PRIVATMEGLEREN

HAUGLI ALLE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 47, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 18.06.2025 **Rapportdato:** 02.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21039-2126 **Referansenummer:** HV2368

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

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.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Enebolig over to plan oppført i 1979 og er noe ombygget/modernisert senere år. Boligen består av kjeller. 1. etasje og kaldloft.

Boligen virker å være i normalt god stand med unntak av fukt i kjeller, ufagmessig oppussing av våtrom, samt fuktskadet våtrom, en del slitasje på overflater og innvendige vinduskarmer. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det må påregnes kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater, våtrom, teknisk anlegg og innredninger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av bordtro med ukjent tettebelegg over der igjen.Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem, trolig ført til drenskum. Løs takstige med bøyle over møne.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning fra byggeår hovedsakelig.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. I kjøkken er det to stk pvc-vinduer med to lags-glass. I soverom lengst øst i hovedetasje og i entré er det også et pvc-vindu med to-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2014, 2016 og 2018.

Dører:
Boligen har hovedytterdør av nyere årgang, PVC balkongdør med utgang fra det ene soverommet i hovedetasje med to-lags glass, skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår og enkel kjellerdør i tre fra byggeår.

Veranda og terrasse:
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 6 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.Sydvestvendt veranda og terrasse som er er bygget sammen, oppført i tre på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig i hovedetasje er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:
Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:
Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke.

Rom under terreng:
Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd,

Trapp:
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Bad in 1. etasje:
Ukjent alder på badet, oppusset etter byggeår. Badet har høy slitasje. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, aquatile-plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og boblebadekar. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har epoxybelegg på gulv, malte murvegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, benkeskap, skyllekar etc. Naturlig ventilering.

Bad i kjeller:
Ukjent alder på badet, oppusset etter byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv, aquatile-plater på vegger og malte panel i innvendig tak. Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i vegg, oppvarming med panelovn på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Epoq av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn (2 stk), koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Flis og glassplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Noe nytt rør-i-rør opplegg i innredet kjellerrom. Stoppekran opp fra gulv i vaskerommet. Avløpsrør av plast fra byggeår.Lufting av kloakk med durgoventil i kaldloft. Staking kan gjøres via etablerte stakepunkt, eller lokalt fra hvert enkelt avløpsrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Varmepumpe:
Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2012. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:
Renovert sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:
Opplysninger er hentet fra takstrapport fra 2020 ifm med forsøk av salg av boligen. Selmax AS v/Endre Eikrem skriver i sin rapport: Drenering i pvc materiale med drenerende masser rundt og fuktsikring med grunnmursplast montert. Drenering mot syd og øst er fra byggeår men mot nord og vest er dreneringen skiftet i 2015 ifølge eier. Sitat slutt. Det kan se ut som at drenering/grunnmursplast mot nord er avsluttet ved garasje hjørne.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker og steinblokker. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), trolig fra byggeår. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

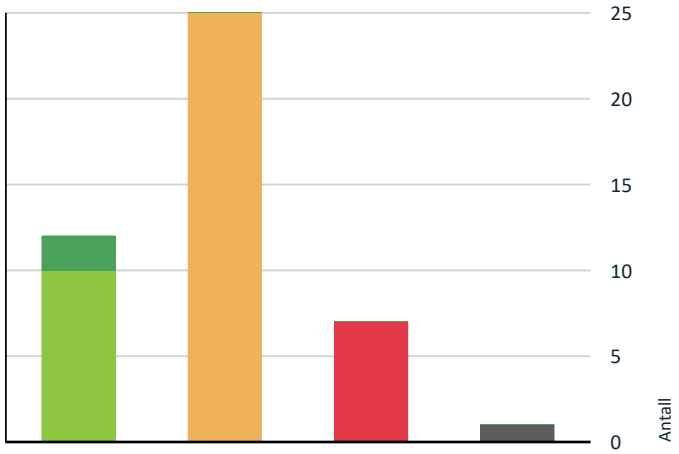
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

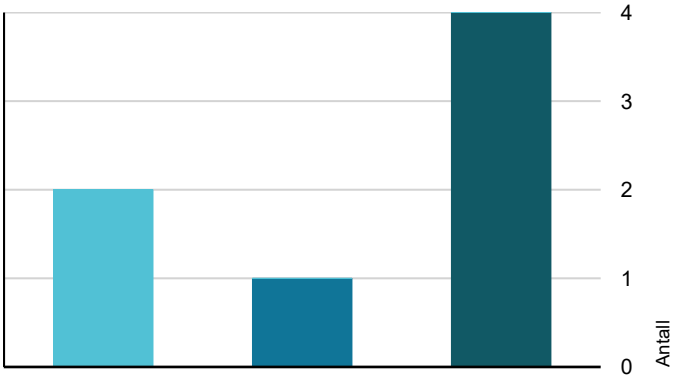
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har normal/lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har allikavel behov for oppgradering, renovering og normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår, besiktet fra bakkenivå.

MERK:
Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales på genrelt grunnlag.

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

Ut i fra alder fremstilles taktekking og være i god forfatning. Ingen antydninger til lekkasjer i kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Oversiktsbilde av taktekking mot nord.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem, trolig ført til drenskum. Løs takstige med bøyle over møne.

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstiger som er festet med bøyle over mønet er ikke godkjent. Takstiger skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler/tresperrer). Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstige skal være slik utformet at adkomst fra stige opp til tak, over til takstige, kan foregå på en sikker måte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket, ukjent om det er gitt avvik på tilfellet av feievesenet. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning fra byggeår hovedsakelig.

MERK:
Musesperre er ikke montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

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

Det er en del råteskadet bordkledning i nedkant av kledningen mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Råteskadet bordkledning ned mot veranda mot sør etter fuktopptak fra snø, sprutregn etc.

Tilstandsrapport



Råteskadet bordkledning ned mot veranda mot sør etter fuktopptak fra snø, sprutregn etc.

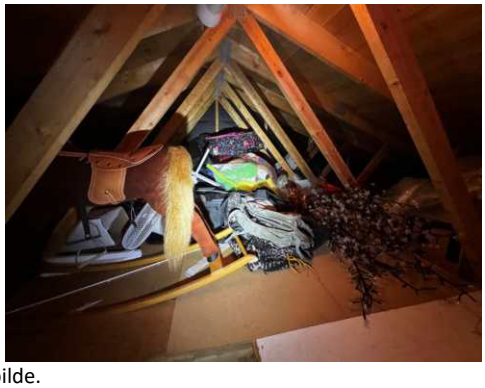
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter. Undertak av bordtro med ukjent tettebelegg over der igjen.Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.



Fuktmåling, tørt.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje og elde, restlevetiden usikker. Flere av vinduskarmene har kondens skader på grunn av dårlig lufting/feil bruk.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.



Eksempel på fuktskader i innvendige vinduskarmer etter kondens.

TG 1 Vinduer av PVC

Tilstandsrapport

I kjøkken er det to stk pvc-vinduer med to lags-glass. I soverom lengst øst i hovedetasje og i entré er det også et pvc-vindu med to-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2014, 2016 og 2018.

TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdør av nyere årgang, PVC balkongdør med utgang fra det ene soverommet i hovedetasje med to-lags glass, skyvebalkongdør i malt tre fra byggeår og enkel kjellerdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er åpning mellom karm og dørblad i hovedinngangsdøren.

Dørvrider på balkongdøren på soverom er knekt.

Kjellerdør har skader etter å ha blitt brutt opp.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Lokal utbedring/utskifting av enkelte dører ved eierskifte vil være påregnelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 6 kvm med utgang fra soverom. Rekkverk av tre.

Sydvestvendt veranda og terrasse som er er bygget sammen, oppført i tre på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk er stedvis under 90 cm. Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Det er benyttet vanlig husmaling som terrassebeis.

Det er påvist noen få råteskadet terrassebord på markterrassen.

Det er skjevheter i markterrasse og veranda mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak med åpninger for å unngå barn klatrer i rekkverk bør utføres.

Det må påregnes en del oppretting og lokal/utbering av skjevheter, værslitt trevirke og råteskadet terrassebord.



Veranda mot vest har skjevheter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig i hovedetasje er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er et stort hakk i parkettgulv i stue, ellers har overflater en del slitasjer utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik.5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke.

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er i stor grad åpne murkonstruksjoner på bakveggen mot nord, med unntak av badet. Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i soverom/stue mot sørvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 14,6 vektprosent. Verdiene som er avdekket er under grenseverdiene som regnes som akseptable.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

I kjellergang er det fukt i gulvet og vegg mellom gangen og vaskerom. I uinnredet kjellerrom er det synlig vanninnsig i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

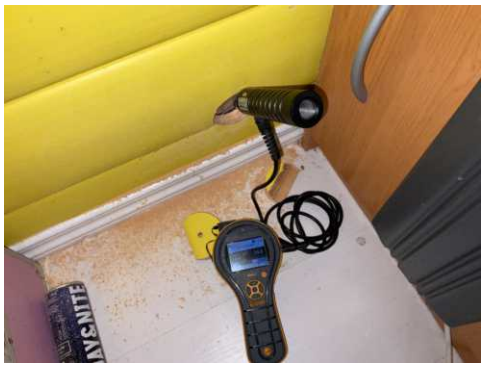
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



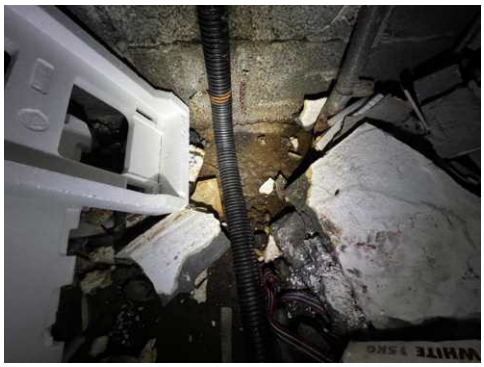
Fullt utslag på fukt i parkettgulv i kjellergang,



Fullt utslag på fukt i gulvlist i kjellergang,



Hultaking og fuktmåling i soverommet i underetasje ved hushjørnet mot sørvest. Ikke utslag på fukt der.



Vått i jordgrunnen i uinnredet kjellerrom.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder på badet, oppusset etter byggeår. Badet har høy slitasje. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, aquatile-plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og boblebadekar. Naturlig ventilering med ventil i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Aquatile plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

MERK:
Aquatile plater er ikke godkjent som membran/tettesjikt på vegger i våtrom som er definert som våtsone, våtsone er ved dusj og vask. Videre anmerker under punktet «Sluk, membran og tettesjikt» i rapporten.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Ut i fra tilstand på badet bør hele badet renoveres i sin helhet. Badet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens krav.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet «Sluk, membran og tettesjikt».

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskader veggplate ved vannrør til badekar, ikke fuktig nå.



Ufagmessig utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 9 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel, ikke mulig for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk. Det anbefales og kontrolle om det er tett membran oppkant ved dørterskel. Ut i fra tilstand på badet bør hele badet renoveres i sin helhet. Badet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Det er ikke membran på vegger i henhold til krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Aquatile plater på vegger kan ikke dusjes direkte på, veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. Fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve strakstiltak med veggplater. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele golvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av badekaret. i de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt.NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.

1. ETASJE > BAD

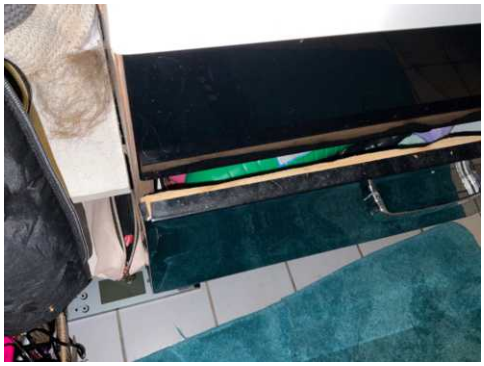
TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og boblebadekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra tilstand på badet bør hele badet renoveres i sin helhet.



Laminering på fronter har løsnet blant annet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

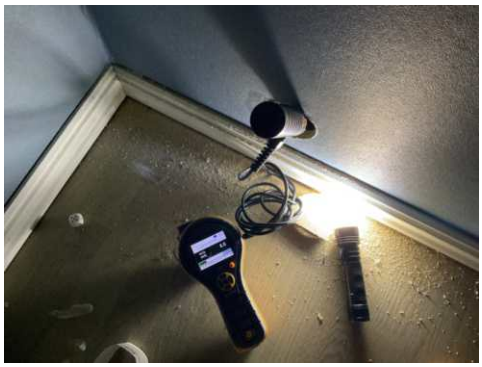
Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekksvifte bør installeres ved renovering av rommet. Ikke kun som ett enkelt stående tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har epoxybelegg på gulv, malte murvegger og panel i innvendig tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, benkeskap, skyllekar etc. Naturlig ventilering.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malte murvegger og panel på vegger. Panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skåret hull i etasjeskiller etter vannlekkasje i fra badet over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut i fra alder og konstruksjon står hele rommet foran renovering,



Hull i taket.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er epoxybelegg på gulvet, det er over 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved døren. Fallforholdet i henhold til krav for vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med epoxyblegg som tettesjikt på gulv. Det er ikke membran på vegg ved skyllekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Epoxybelegg ved sluken er slipt vekk, gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Det er ikke tettesjikt på vegg bak skyllekar.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsone, NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede. Malt mur og epoxybelegg med denne utførelsen er ikke godkjent tettesjikt i område definert som våtsone, våtsone er hele gulvet, ink 50 mm opp langs vegger og vegg ved skyllekar. Membran kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polytylenfolie.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av avviket. Normal bruk av rommet vil vanligvis ikke føre til fuktskader. For å lukke avviket må membran/tettesjikt legges på vegg ved skyllekar og hele gulvet.

Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader.

TG3 er satt Iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600). Kostnadsestimat er satt for legging av membran i gulv og våtromsplater på vegger bak skyllekar. Våtrommet har fungert med dagens løsning, men det må påregnes en totalrenovering av våtrommets vanntette sjikt med bakgrunn i påviste avvik.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, benkeskap, skyllekar etc.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Avtrekksvifte bør installeres ved renovering av rommet. Ikke kun som ett enkelt stående tiltak.

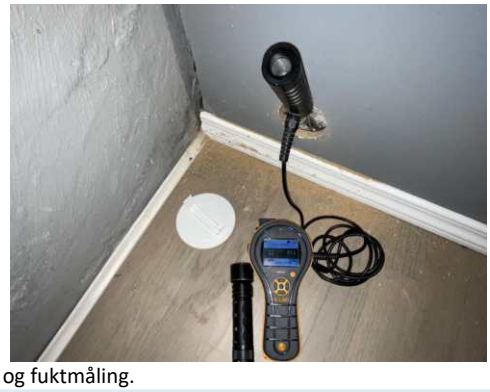
KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fukten skyldes nok ikke fra vaskerommet, dette er fukt utenfra på grunn av svekket drenering.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hultaking og fuktmåling.

KJELLER > BAD

Generell

Ukjent alder på badet, oppusset etter byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv, aquatile-plater på vegger og malte panel i innvendig tak. Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilering med ventil i vegg, oppvarming med panelovn på vegg.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Aquatile plater på vegger og panel i innvendig tak.

MERK:
Aquatile plater er ikke godkjent som membran/tettesjikt på vegger i våtrom som er definert som våtsone, våtsone er ved dusj og vask. Videre anmerker under punktet «Sluk, membran og tettesjikt» i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

KJELLER > BAD

TG IU Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er målt ca 10 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp gulv frem til dusjkabinett. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Det er ikke mulig og måle fallet tilstrekkelig, deksel foran kabinettet ble forsøkt løsnet uten hell. Ytterligere undersøkelser må foretas. Utover at det ikke er mulig og måle fallforhold er det ikke registrert andre avvik med gulvet/fliser.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent sluk og ukjent tettesjikt/membran i gulv.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Aquatile plater på vegger kan ikke dusjes direkte på, veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. Fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett, annen dusjløsning vil kreve strakstiltak med veggplater. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele golvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av dusjkabinett. i de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Oppvarming med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg,

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Avtrekksvifte bør installeres ved renovering av rommet. Ikke kun som ett enkelt stående tiltak.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, det ble påvist utslag på fukt i bunnsvill, dette skyldes nok kapillært oppsug fra grunnen, ikke lekkasje eller utettheter i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktene drenering og rom under terreng.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Epoq av nyere årgang, eksakt alder er ikke kjent. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn (2 stk), koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Flis og glassplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:
Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del bruksslitasje på fronter og skuffer, materialet er av MDF og tåler svært lite.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Noe nytt rør-i-rør opplegg i innredet kjellerrom. Stoppekran opp fra gulv i vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgoventil i kaldloft. Staking kan gjøres via etablerte stakepunkt, eller lokalt fra hvert enkelt avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er montert durgoventil i kaldloft, lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Durgoventil er hovedsaklig ment som tillegg til lufting ført over tak. Ikke opplyst å være problem med avløp i form av tilbakeslag i sluker etc.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2012. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600. Forventet brukstid på varmepumpe er snart oppbrukt. Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

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.

Renovert sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

    Sikringer mangler avdeking. Sikringene skal ha avdekning og det kan trolig monteres ASD deksel, slik de står nå er ikke lov. (Se bilde).

TG 3 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.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opplysninger er hentet fra takstrapport fra 2020 ifm med forsøk av salg av boligen

Selmax AS v/Endre Eikrem skriver i sin rapport: Drenering i pvc materiale med drenerende masser rundt og fuktsikring med grunnmursplast montert. Drenering mot syd og øst er fra byggeår men mot nord og vest er dreneringen skiftet i 2015 ifølge eier.

Sitat slutt. Det kan se ut som at drenering/grunnmursplast mot nord er avsluttet ved garasje hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kjeller har fuktproblematikk, det er fuktskader vegg og gulv i kjellergang mot nord, det siger inn vann i uinnredet kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forbedre eller etablere ny utvendig fuktsikring, drenering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Omtrent flukt med garasjehjørne er grunnmursplast avsluttet, Ukjent om hele nordsiden er drenert. Drenering fremstilles å ikke fungere siden det er en del fukt i kjeller. Ny drenering må påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker og steinblokker. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL), trolig fra byggeår. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

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

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Saltak av tre, taktekking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolerte leddporter med en el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

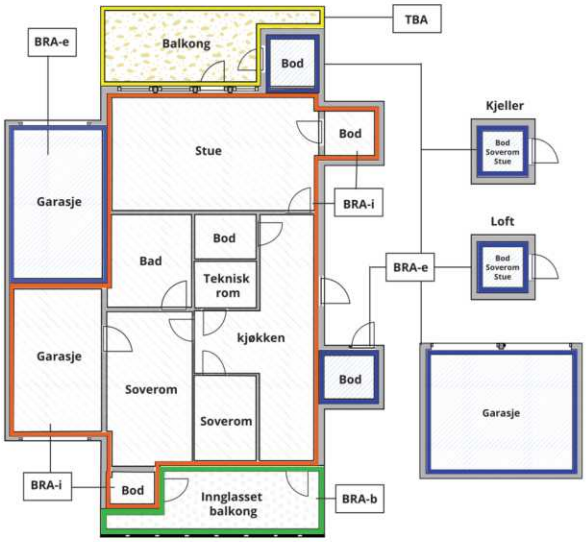
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. etasje	104			104	66
Kjeller	95			95	
SUM	**199**				**66**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom, Soverom, Bad		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Soverom, Soverom, Soverom, Uinnredet kjellerrom, Bad		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

arealet i uinnredet kjellerrom er ikke målverdig areal. Målverdig areal skal ha permantet gangbart gulv etter krav i NS 3940:2023. Det er ca 18 kvm i kjelleren med jordgulv, dette arealet er ikke målverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

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: Vinduene i soverommene i kjeller tilfredsstiller ikke kravet til minimum 10% dagslysflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstilt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Underkanten på rømningsvinduer skal ikke være mer enn maks 1,0 meter over gulvet, ved mindre det er gjort tiltak for å lette rømningen. Minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsmulighet i kjelleren. Hvordan annethvert rom defineres er ikke definert i teknisk forskrift. Det er totalt tre rom som er innredet for varig opphold i kjelleren, om man teller første rommet som ikke mulig å rømme fra, neste rommet kan rømmes i fra og det siste kan det ikke rømmes i fra kan det defineres som at det tilfredsstiller rømning fra annethvert rom for varig opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			

SUM BRA	36

Romfordeling

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

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	181	0
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Slawomir Kmiecik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	106		0	736.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugli alle 6

Hjemmelshaver
Kmiecik Karolina Janina, Kmiecik Slawomir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt i Hauglia i Elnesvågen i Hustadvika kommune. Sentrumsnært område med utsikt, kort vei til skoler, barnehage og gangavstand til Elnesvågen sentrum. Eiendommen ligger i blindvei.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Tomten er lett skrående, opparbeidet med plenareal, prydbusker, belegningsstein, støttemurer etc.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	24.06.2025	Korrigert beskrivelse under gulvoverflater i bad i kjeller.
3	02.08.2025	Tatt vekk tekniskverdi og markedsverdi i fra rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HV2368

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251146

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karolina Janina Kmiecik	Slawomir Kmiecik

Gateadresse
Haugli alle 6

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 45251146

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

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

Svar | Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 45251146

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: 45251146

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251146

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karolina Kmiecik	18ff4b3ffb268cdc82364085c2c0191c1a8909cf	17.07.2025 20:34:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Slawomir Kmiecik	2a4c51dd082d9e24e6dd38a52be0a68066cbb151	17.07.2025 20:32:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251146

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1579 - HUSTADVIKA
Gårdsnummer:	47
Bruksnummer:	106

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.10.2024 kl. 15:27
Produsert av:	John Arne Sødahl - Hustadvika
Attestert av:	Hustadvika kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HAUGLI ØST 3/6
Etableringsdato:	28.12.1977
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 106	736,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210583	KMIECIK KAROLINA JANINA		C/O HAUGLI ALLE 6 POSTBOKS 6 6447 ELNESVÅGEN	1 / 2
Hjemmelshaver		140381	KMIECIK SLAWOMIR		HAUGLI ALLE 6 6440 ELNESVÅGEN	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6971313	407205		736,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 1579 - 47/106 Omnummerert fra: 1548 - 47/106			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Endre egenskap	09.06.2010			1548nen	09.06.2010
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1548 - 47/106	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Skylddeling	28.12.1977			NDN	
Skylddeling	M 876____	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1548 - 47/46	-737	
		Mottaker	1548 - 47/106	737	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Haugli alle	1635	6		Grunnkrets	0302	Haukås	Nei
					Stemmekrets:	3	HAUKÅS	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	08010305	Vågøy og Myrbostad	
			6971321	407207	Postnr.område:	6440	ELNESVÅGEN	
					Tettsted:	6241	Elnesvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 13 543 488
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6971321 Øst: 407207
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	210	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	19.04.1978
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	19.04.1978
Bruksareal totalt:	210			Tatt i bruk:	09.03.1979
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	120	0	120	0	0	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1635 Haugli alle 6	H0101	Bolig	210	4	Kjøkken	1	2	47/106

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020857	DYRNES GEIR HELGE		CA. ALMENDRO 37 - 26, LA HERRADA. 03187 LOS MONTESINOS, ALICANTE, SPANIA

Bygningsnr: 300 448 924
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6971328 Øst: 407201
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming:

Bebygd areal:	49	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.07.2014
Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	05.11.2014
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

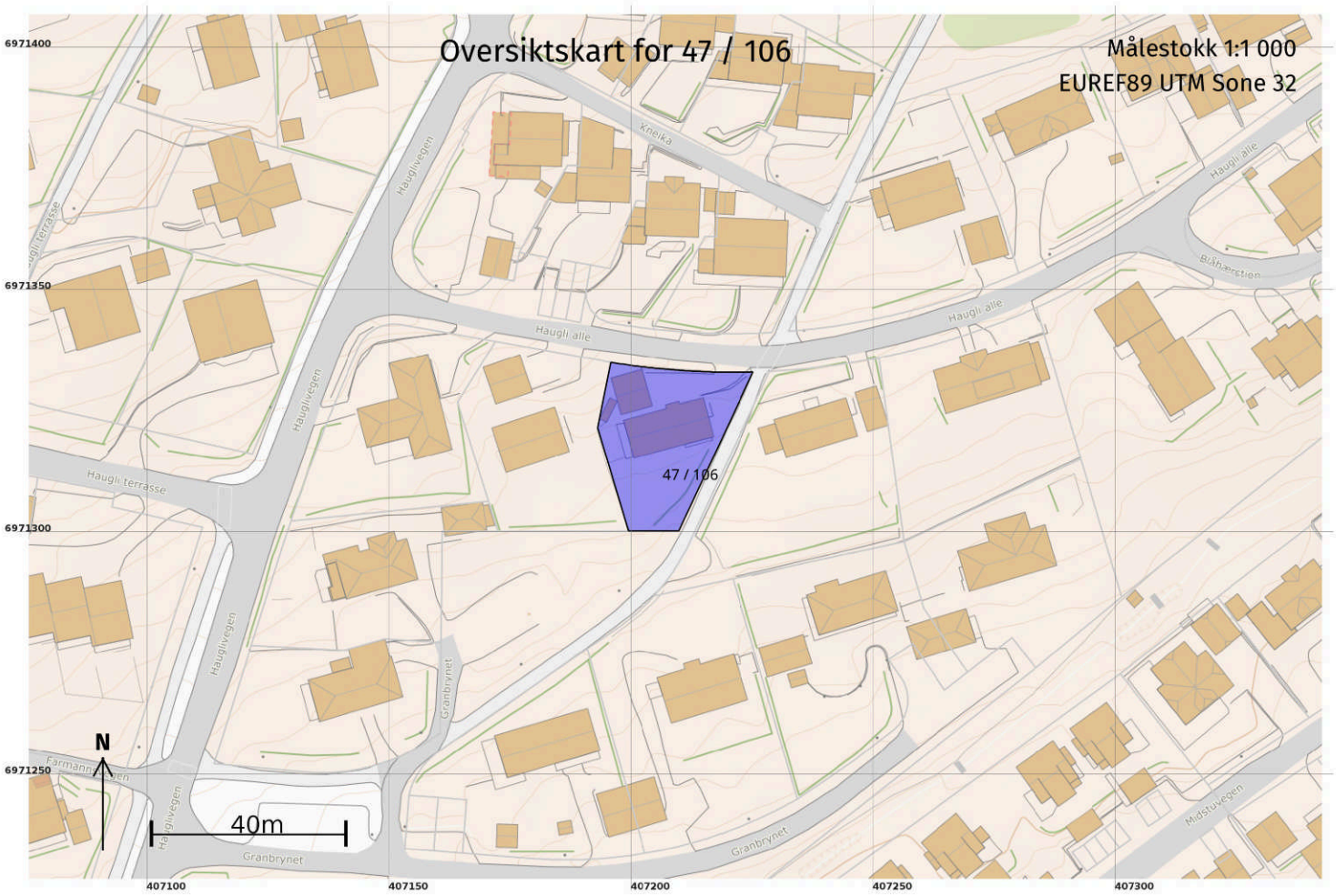
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	42	42	0	0	0	0	0

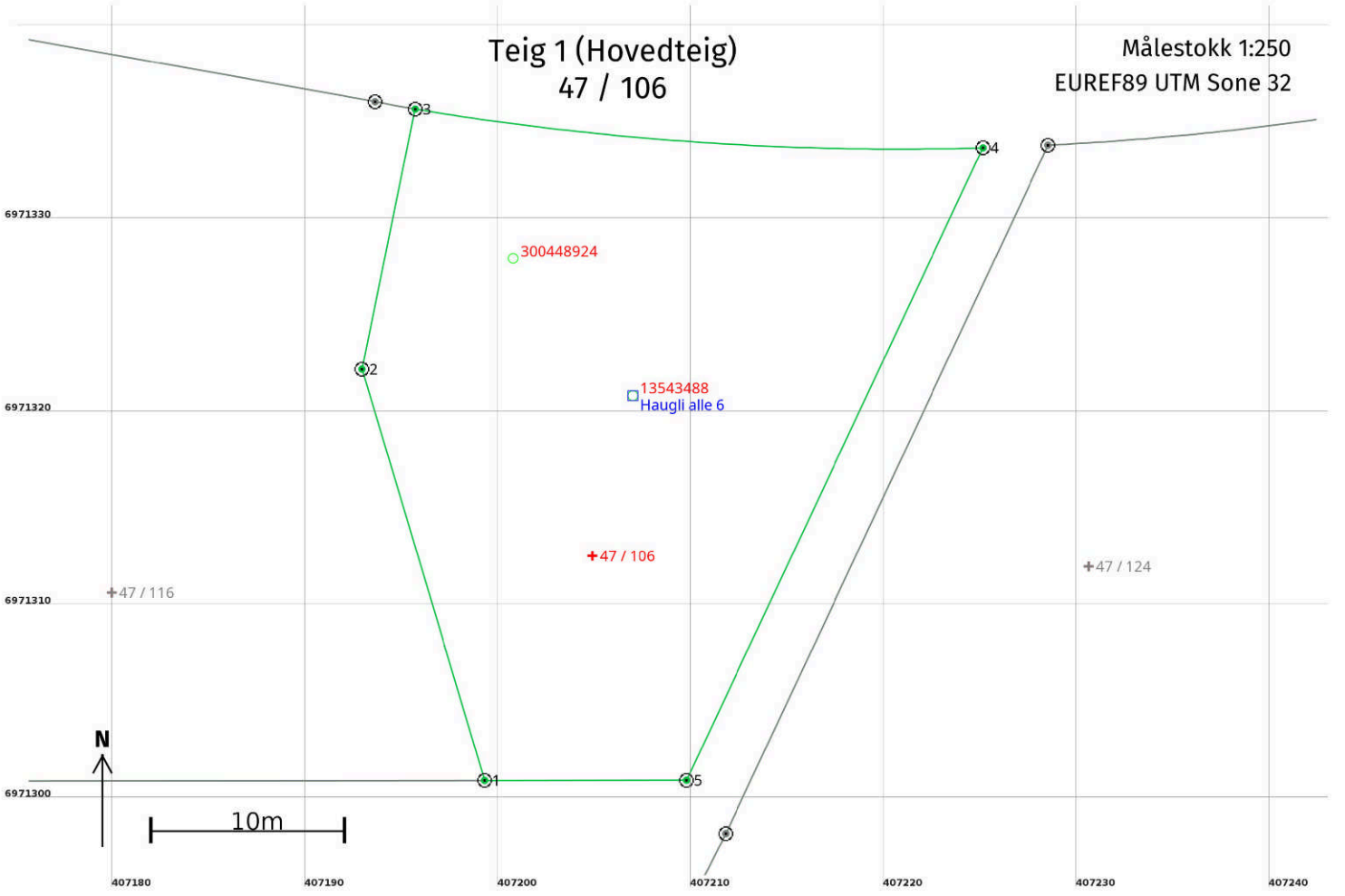
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	47/106

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	210583	KMIECIK KAROLINA JANINA		C/O HAUGLI ALLE 6 POSTBOKS 6 6447 ELNESVÅGEN
Tiltakshaver	140381	KMIECIK SLAWOMIR		HAUGLI ALLE 6 6440 ELNESVÅGEN


Oversiktskart for 47 / 106
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
47 / 106
N
40m
6971400
6971350
6971300
6971250
407100
407150
407200
407250
407300
Haugli alle
Haugli terrasse
Haugliv egen
Granbrynet
Midtstuvegen
Farmannsvegen


Teig 1 (Hovedteig)
47 / 106
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6971330
6971320
6971310
6971300
407180
407190
407200
407210
407220
407230
407240
300448924
13543488
Haugli alle 6
47 / 106
47 / 116
47 / 124
1
2
3
4
5
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 736,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6971313 **Øst:** 407205

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6971301,08	407199,32		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			22,21				
2	6971322,36	407192,97		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			13,74				
3	6971335,82	407195,72		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	-153,95
			29,53			14	
4	6971333,82	407225,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			36,15				
5	6971301,09	407209,78		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			10,46				

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/106
Adresse: Haugli alle 6
Dato: 02.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

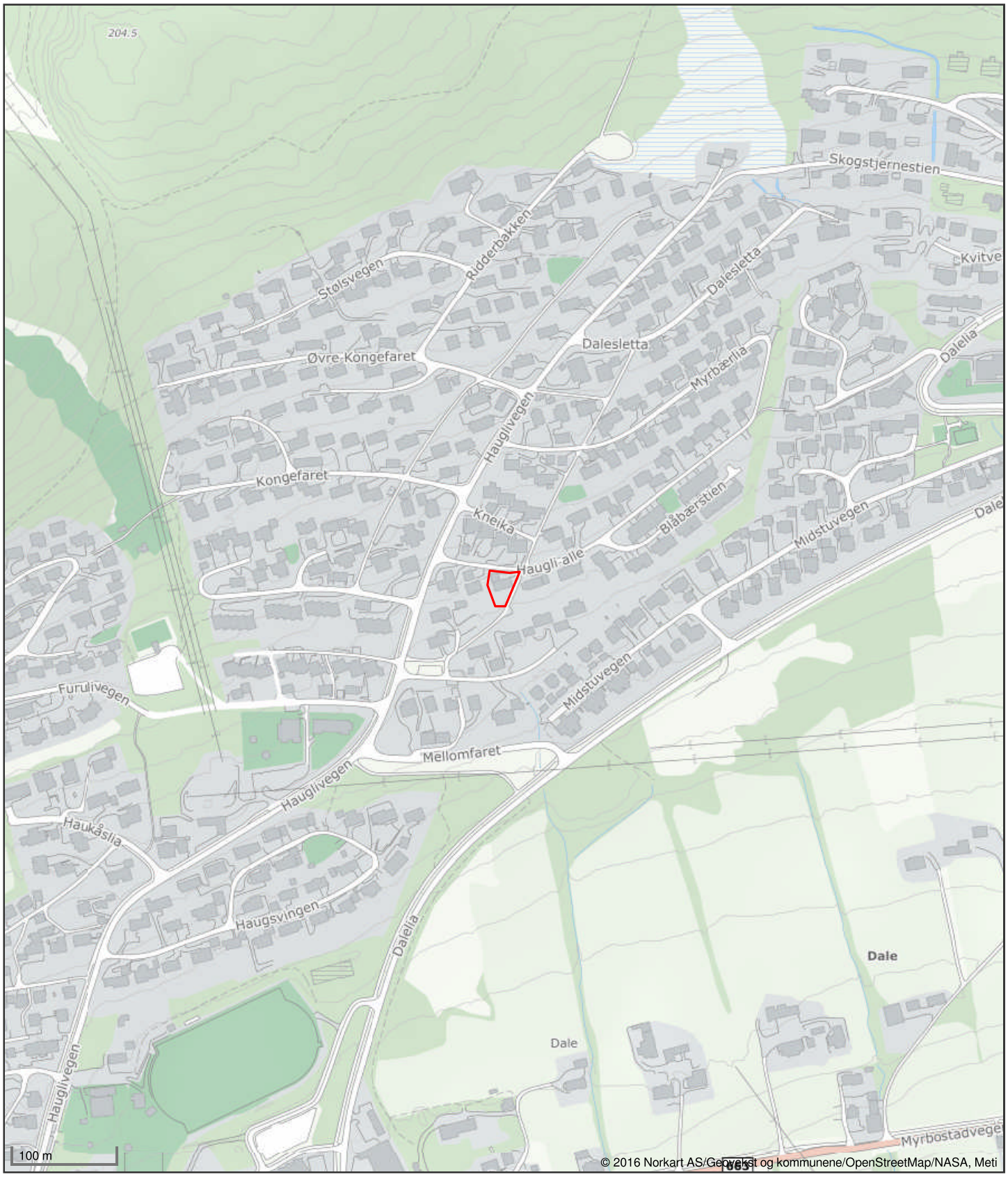
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 02.10.2024

Oversiktskart for eiendom 1579 - 47/106//



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: 02.10.2024

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 47/106//



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


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


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


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


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

2018



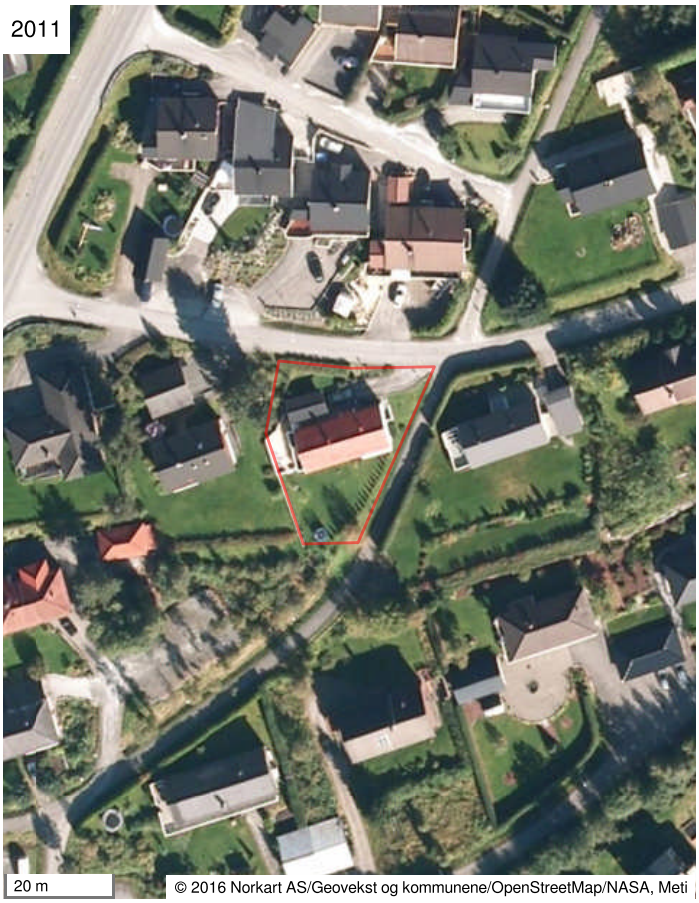
2014



2012



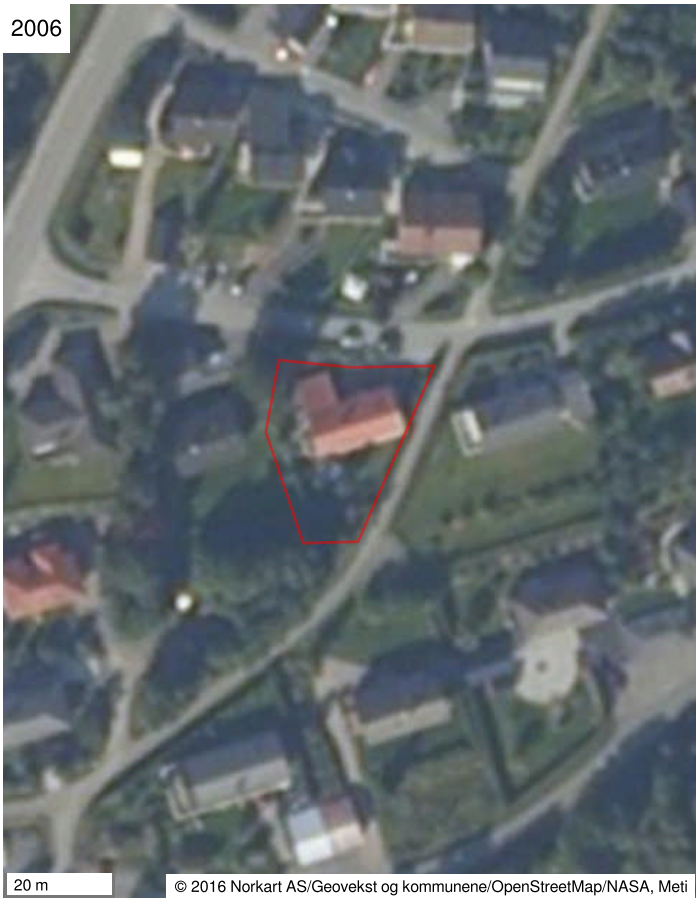
2011



2007



2006

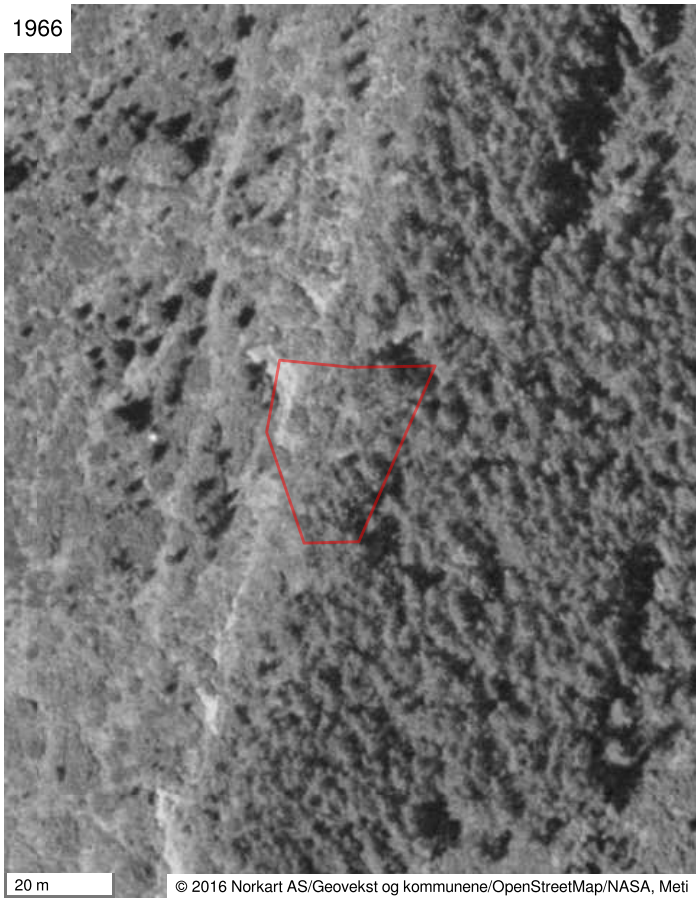


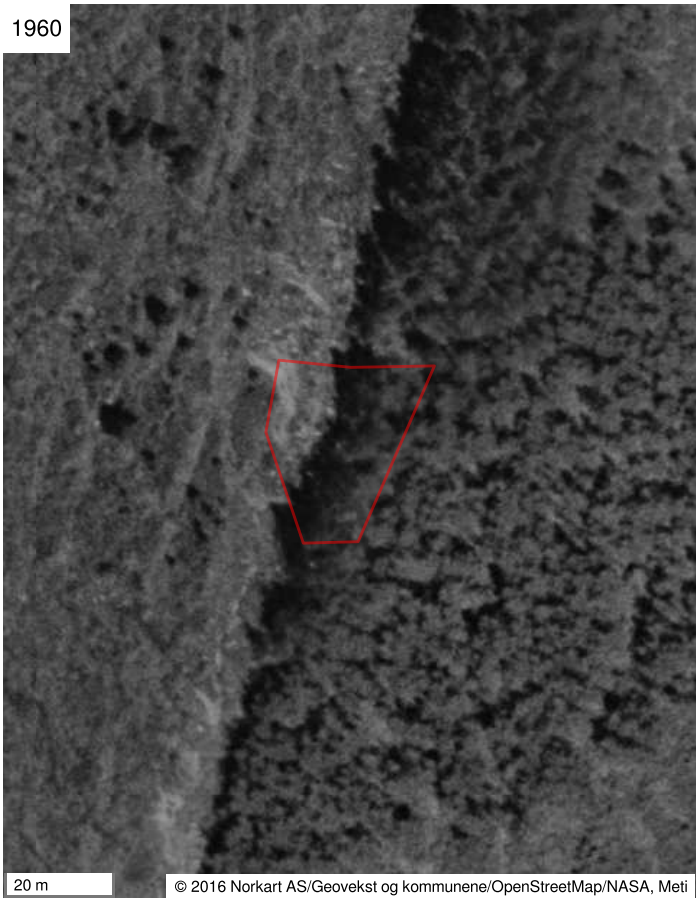
2006



1985




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


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

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	56 ~~29.5~~.80

Sak nr.

222/80 Geir Helge Dyrnes, Elnesvågen.

Søknad av 5.5.80 om byggetillatelse for oppføring av levegg på gnr.47 bnr.106.

Byggherren søker ansvarsrett.

Bygningsrådet gjorde slikt enstemmig vedtak:

Byggetillatelse gis for oppføring av levegger på følgende betingelser:

Bygningslovens krav og byggeforskriftene må etterfølges.

Byggherren godkjennes som ansvarshavende.

Leveggen må utsettes av teknisk etat og avstand til nabogrense må ikke underskride 4 m.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen.

G.P.Strand fratrådte.

Bygningssjefens tilrådning enstemmig vedtatt.

Sign. O.E.R. S.J.

Utskrift sendt til

G.H.D. m/klage + regn. 6.6.80.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Veg 3 tomt 6, Haugli, 6440 Elnesvågen			47/106	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig		19/4/78	34/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Geir Helge Dyrnes		Haugli, 6440 Elnesvågen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Dale Bruk		6440 Elnesvågen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Sigbjørn Dale		"		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1: Div arbeid med utvendig kledning og montering av ventil-
beslag på vinduer fullføres
2: Pipe pusses over tak
3: Taknedløp kobles
4: Dør til vera dra holdes forsvarlig avstengt inntil vera dra
er bygd ferdig
5: Vaskerom gjøres ferdig snarest
6: Permanent trapp monteres foran inngang
7: Murer pusses
8: Innredning ellers i kjeller fullførest

Arbeidet må være utført innen: 9/9/79

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Elnesvågen	9/3/79	Rolf Gunnar Iversen Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☒ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	2.3.78

Sak nr. 104/78

Geir Helge Dyrnes, Kaasbølsv. 27, Kr.sund. N.

Søknad av 18.1.78 om byggetillatelse for oppføring av enebolig Haugli øst veg 3 tomt nr.6.

Sigbjørn Dale har ansvarsrett.

Huset vil få en avstand av 2 m til kant av gangveg. Garasjen søkes plassert på nordsiden og den vil komme 1,5 m innenfor byggelinjen. Jfr. situasjonsplan.

Bygningssjefen rår bygningsrådet til å gjøre slikt vedtak:

Byggeplanene godkjennes.

Bygningslovens krav og byggeforskriftene må etterfølges. Spesielt nevnes:

Alle rom må ha frisklufttilførsel og avtrekk som angitt i forsk. kap. 47:13.

Drenerin må utføres forskriftsmessig. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets drensledning. Jfr. forskr. kap. 45.21.

Før drensvann går inn på kommunale avløpsledninger skal de gå gjennom godkjent sandfangskum med vasslås. Jfr. vedtak i teknisk utvalg 3.6.77, sak 4/77 og byggeforskr. kap. 42.5.

Byggherren gjøres ansvarlig for at drens og overflatevann blir bortledet på en slik måte at eiendommen sikres mot flom og at skade ikke oppstår på naboeiendom eller tredjemann. Det vises til bygningslovens § 68.

Bygningsrådet viser til bygningslovens § 68 og Byggeforskr. kap. 14:14 + kap. 42 og tar følgende forbehold:
Dersom bygningskontrollen finner at grunnen ikke er tilstrekkelig sikker mot synking, vannsig, ras e.l. kan det forlanges detaljert beskrivelse av byggegrunnens beskaffenhet og byggets fundamentering.

Bygningskontrollen skal tilkalles når byggegruben er utgravet og før fundamentering.

Tilknyttingsavgift for vann/kloakk må betales i samsvar med "Lov om kommunale vass-og kloakkavgifter" med forskrifter.

Avgifta må betales før huset utstikkes.

Bygningssjefen får fullmakt til å gi byggetillatelse når de tekniske anlegg i området er ferdig og tinglyst erklæring

Forts..

Sign.	Utskrift sendt til

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	2.3.78

Sak nr. 104/78

Geir Helge Dyrnes, Kr. sund N

som holder Fræna kommune uten ansvar for eventuelle skader som måtte bli påført hus/garasje som følge av plassering 2 m fra kant av innregulert gangveg og innenfor byggelinje av veg nr. 3.

Bygningssjefens tilrådning enstemmig vedtatt.

Sign.	Utskrift sendt til
	G.H.D. 15.3.78

Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

Utskrift av møtebok

for Bygningssjefen

i møte den 19.4.78

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 34/78 Geir Helge Dyrnes, Kristiansund.

Søknad dat. 18.1.78 om byggjeløyve for oppføring av enebolig i Haugli øst, veg 3 tomt nr. 6.

I sak 104/78 gav bygningsrådet bygningssjefen fullmakt til å gje byggjeløyve så snart dei tekniske anlegga i området var ferdige, og når byggherren hadde gitt tinglyst erklæring som held Fræna kommune utan ansvar for evt. skader p.g.a. at hus/garasje er plassert 2 m frå innregulert gangveg og innanfor byggeina av veg nr. 3.

Anlegga er framleis ikkje ferdige, men etter avtale med Tomteselskapet er ein samde om å setje i gang bygginga av omsyn til byggherrane. Byggherrane må rekne med vanskar i byggjearbeidet p.g.a. at dei tekniske anlegga ikkje er ferdige og p.g.a. anleggsdrifta. Dei må ordne opp etter seg om dei kjem til å skade kommunen sine tekniske anlegg, og vil ikkje få ferdigattest før evt. skader er utbetra, og før kommunen har overteke anlegga frå entrepenøren.

Slutås i Tomteselskapet går god for at erklæring som kravd er innlevert til tinglysing.

Vedtak:

Bygningssjefen gjev med dette byggjeløyve i samsvar med vedtak i bygningsrådssak 104/'78 og dei vilkåra som er nemnde ovanfor.

Marit Dalskin

Rett utskrift

Sendt G.H.D. 28.4.78

Nr. 561 B. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 6-62.

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TLF. (072) 62500

6440 ELNESVÅGEN
LK/HH/bmr.Ark.47/106

14.9.84

Geir Helge Dyrnes

6440 ELNESVÅGEN

54/84 DELEGASJONSSAK

I sak 207/83 fikk Dyrnes tilsagn om oppføring av separat garasje, 4,5 m fra vegkant eller 8,0 m fra vegmidte. Byggetillatelse gitt av bygningssjefen i sak 55/83 etter at tinglyst erklæring var avgitt ang. byggeavstand til veg.

I brev dat.4.9.84 søkes om å bygge garasje som tilbygg til bolighuset med gang mot huset - bredde 2,3 m og murvegg mellom garasje og gang.
Avstanden mellom vegkant og garasjen blir omtrent den samme. Jfr. skisser mottatt 4.9.84.

Bygningssjefen vil, i følge fullmakt, gjøre slikt

VEDTAK:

Byggetillatelse gis for tilbygg til bolighuset av gang og garasje på følgende betingelser:

Bygningslovens krav og byggeforskriftene må etterfølges. Samt reguleringsbestemmelsene i regulert boligfelt. Spesielt nevnes:

Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. forskr. kap.38:532.

Drenering må utføres forskriftsmessig. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets drensledning. Jfr. forskr.kap.45.21.

Før drensvatn går inn på kommunale avløpsledninger skal det gå gjennom godkjent sandfangkum med vasslås. Jfr. vedtak i teknisk utvalg 3.6.77, sak 4/77 og byggeforskr.kap.42.5.

Byggherren gjøres ansvarlig for at drens- og overflatevann blir bortledet på en slik måte at eiendommer sikres mot flom og at skade ikke oppstår på naboeiendom eller tredjemann. Det vises til bygningslovens § 68.

forts.....

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
TLF. (072) 62500
6440 ELNESVÅGEN

54/84 Geir Helge Dyrnes. Delegasjonssak.

Mur mellom garasje og gang må oppføres slik det er søkt om, med sperrene må ikke gå igjennom muren.

Byggherren bes ta kontakt med bygningskontrollen ang. sperrekonstruksjonen.

Det vises ellers til sak 207/83 ang. dispensasjon - avstand til veg.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

L.Kjørsvik
bygningssjef

H.Håseth
saksbehandler

Utskrift av møtebok

for Bygningssjefen

i møte den 30.11.83

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 55/83 GEIR HELGE DYRNES, ELNESVÅGEN

Søknad av 4.5.83 om byggeløyve for oppføring av garasje på gnr. 47 bnr. 106.

Bygningssjefen fikk i bygningsrådssak 207/83 fullmakt til å gje byggeløyve når erklæring ang. avstand til veg låg føre.

Slik erklæring er no gjeven.

Vedtak:

Bygningssjefen gjev med dette byggeløyve i samsvar med vedtak i bygningsrådssak 207/83.

E. Moen
Rett utskrift

Nr 2573 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

MØTEBOK

Mottatt 2 AUG. 1983

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	16.6.83

Sak nr.

Bygningssjef :L.Kjørsvik
Saksbehandler :H.Håseth

207/83 Geir Helge Dyrnes, Haugli allè, Elnesvågen.

Søknad av 4.5.83 om byggetillatelse for oppføring av garasje på gnr.47 bnr.106.
Tegning dat.6.3.78.

Garasjen søkes nå plassert 4,5 m fra vegkant eller 8,0 m fra midten av kommunevegen, det søkes derfor om dispensasjon for slik plassering.

Byggherren søker ansvarsrett.

Garasjen var på situasjonsplan da det ble gitt byggetillatelse sak(34/78 bygningssjefen) 104/78 inntegnet som tilbygg til bolighuset. Den søkes nå oppført på samme plass, bare med avstand 1,5 m fra bolighuset.
Jfr. situasjonsplan dat.18.1.78.

Bygningssjefen rår bygningsrådet til å gjøre slikt vedtak:

Bygningslovens krav og byggeforskriftene må etterfølges. Samt reg.bestemmelsene i reg. boligfelt. Speseilt nevnes:

Garasjen skal ha friskluftsinntak og utsugningsåpning hver med et areal av minst 10 cm2 pr. m2 golvflate. Kfr. forskr. kap.38:532.

Drenering må utføres forskriftsmessig. Taknedløp må ikke tilknyttes byggets drensledning. Jfr. forskr. kap.45.21.

Før drensvatn går inn på kommunale avløpsledninger skal det gå gjennom godkjent sandfangkum med vasslås. Jfr. vedtak i teknisk utvalg 3.6.77, sak 4/77 og byggeforskr.kap.42.5.

Byggherren gjøres ansvarlig for at drens- og overflatevann blir bortledet på en slik måte at eiendommer sikres mot flom og at skade ikke oppstår på naboeiendom eller tredjemann. Det vises til bygningslovens § 68.

Bygningsrådet gir dispensasjon fra byggegrense til kommunal veg, slik det er søkt om, på betingelse av at det avgis tinglyst erklæring ang. byggeavstand til kommunal veg.

Jfr. delegasjon av myndighet fra formannskapet av 30.3.81 sak 131/81F.

Byggherren godkjent for ansvarsrett

Sign.

Utskrift sendt til

forts----

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Fræna	Bygningsrådet	Elnesvågen	16.6.83

Sak nr.

207/83 Geir Helge Dyrnes, Haugli allè, Elnesvågen.

Bygningssjefen får fullmakt til å gi byggetillatelse når følgende foreligger:

Tinglyst erklæring som nevnt over.

Bygningssjefens tilrådning enstemmig vedtatt med fylgjande tillegg:

Garasjen må trekkast så langt mot vest som muleg for at avstanden til veg skal bli størst muleg.

T.J.Solhaim sign. S.Julshamn sign. O.Hals sign. I.Rødal sign.

Sign.

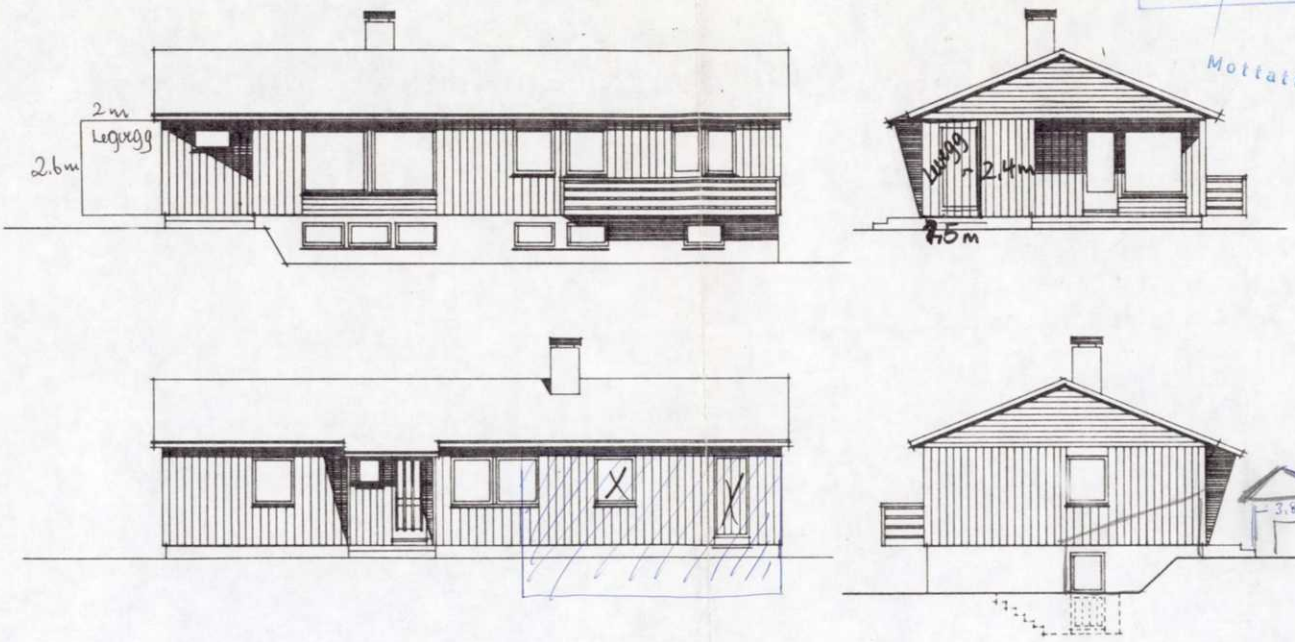
Utskrift sendt til

G.H.Dyrnes m/tinglyst erklæring 21.6.83

Garasje

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Inn.

Mottatt 9 MAI 1983



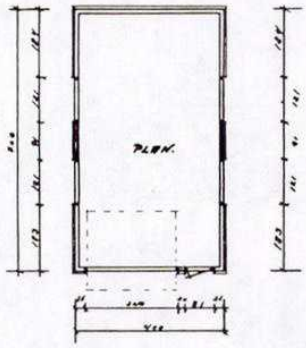
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/178
for bygn. sjefen
Hauk Dahlen

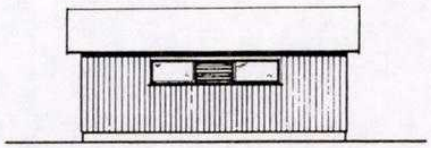
Mottatt [illegible] 1978

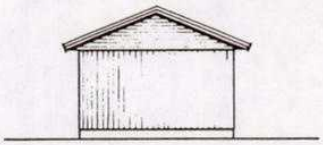
BRUVIKHUS
TYPE 301

GEIR HELGE DYRNES

FASADER
M = 1:100

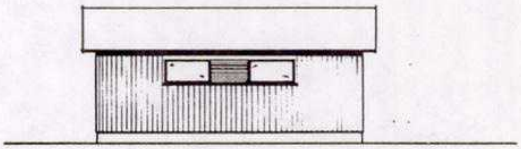






FASADER.



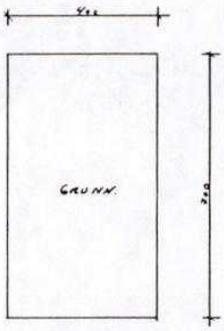


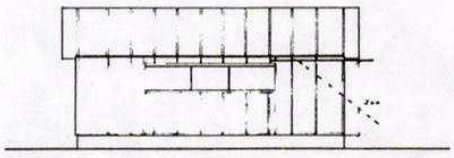
TAKHELLING: 22°

INNVENDIG TAKHØYDE: 220 cm.

VINDU: 119 × 59 cm
SJAKTLUKE: 89 × 39 cm

PORT: 250 × 200 cm
DØR: 80 × 200 cm





SNITT.

GARASJE

1:100

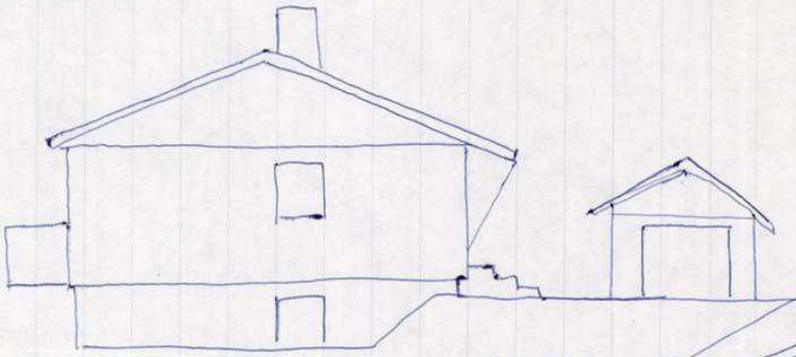
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 55/83
for byggningssjefen
E. Moen.

6-3-79

Dale Bruk
6440 ELNESVÅGEN
TLF. 072/62 637 — 62 549

2,3
3,5
5,8

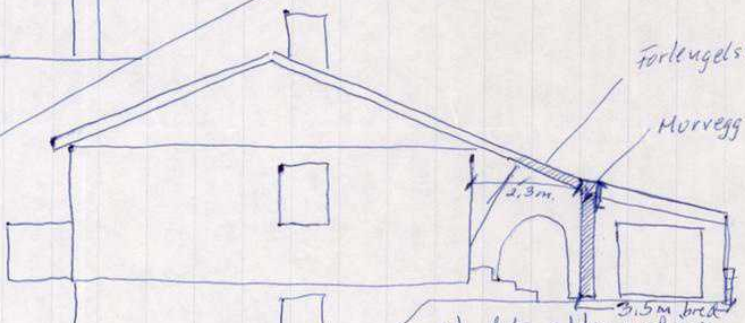
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 54,84
B.M. Ramstad



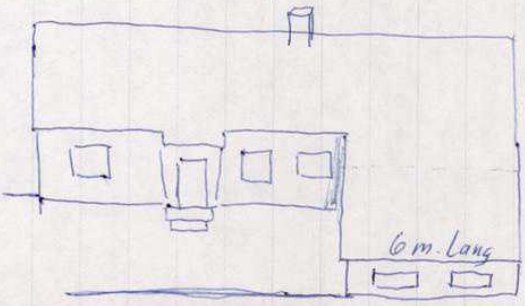
Tidligere godkjent.

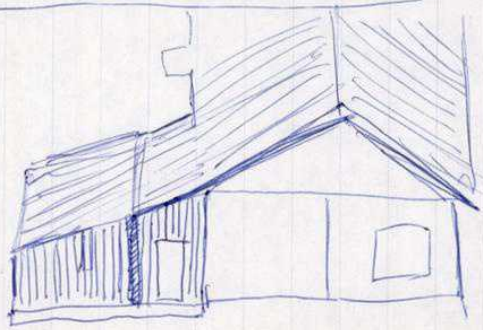
Forlengelse av tak (22°)

Mørvegg



Nytt alternativ.



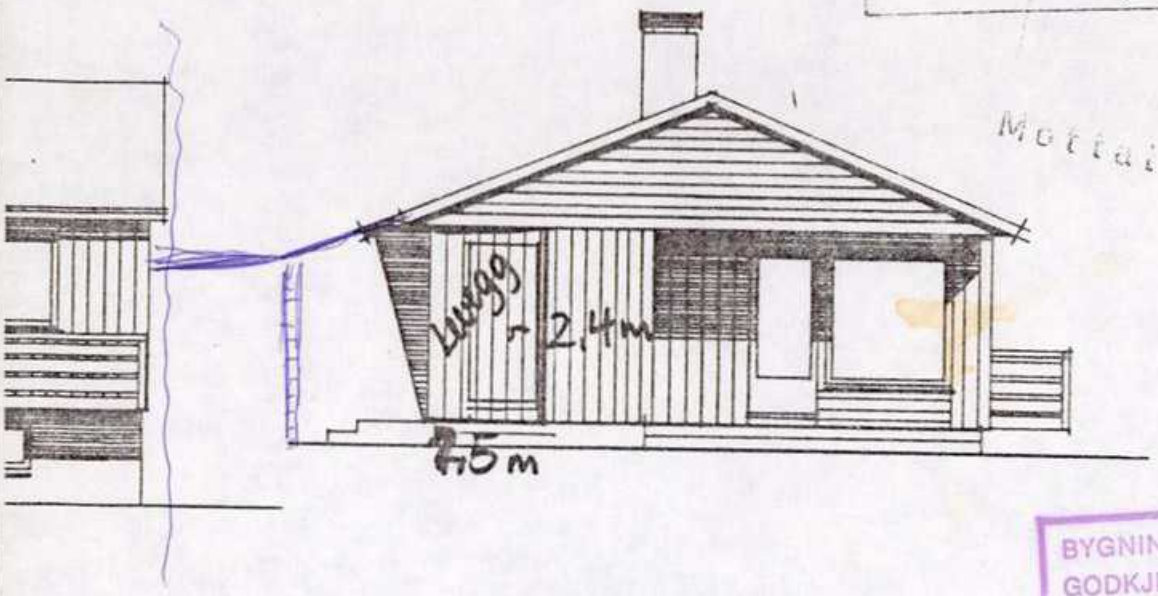


Mottatt 4 SEPT. 1984

Garasje

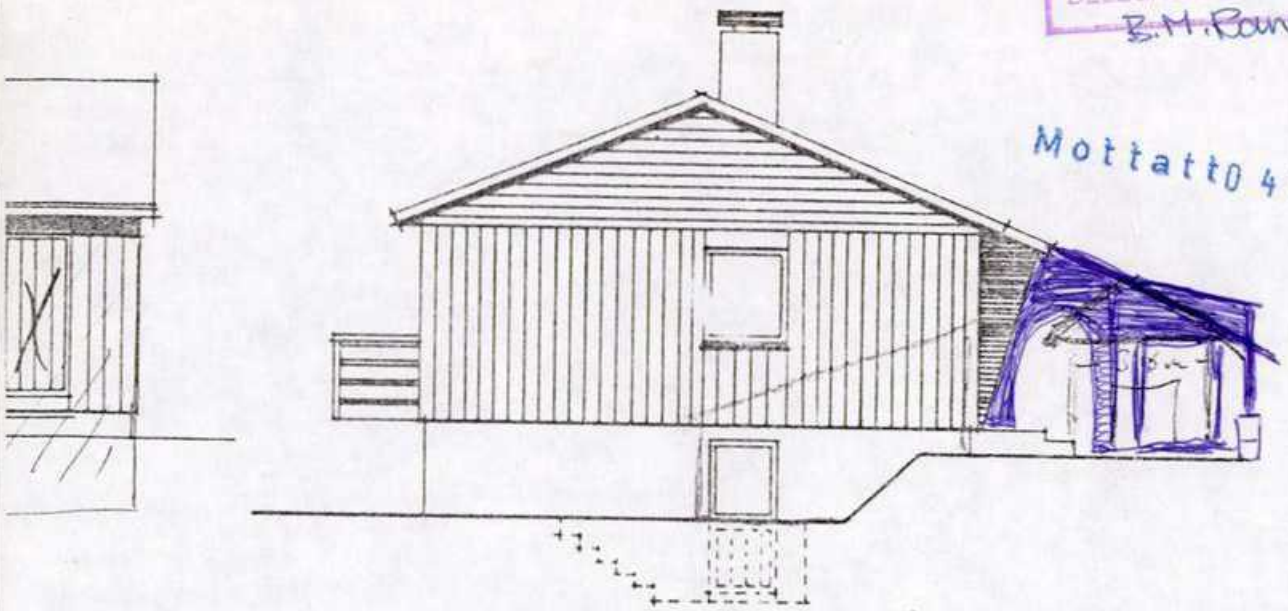
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
[illegible] / 19 J.nr.

Mottatt 5 MAI 1983



BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 54/84
B.M. Ramstad

Mottatt 4 SEPT. 1984

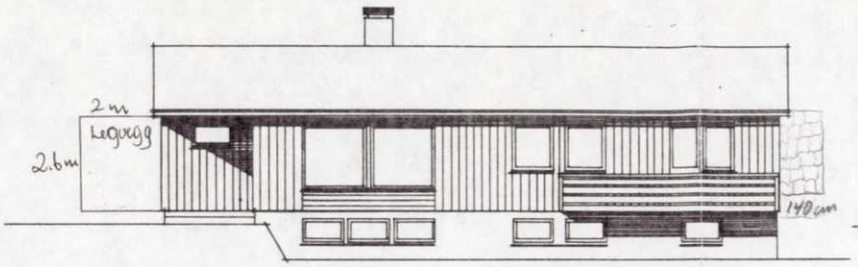


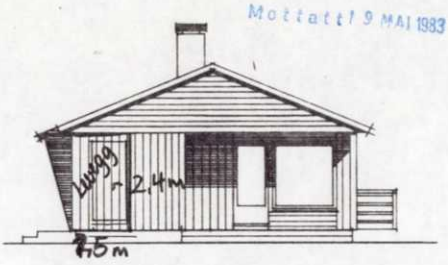
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/178
for bygn.sjefen
Hauk Dahlen

BRUVIKHUS TYPE 301	GEIR HELGE DYRNES	FASADER M = 1:100

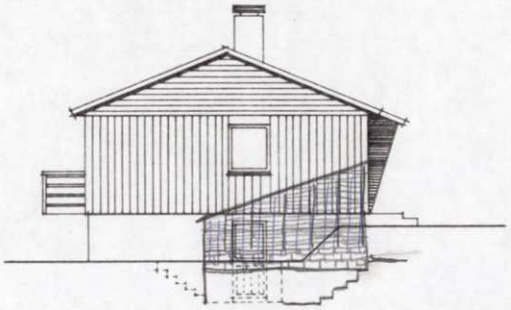
Overbygg Kjellerhagen

Mottatt 9 MAI 1983





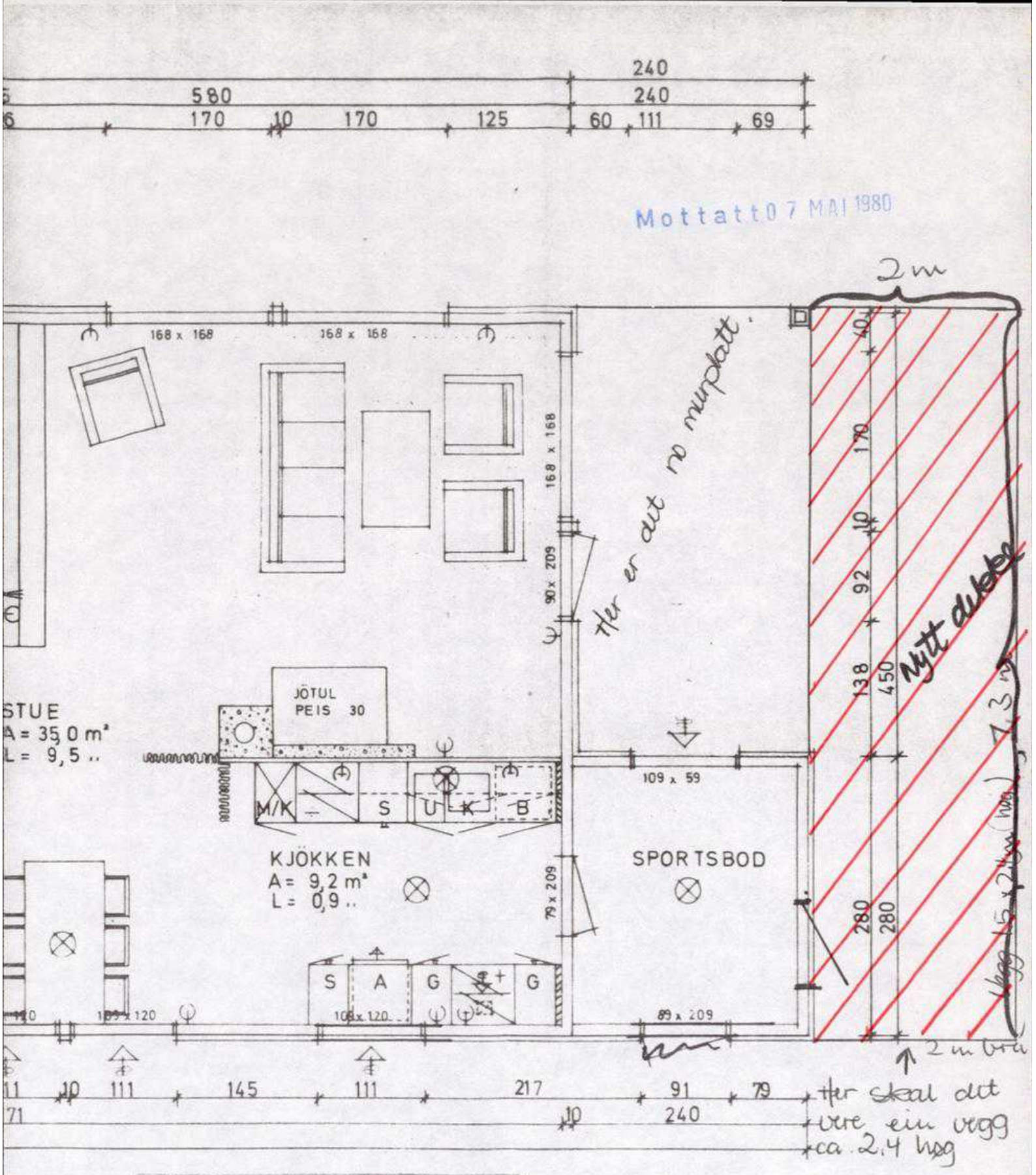




FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/178
for bygn. sjefen
Hauk Dahlen

Mottatt [illegible] 78

BRUVIKHUS TYPE 301	GEIR HELGE DYRNES	FASADER M = 1:100



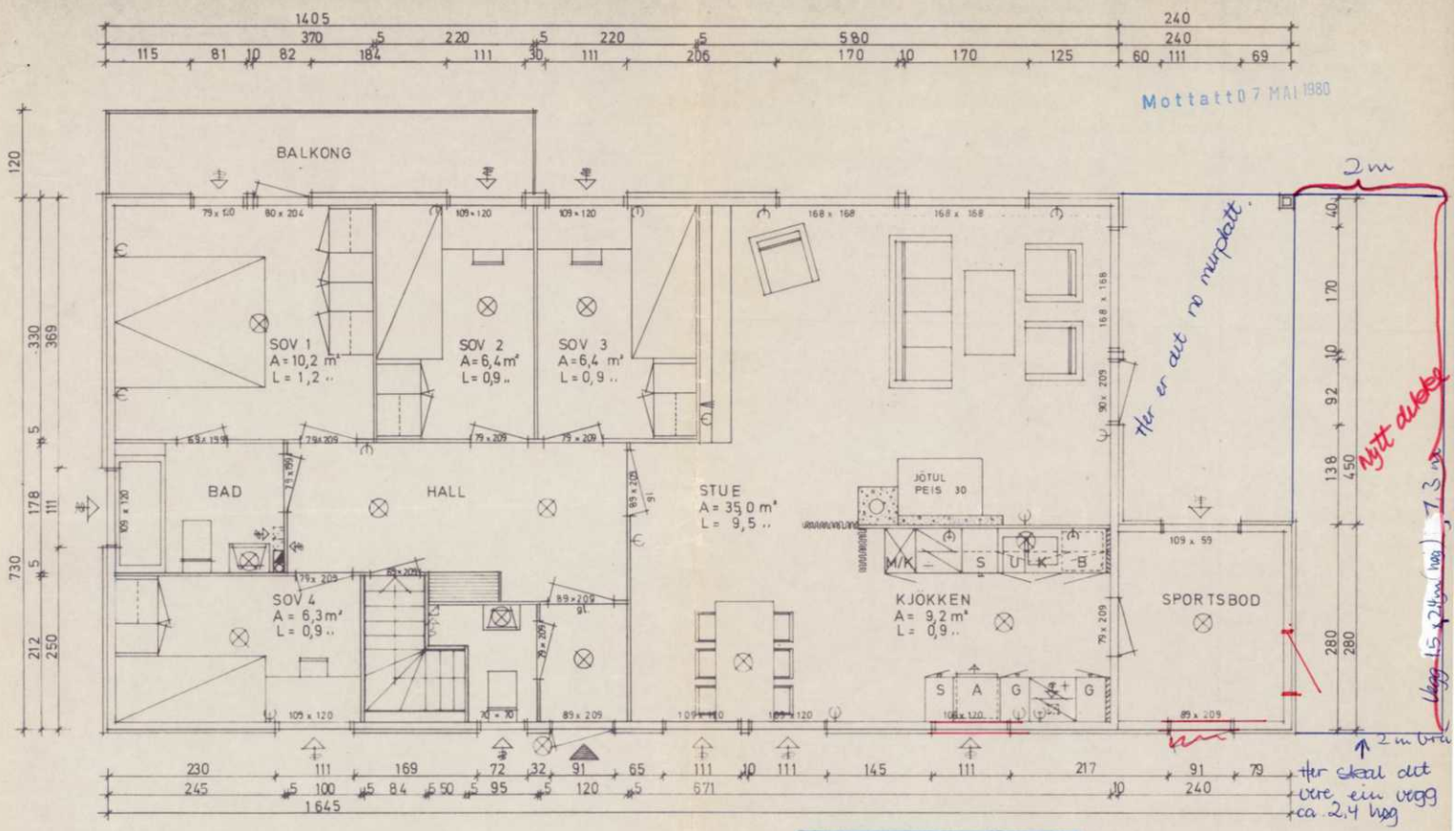
REGISTRERT
den 22/5 1978 jnr. 761/78
Møre og Romsdal Fylkeskommune

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/78
for bygn. sjefen
Knut Dalstein

BRUVIK HUS

GEIR HELGE DYRNES

PLAN
M = 1 : 50



Mottatt 07 MAI 1980

Mottatt 30 JAN. 1978

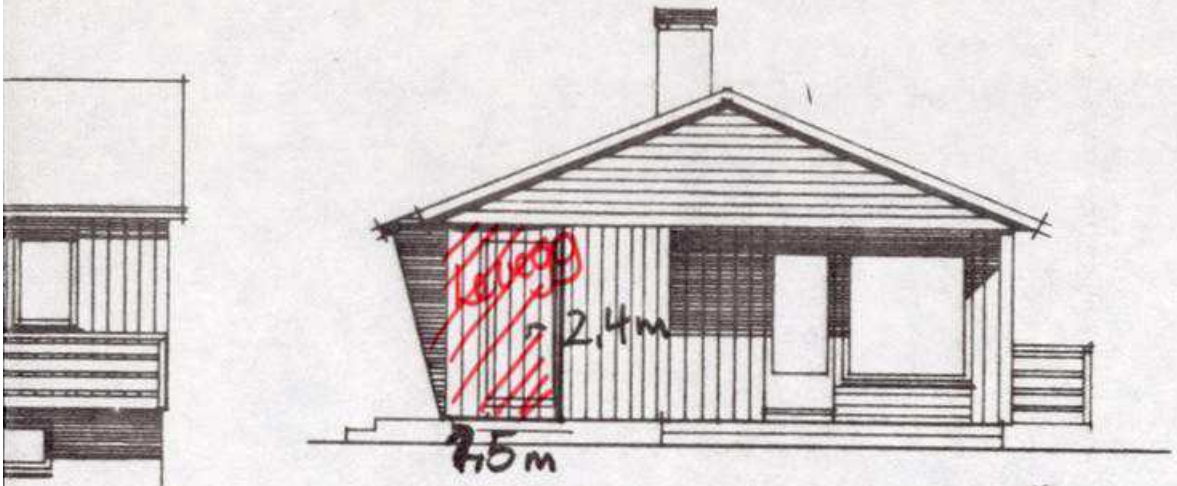
REGISTRERT
den 22/5 1978 jnr. 701/78
Møre og Romsdal Fylkesforsyningsnemnd

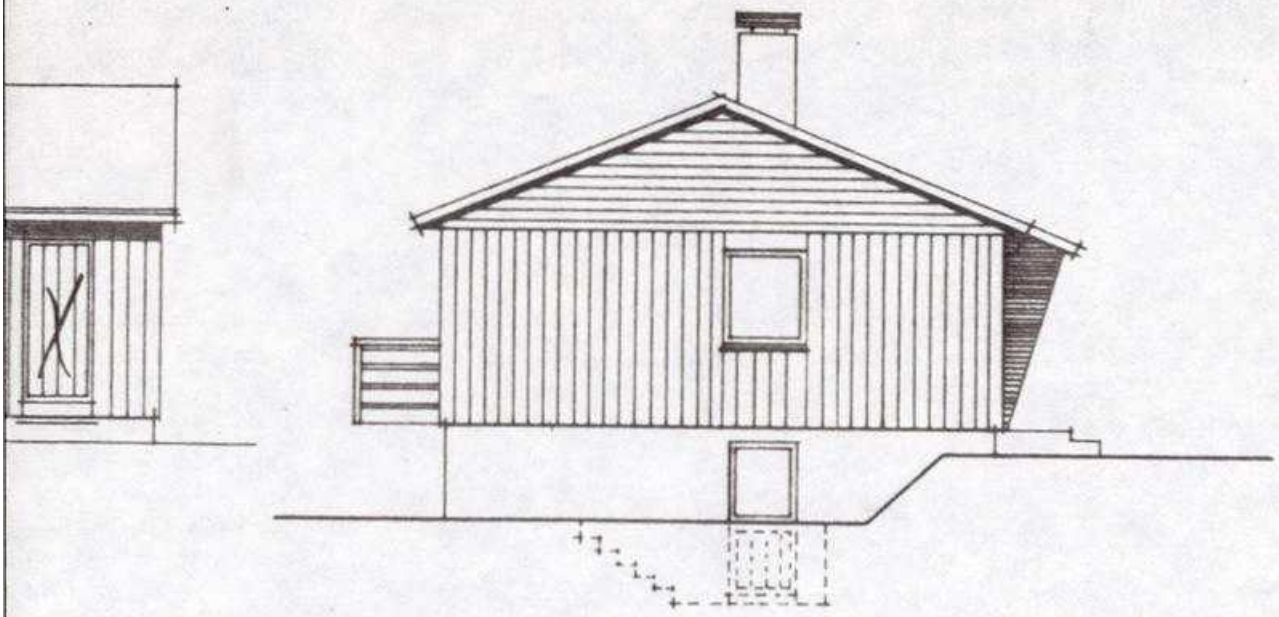
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/178
for bygn.sjefen
Marit Dalsteth

BRUVIKHUS TYPE 301 REV.ORG 1.1.76	GEIR HELGE DYRNES KONTR. DATO: 11.11.77	PLAN M=1:50

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

Mottatt 07 MAI 1980

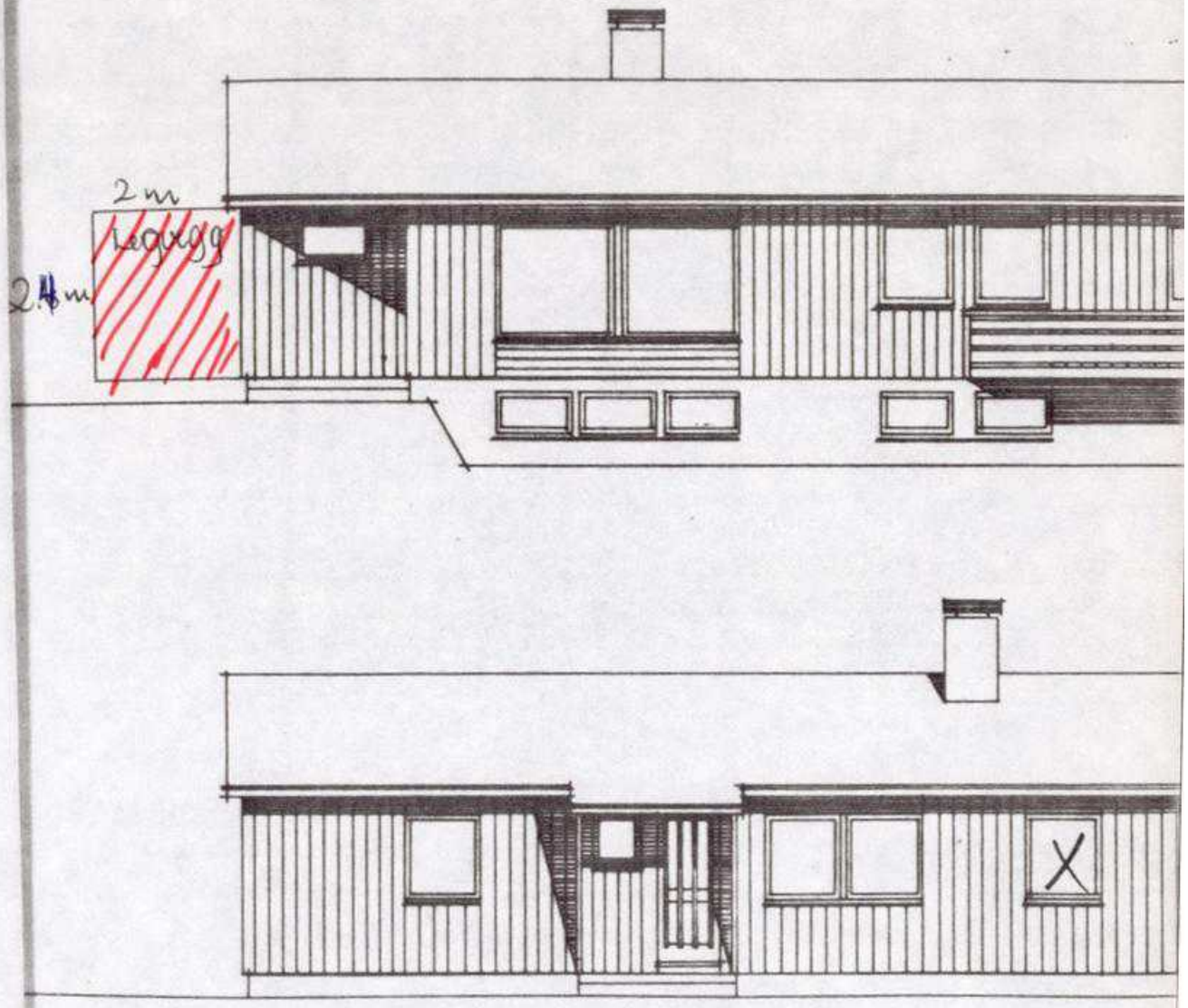


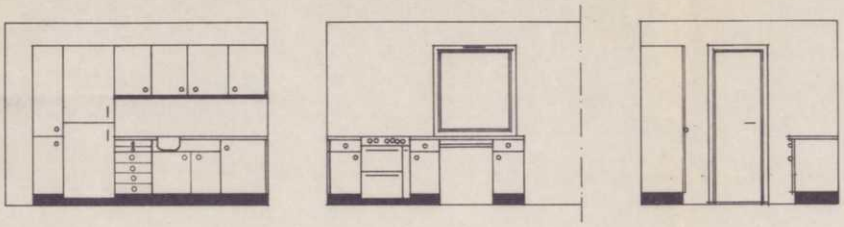


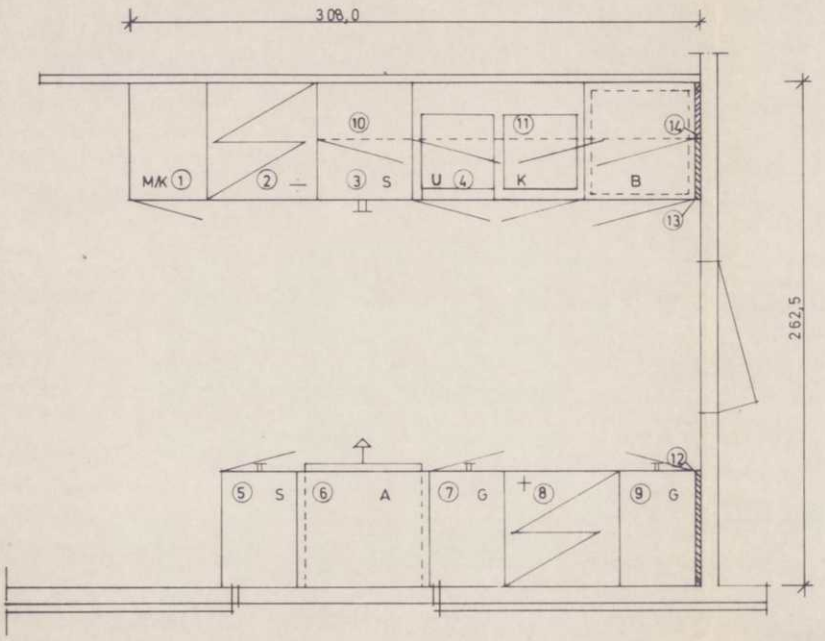
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/78
for bygn. sjefen
Marit Dahlen

BRUVIKHUS TYPE 301	GEIR HELGE DYRNES	FASADER M = 1:100

Mottatto 7 MAI 1980







1	MAT-KOSTESKAP	40 CM	V
2	PLASS FOR KJØLESKAP	65 CM	
3	SKUFFESEKSJON M/BEST. OG FJEL	50 CM	
4	OPPV BENK M/PLASS FOR MASKIN	150 CM	VHH
5	SKAPSEKSJON M/DYP SKUFF	40 CM	H
6	ARB. PLATE M/GLIDELIST	70 CM	
7	GRYTESKAP M/DYP SKUFF	40 CM	H
8	PLASS FOR KOMFYR	65 CM	
9	GRYTESKAP M/DYP SKUFF	40 CM	V
10	OVERSKAP	50 CM	V
11	OVERSKAP	150 CM	VHH
12	FORING: BENK	3 CM	
13	FORING: BENK	3 CM	
14	FORING: OVERSKAP	3 CM	

BENKEPLATE: V50, 1/150, V43, 1/3
KNOTTER

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/78
for bygn. sjefen
Marit Dahlen

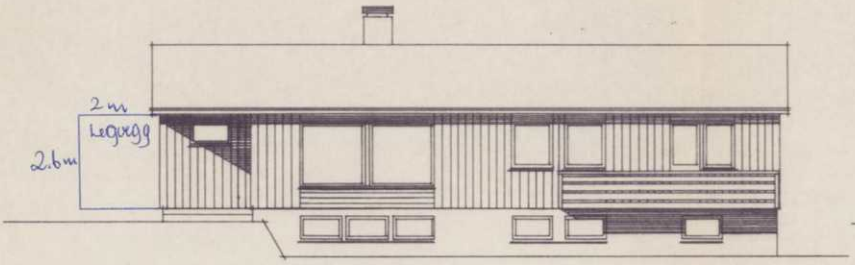
Mottatt 3 JAN. 1978

BRUVIKHUS
TYPE 301

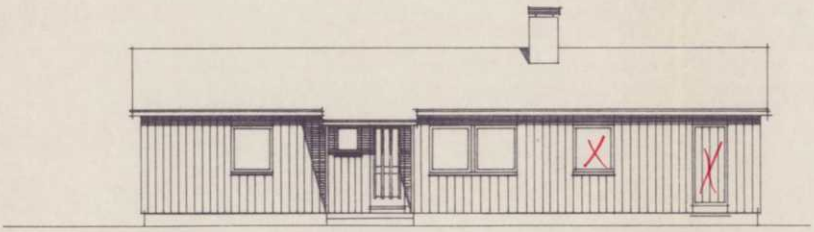
GEIR HELGE DYRNES

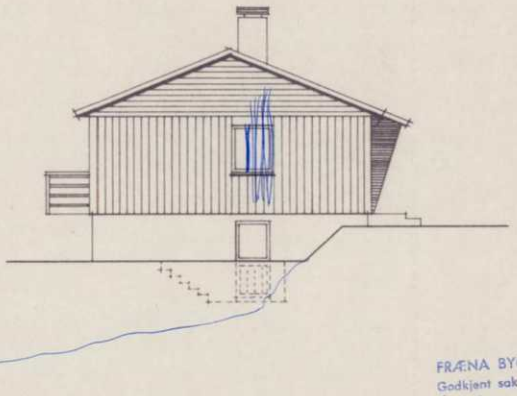
PLAN OG OPPRISS AV KJØKKEN
M=1:20, M=1:50

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









FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/78
for bygn. sjefen
Hauk Dahlen

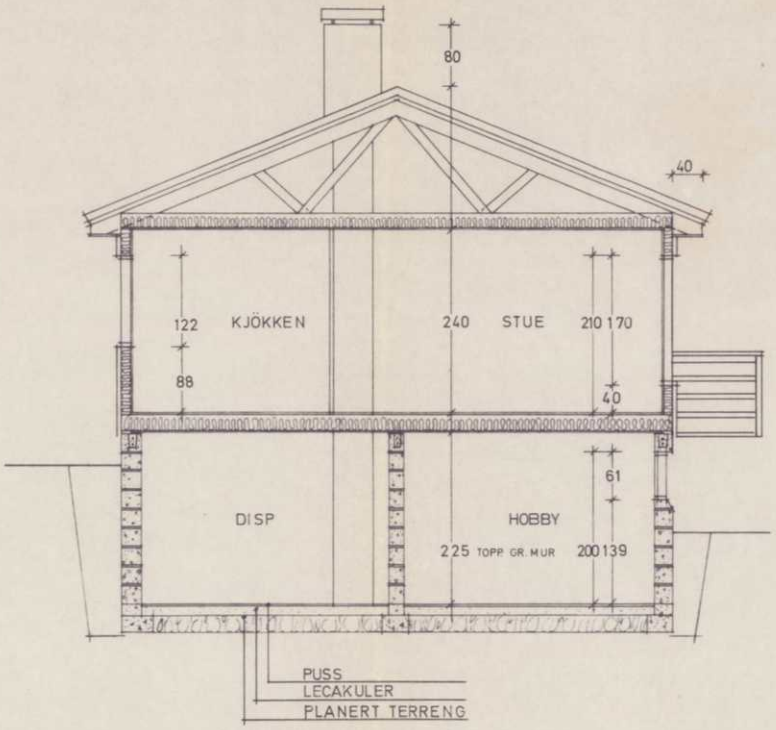
Mottatt 3 0 JAN. 1978

BRUVIKHUS
TYPE 301

GEIR HELGE DYRNES

FASADER
M = 1:100

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



FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 3417/78
for bygn.-sjefen
Hans Dalseth

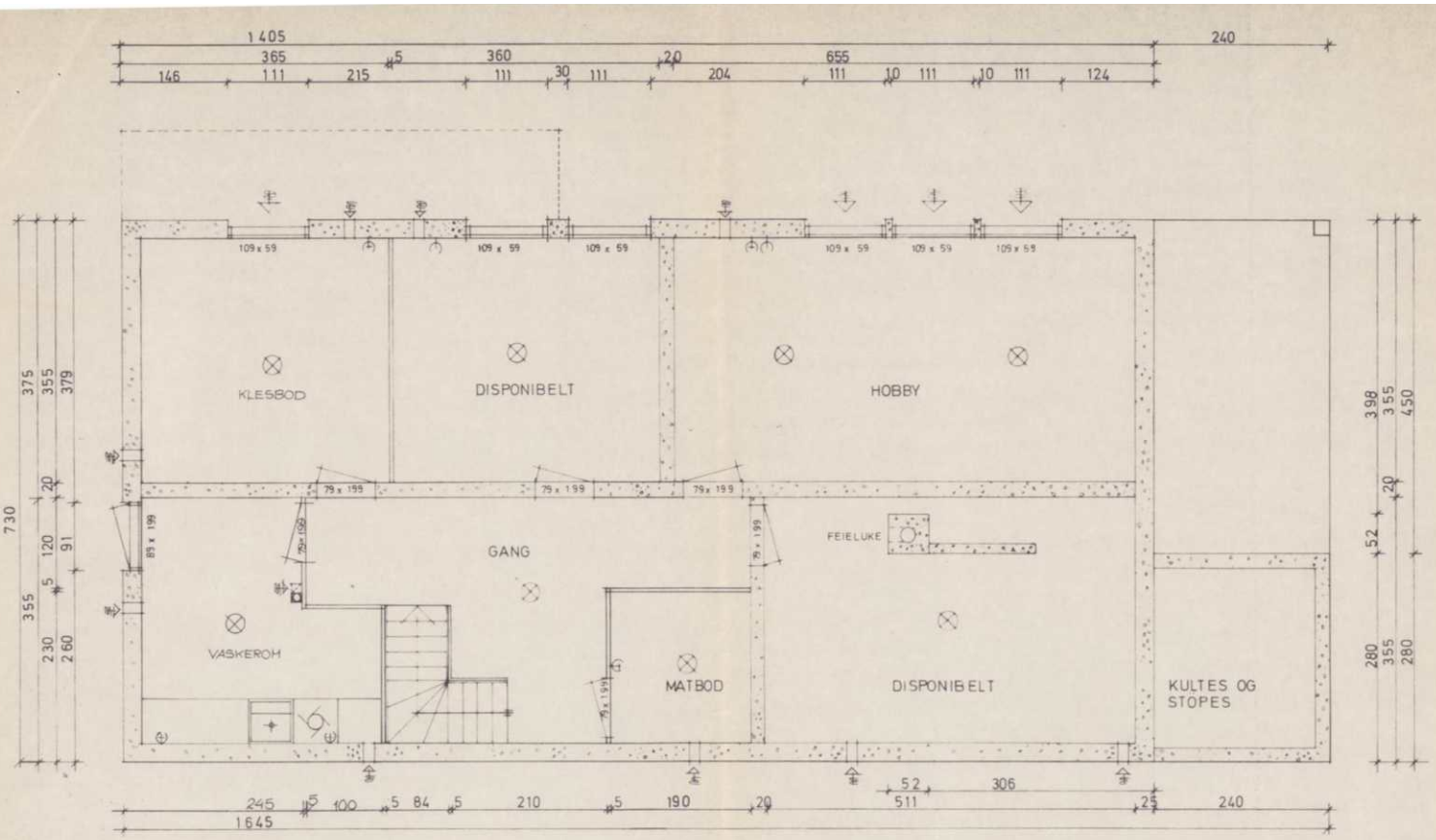
Mottatt 0 JAN. 1978

BRUVIKHUS
TYPE 301

GEIR HELGE DYRNES

SNITT
M = 1:50

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



FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 34/78
for bygn. sjefen
Harit Dalskau

ALLE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER SNEKKERMÅL, DET MÅ BEREGNES KLARING

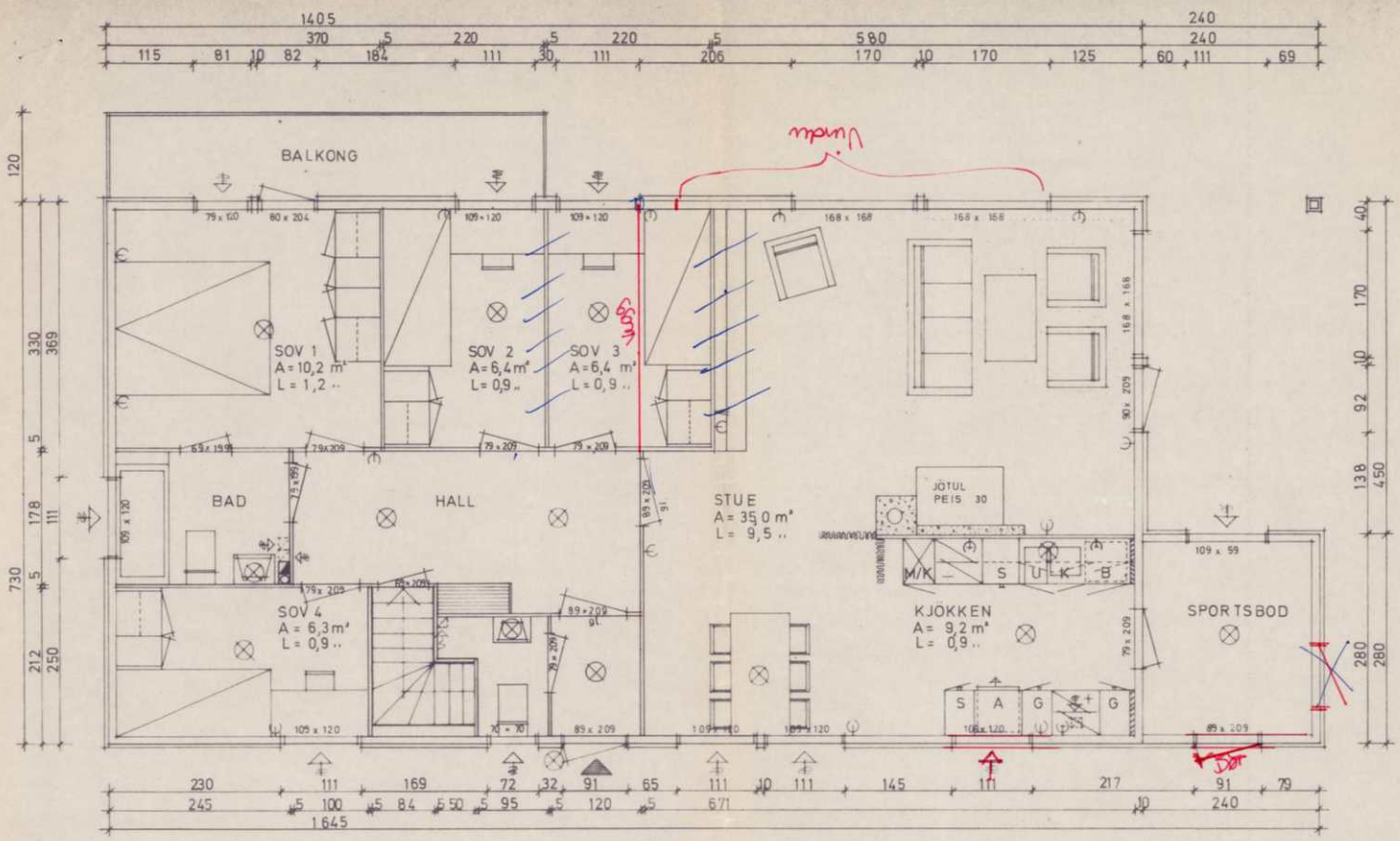
Mottatt 30 JAN. 1978

BRUVIKHUS
TYPE 301

GEIR HELGE DYRNES

KJELLERPLAN
M = 1:50

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



FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 31/175
for bygn.sjefen
Marit Dalstein

Mottatt 5 JAN. 1978

BRUVIKHUS
TYPE 301 REV.ORG 1.1.76

GEIR HELGE DYRNES
KONTR.
DATO: 11.11.77

PLAN
M=1:50

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

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Karoline og Slawomir Kmiecik
Haugli Alle 6
6440 ELNESVÅGEN

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 355/2014

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2014/773-9	Susanne Fostvedt	05.11.2014

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf plb § 21-10

Byggested:	Haugli Alle 6, 6440 ELNESVÅGEN	**Gnr/Bnr:**	046106
Tiltakshaver:	Karoline og Slawomir Kmiecik	**Adresse:**	Haugli Alle 6 6440 Elnesvågen
Ansvarleg søker:	-	**Adresse:**	
Tiltakets art:	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²		
Løyve:	Db nr. 208/2014		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 03.11.2014.

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

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

Rune Iversen
Plan – og bygningssjef

Susanne Fostvedt
Saksbehandler/jurist

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Karoline og Slawomir Kmiecik
Haugli Alle 6
6440 ELNESVÅGEN

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 208/2014

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2014/773-4	Janne Kristiansen	18.06.2014

LØYVE TIL TILTAK

Svar på søknad om løyve for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan til å føre opp garasje med en avstand på 2 m fra kommunal veg og mur inntil kommunal veg.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 21-4 blir søknaden om løyve for å føre opp garasje på gnr. 47 bnr. 106 godkjent på følgende vilkår:

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

1. **Tegninger/foto, vedleggsskriv, kart mv. som blir lagt til grunn for løyve:**
   - **Situasjonsplan datert 20.02.14 og mottatt 28.05.14.**
   - **Plan-, snitt og fasadetegninger mottatt 12.03.14.**
   - **Samtykkeerklæring fra GID 047/106 og 047/046 av 05.03.14 og 06.03.14.**

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i samsvar med dette vedtaket. Dersom tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Dette løyvet og de kart og tegninger det blir vist til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 47 / 106	Byggested: Haugli Alle 6
Bruk/formål: Garasje og mur	Tiltakets art: Nybygg under 70 kvm og anlegg mur
Ansvarlig søker: -	Tiltakshaver: Karoline og Slawomir Kmiecik
Hjemmelshaver: Karoline og Slawomir Kmiecik	Grad av utnytting: 227 / 963 = 0,24 %
Antall bruksenheter: 1	
Bruksareal*): garasje 42,3 m^2	
Bebygd areal*): garasje 49 m^2 + mur 14 kvm	

*) Kommunens beregning for føring i Matrikkelen

Søknaden
Viser til søknad mottatt 12.03.14 om løyve til å føre opp garasje og mur på gnr. 47 bnr. 106. Saken var komplett for behandling den 28.05.14.

Det blir søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan til å føre opp garasje med en avstand på 2 m fra kommunal veg med følgende begrunnelse (hovedpunktene gjengitt):

– Pga. liten plass må garasjen plasseres så nærme kommunal veg for å få det til.

Planstatus
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan Haugli av 15.01.75, planident 75013, regulert til boligformål.

Innkommende uttalelser og merknader
Kommunen mottok den 23.05.14 følgende uttale fra anlegg og drift:

Viser til sak 2014/773 angående søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vei på gnr 47 bnr 106.

Teknisk anlegg og drift kan godta at det bygges som omsøkt under følgende forutsetninger, Teknisk anlegg og drift fraskriver seg ethvert erstatningsansvar for skader som eventuelt oppstår i forbindelse med alt av nødvendig drift og vedlikehold av veien og veiens dreneringssystem.

Mvh
Stian Hustad
Driftsleder VVA
Teknisk drift og anlegg
Fræna Kommune
Tlf:71 26 81 56/93 87 22 16

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan Haugli av 15.01.75, planident 75013, regulert til boligformål. Det søkes dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan. Tiltaket er ellers i tråd med plan.

Tekniske krav
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket følger gjeldende krav etter plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene kan ved tilsyn be om dokumentasjon på hvordan kravene i forskriften (TEK) til blant annet plassering og bæreevne, brannsikkerhet, sikkerhet i bruk, miljø og helse osv.

Form, parkeringsløsninger, uteareal og visuell utforming
Kommunen anser tiltaket til å være i tråd med pbl. §§ 28-7, 29-1, 29-2 og 29-3.

Vedrørende pbl. § 29-4 foreligger det samtykkeerklæringer fra GID 047/106 og 047/046 på plassering av tiltak. Kommunen godkjenner således tiltakets plassering jf. pbl. § 29-4 3 ledd litra a. Tiltaket er ellers i tråd med pbl. § 29-4.

Dispensasjon
Det blir søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan til å føre opp garasje med en avstand på 2 m fra kommunal veg og mur inntil kommunal veg.

Dispensasjon etter § 19-2 i plan- og bygningsloven kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelser om byggegrense mot veg er å forhindre mulig trafikkfare, samt å sikre at kommunalt vedlikehold av veg kan gjennomføres uten vanskelighet. Anlegg og drift har vurdert dispensasjonssøknaden og kommet til at tiltaket ikke medfører økt trafikkfare samt de kan akseptere at det bygges garasje og mur såpass nærme veg med forbehold om at teknisk anlegg og drift fraskriver seg ethvert erstatningsansvar for skader som eventuelt oppstår i forbindelse med alt av nødvendig drift og vedlikehold av veien og veiens dreneringssystem. Hensynene bak bestemmelsen blir på denne bakgrunn ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan til å føre opp garasje med en avstand på 2 m fra kommunal veg og mur inntil kommunal veg er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Naboer er varslet og samtykker til tiltaket.

Plassering
Tiltakshaver er selv ansvarlig for å utføre plasseringen (utstikkingen) av bygget der plasseringen ikke berører kritiske minsteavstander/høyder (minsteavstand mellom bygninger, mellom bygning og nabogrense, mot byggegrense, siktlinje mv.) og der det er enkelt å konstruere korrekt

plassering i terrenget. Dersom tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse til å plassere bygget, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Er eiendomsgrense mot nabo ikke oppmålt og/eller påviselig i marka, bør tiltakshaver ta kontakt med kommunen for å rekvirere kartforretning eller påvising av aktuelle eiendomsgrenser. Det samme gjelder aktuelle formålsgrenser i reguleringsplanen, byggegrenser, siktlinjer eller lignende.

VIDERE SAKSGANG

Før oppstart av arbeidet

Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen starter opp. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med kommunen ved Anlegg og Drift, Istad Nett AS eller den etaten de tilhører.

Endring av løyve

Tiltaket må gjennomføres i samsvar med det løyve som er gitt. Ønsker man å endre tiltaket i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av løyve og endringen må være godkjent før den blir gjennomført.

Ferdigmelding

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig bruksløyve jf. pbl § 21-10 og byggesakforskriften § 8-1. Sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukeløyve skal det vedlegges nødvendig sluttdokumentasjon og erklæringer. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført kontroll. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig bruksløyve eller ferdigattest.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr:

Dispensasjon fra reguleringsplan 10 %:	Kr.	600,-
Basisgebyr pbl. § 20-2 mindre tiltak:	Kr.	2500,-
Arealgebyr: (5,00/m2 x 42,3 m2)	Kr.	212,-
Ajourføring av kart:	Kr.	900,-
SUM:	**Kr.**	**4212,-**

KLAGERETT

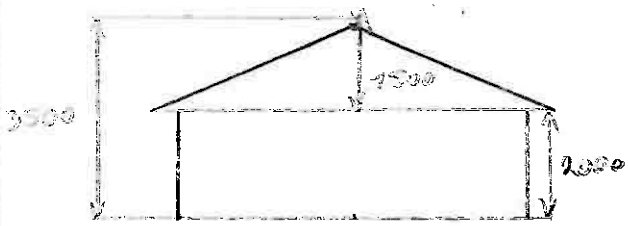
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

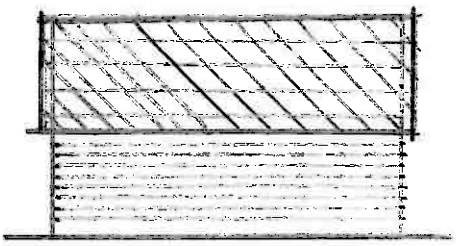
Klagen skal sendes skriftlig til Fræna kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2014/773 eller gnr. 47 bnr. 106.

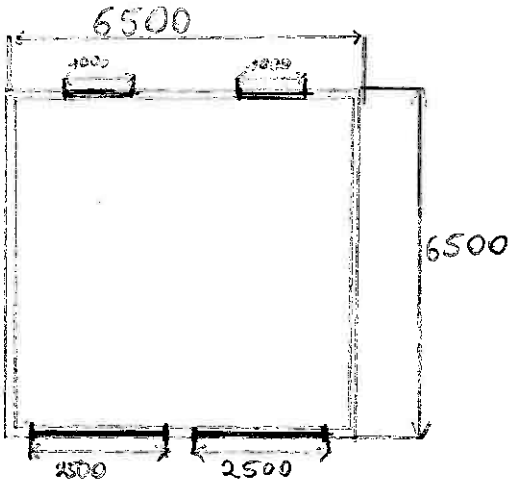
Rune Iversen
Plan- og bygningssjef

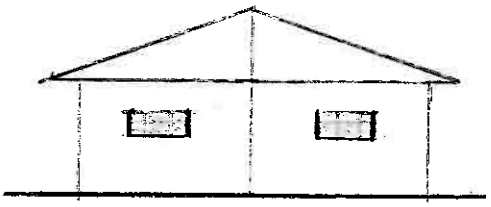
Janne Kristiansen
Saksbehandler/jurist

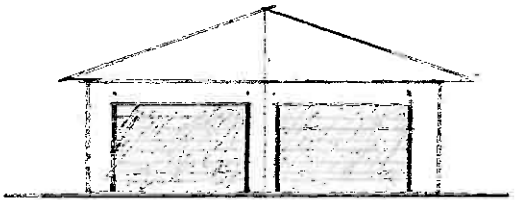




MOTTATT
12 MAR 2014







Målestokk
1:100

2014/773

MOTTATT

28 MAI 2014

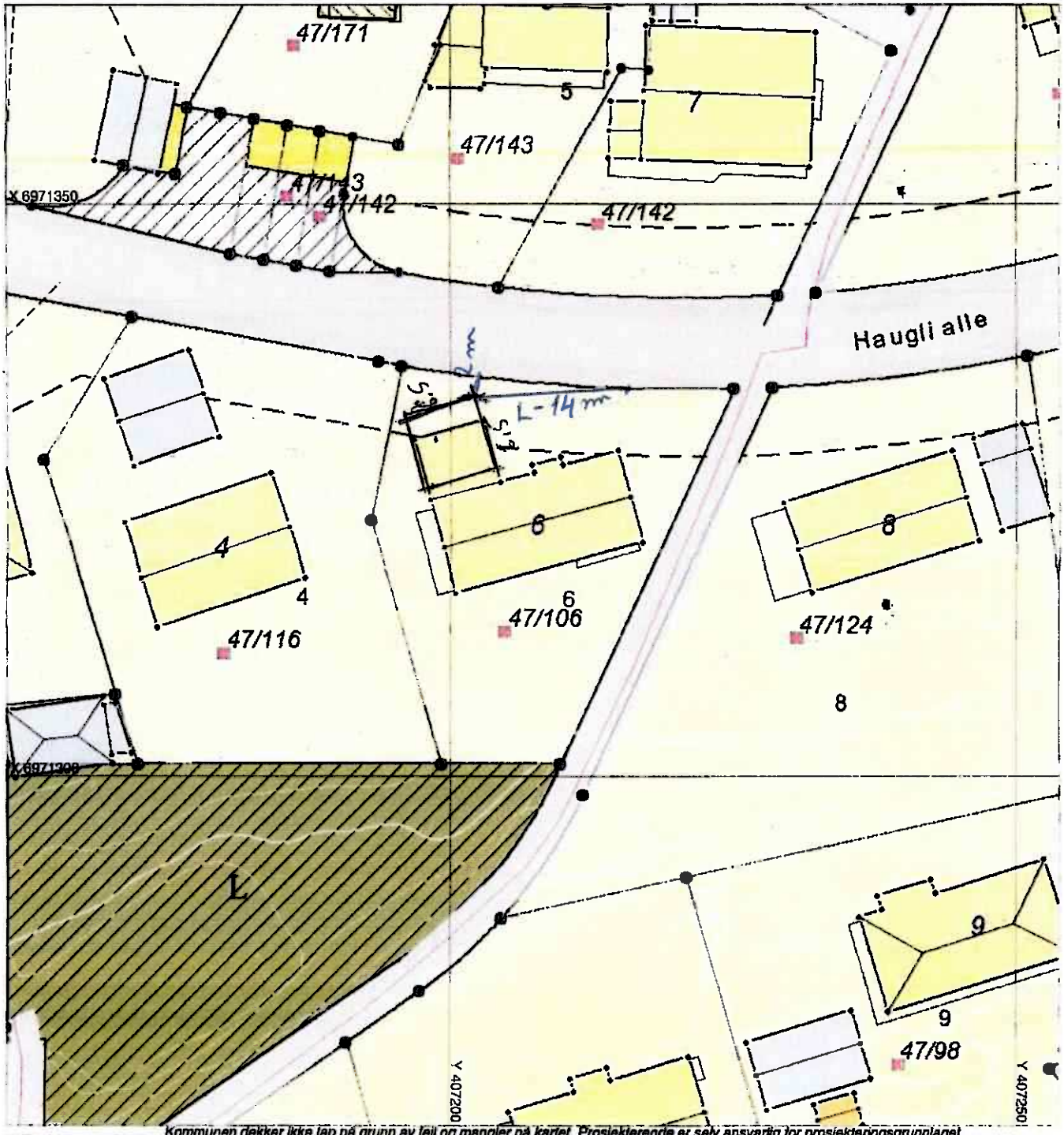
FRÆNA KOMMUNE
SITUASJONSKART

Dato: 20.02.2014

Målestokk: 1:500

N

Gnr/Bnr:	Tiltakshaver:	MOTTATT 12 MAR 2014
Adresse:	Vedlegg til:	
Vår referanse:	Dato / Signatur	
Signatur:		



Kommunen dekker ikke feil på grunn av feil og mangler på kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

Tegnforklaring:

Matrikkel_Eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje (fiktiv)
- Hjelpelinje vannkant
- Oppmålt grense (<= 30 cm)
- Ikke oppmålt grense (>30 cm)

Matrikkel_Tiltak
- Godkj. Nybygg

Matrikkel_Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning ikke registrert i Matrikkelen

N1_TERR
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

N1_VSIT
- Veg

REGULERINGSPLAN_PBL1985_BYGGEOMRÅDER
- Boliger med tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder

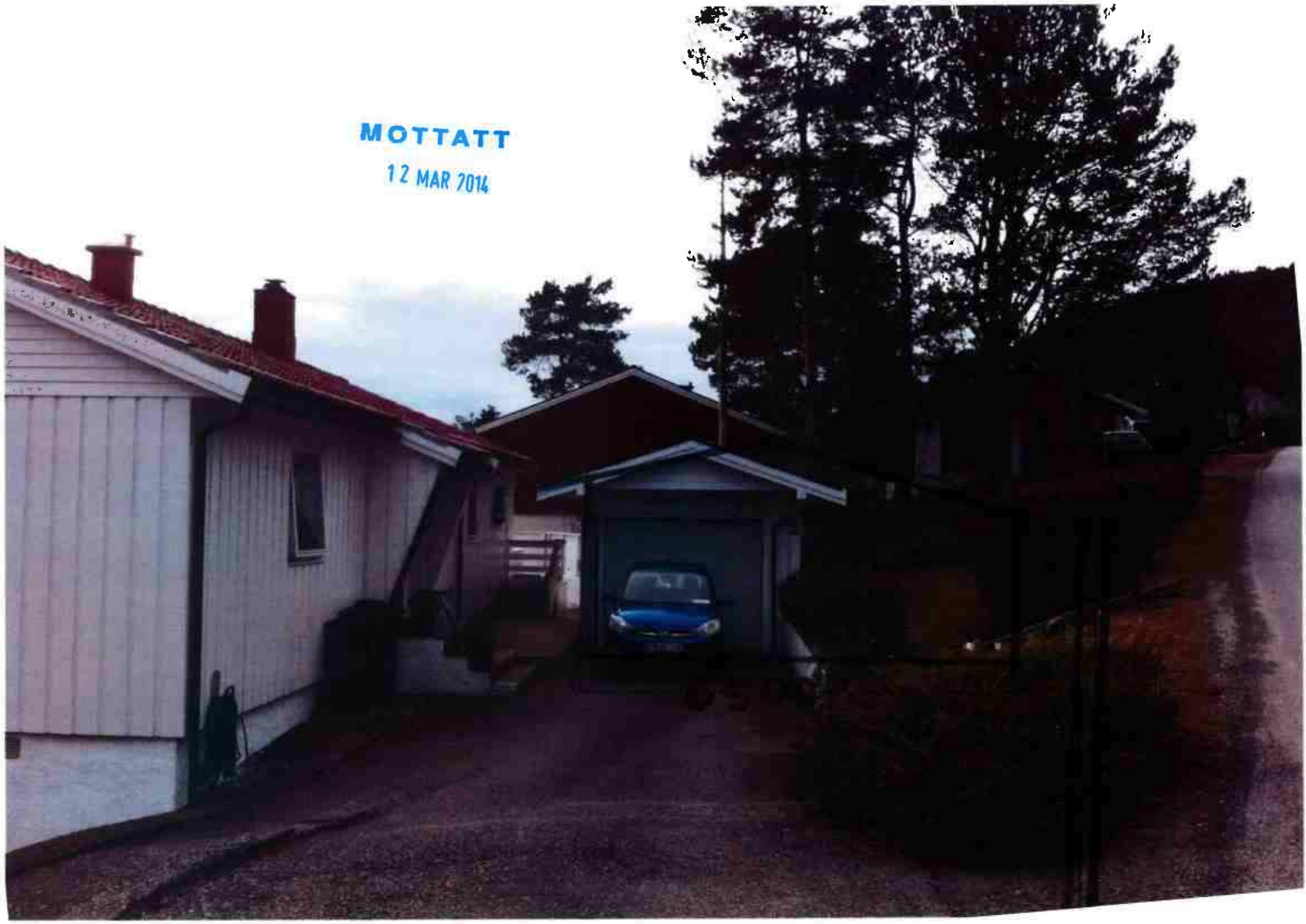
REGULERINGSPLAN_PBL1985_OFFENTLIGE_TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass

REGULERINGSPLAN_PBL1985_FRIOMRÅDER
- Friområder

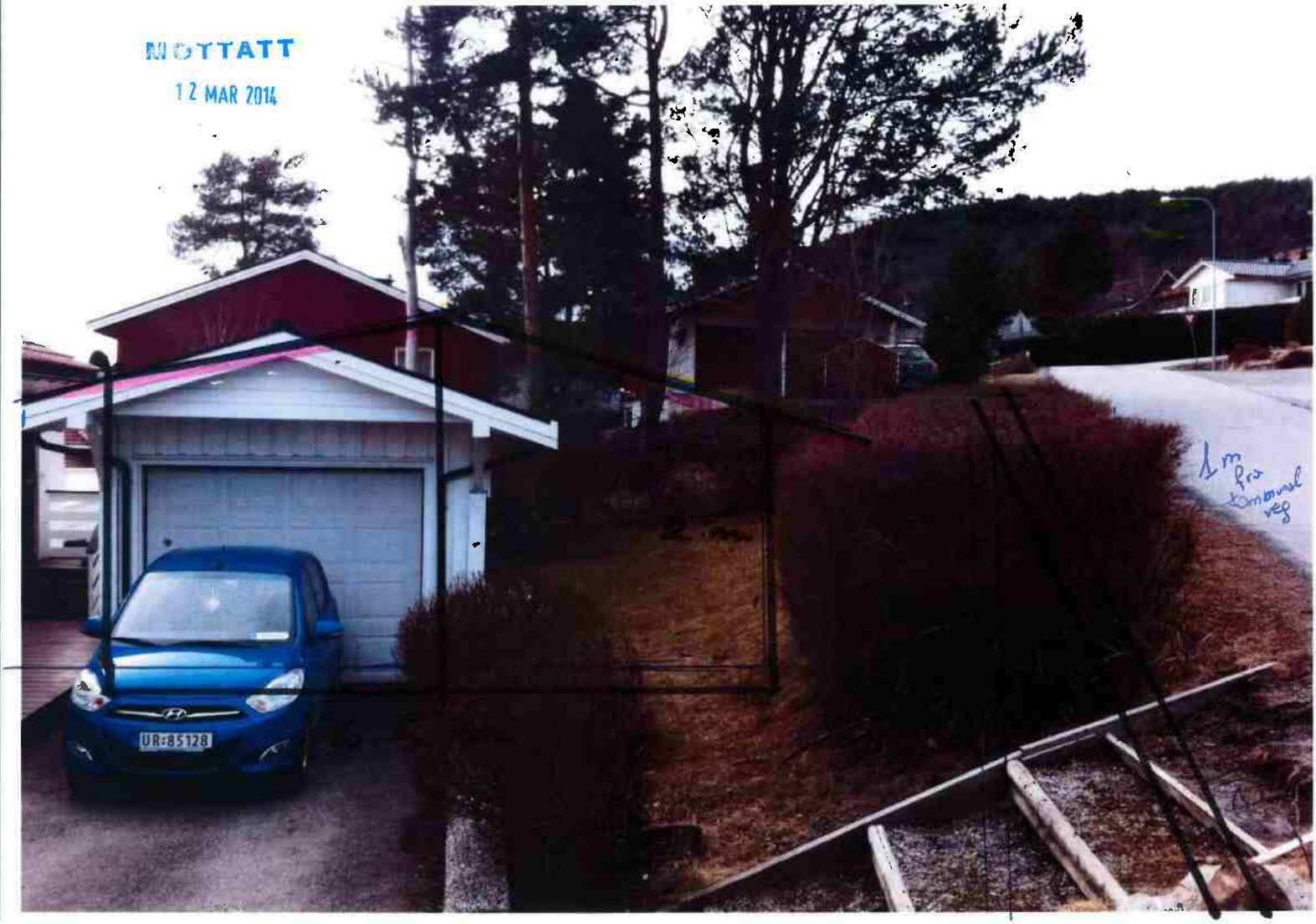
REGULERINGSPLAN_PBL1985_FAREOMRÅDE
- Høyspenningsanlegg

REGULERINGSPLAN_PBL1985_FELLESOMRÅ
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass

MOTTATT
12 MAR 2014



MOTTATT
12 MAR 2014



Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 737 m^2 **KPHensynsonenavn** rp75013 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 737 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	75013
Navn	HAUGLI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.01.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3378/75013.pdf
Delarealer	**Delareal** 736 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

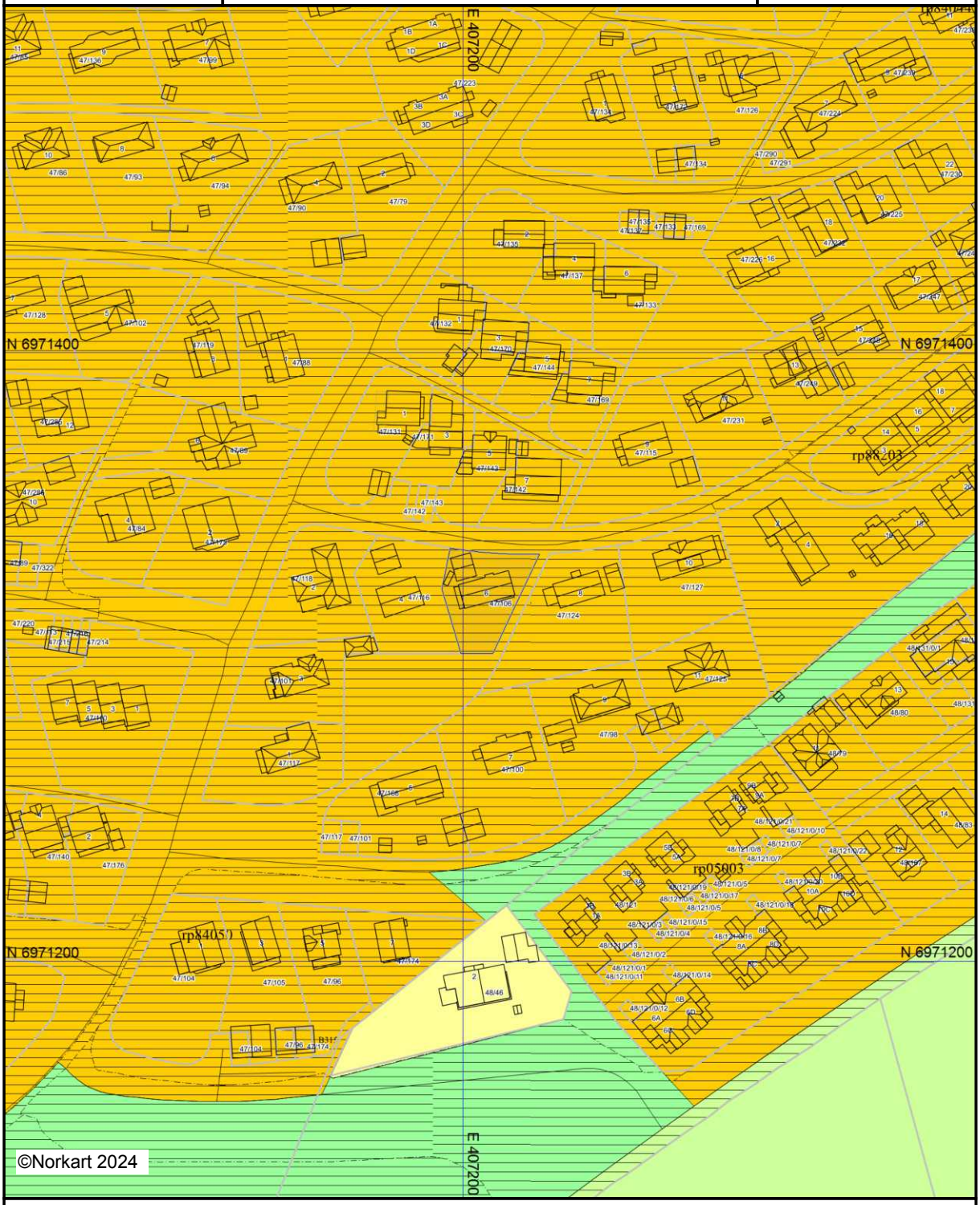
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/106
Adresse: Haugli alle 6
Utskriftsdato: 02.10.2024
Målestokk: 1:2000

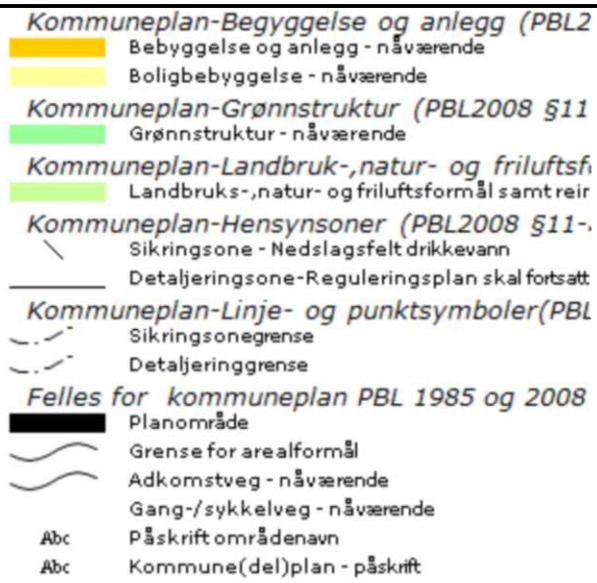
N

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.

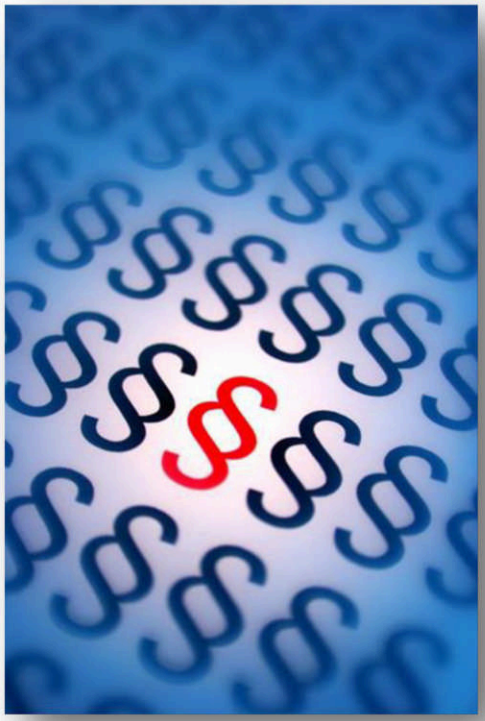
Tegnforklaring



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

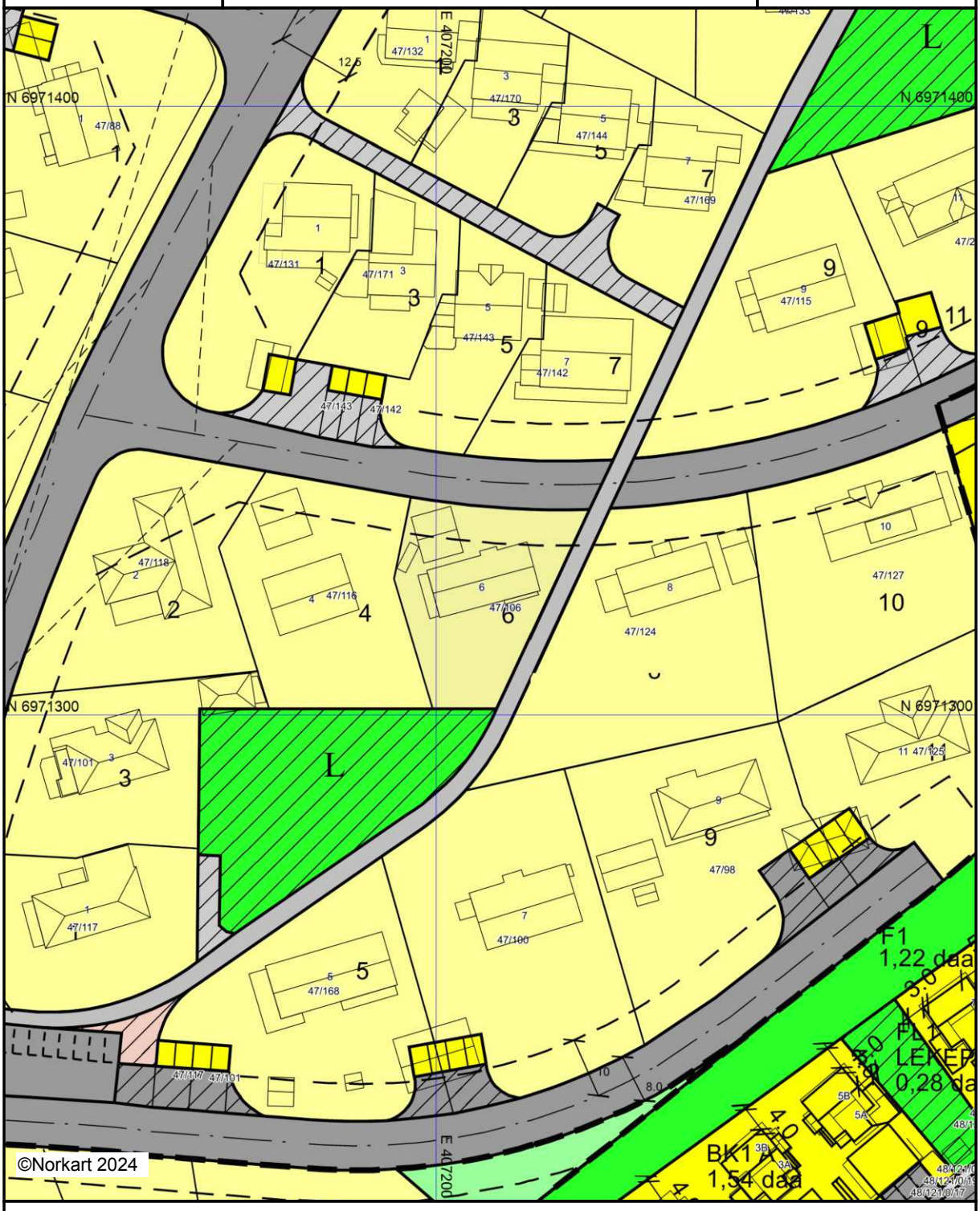
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/106
Adresse: Haugli alle 6
Utskriftsdato: 02.10.2024
Målestokk: 1:1000

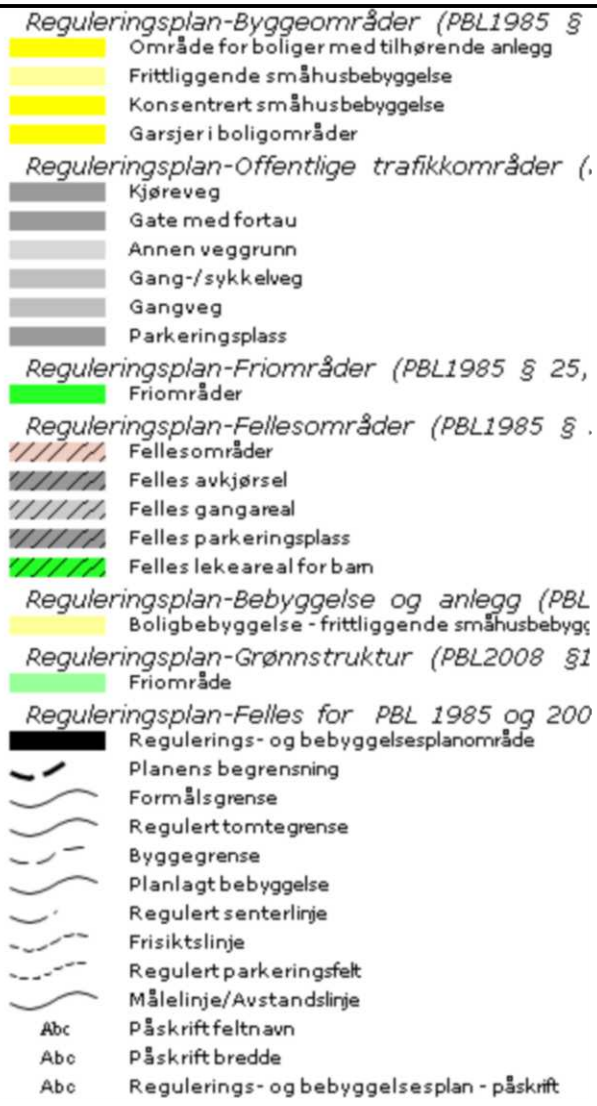
N

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: 75013
Datert: 10.07.73
Vedteke i kommunestyret: 25.04.74
Stadfesta av fylkesmannen: 15.01.75
Endret ved MRE: 22.02.2023

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HAUGLI

DELOMRÅDE A – FRÆNA KOMMUNE.

§ 1 Delområde A omfatter trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet og boligområdet vest for trafostasjonen, og er nyttet til:

Byggeområde

Boliger i småhus.
Konsentrert småhusbebyggelse.

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler.

Friområde

Gangstier, lekeplasser og område for ballplass og sentrallekeplass for barn, turveg.

Fellesområde

Felles garasjeplass, parkering og tundannelse.

Fareområde

Trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet og område under høgspentlinjer.

§ 2 Byggeområde

2.1 Boliger i småhus

Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der sokkeletasje tilfredsstiller kravet til beboelse, regnes denne som 1. etasje. Uthus (garasje) kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Maksimal utnyttingsgrad pr. tomt er 25% BYA. For felt KS1-2 gjelder en annen utnyttingsgrad, jf. 2.2.

2.1.1 Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 m. Maksimal gesimshøyde for toetasjes hus er 7,0 m. Høyden til gesims måles fra gjennomsnittlig opprinnelige terreng.

2.1.2 Til hver bolig skal det være plass til en bil i garasje eller carport pluss en oppstillingsplass for bil på fellesområdet eller på egen tomt. Fellesgarasjer føres opp samtidig når dette er mulig.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor hvert av formålene KS1 og KS2 kan det føres opp en tomannsbolig. Utnyttelsesgrad innenfor hvert av formålene er satt til 45% BYA.

2.2.1 Det kan føres opp garasje/carport. Frittstående garasjer/carport har maksimal gesims på 4 meter, eller maksimal mønehøyde på 5 meter. Det skal anlegges minst 2 parkeringsplasser per boenhet som skal være tilgjengelig til enhver tid, der minst en kan være garasje/carport. For leiligheter under 50 m² er 1 plass tilstrekkelig.

2.2.2 For bygninger med flatt tak eller pulttak er maksimal gesimshøyde 7,0 meter. For bygninger med saltak eller valmtak er maksimal mønehøyde 8,0 meter. Høyden måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

2.2.3 Tekniske installasjoner på flatt tak kan ha maks. høyde på 1 m over høyeste gesims, og areal på maks. 10 % av takflaten.

§ 3 Utvendige farger og materialbruk skal være naturlig avstemt til omgivelsene.

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

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

§ 6 Ved planering av tomtene er det ikke tillatt å fylle igjen veggrøfter eller på annen måte gjøre skade på offentlig veg. I avkjørsler skal det legges inn min. 9" rør.

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

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

DELOMRÅDE B – I FRÆNA KOMMUNE

§ 1 Delområde B omfattes av boligområdet nordøst for trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet i delområde A, og er regulert til:

Boligområde

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler, parkeringsplass.

Friområde

Turveg, lysløype.

Fareområde

Område under høgspentlinje.

§ 2 Boligområde

Plassering og utforming av hovedhus, garasje og andre innretninger på tomta skal vises. Utnyttelsesgraden per eneboligtomt er satt til 25% BYA.

Det gis følgende bestemmelser:

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

b) Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 meter. Maksimal gesimshøyde for 2 etasjes hus er 7,0 m. Høyden til gesims måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

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

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

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

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

§ 5 Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

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

Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/106
Adresse: Haugli alle 6
Utskriftsdato: 02.10.2024
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

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 47/106		
Utskriftsdato	02.10.2024	**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

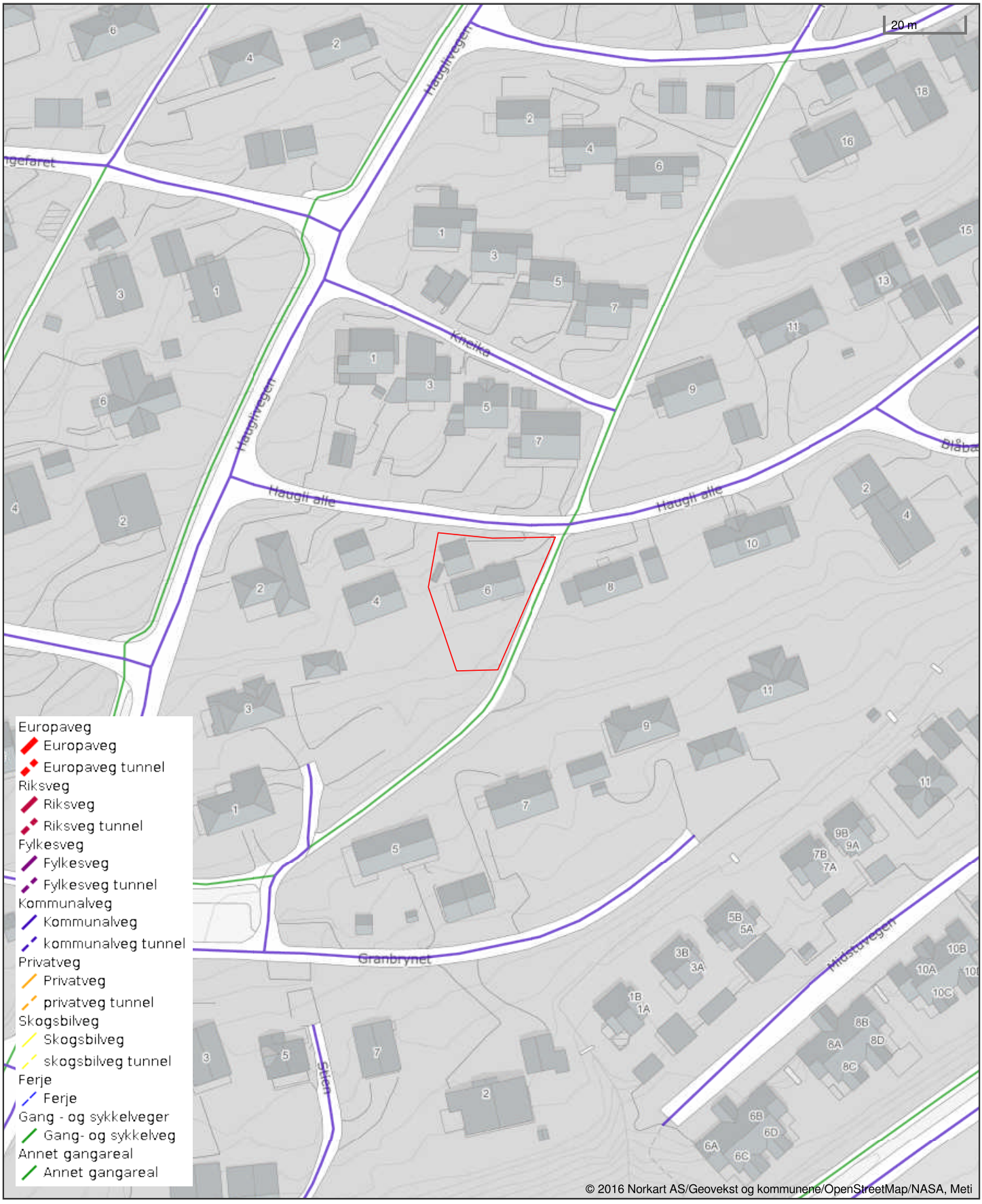
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 02.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 47/106//



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: 02.10.2024

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1579	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	14893058	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13543488	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN

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**
-		12.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 14893058

BruksenhetId	489654148	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300448924	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 489654148.

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: 02.10.2024

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.**	47	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato:
08.10.202
4

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**47**	Bnr:	**106**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN**						

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

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

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

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

Utskriftsdato: 14.07.2025

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.**	47	**Bruksnr.**	106	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 456,92 kr
Eiendomsskatt	8 490,18 kr
Feiing	676,57 kr
Renovasjon	5 419,92 kr
Vann	5 834,04 kr
Sum	**27 877,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abonn.avg vann, bolig- og fritidseiendom	15%	1 stk	2576.00	1/1	0 %	2 576,00 kr
Vann - forbruksgebyr	15%	210 kbm	16.46	1/1	0 %	3 455,86 kr
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr
Kloakk - forbruksgebyr	15%	210 kbm	21.21	1/1	0 %	4 453,26 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3228.75	1/1	0 %	3 228,75 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1376.25	1/1	0 %	1 376,25 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1302.50	1/1	0 %	1 302,50 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	677.00	1/1	0 %	677,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - boliger	0%	2147100 prom	4.00	1/1	0 %	8 588,00 kr
					Sum	**28 600,47 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0177 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3598475/25047570
Bestilling: C3 2024-10-03 (5) 70

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10892	60	27.10.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	106	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/10892/60
Uthentet 2024-10-03 12:28

DAGBOKFØRT Molde AUG. 1983

HEFTE PÅ GNR. 47 BNR. 106 I FRÆNA. 27.10.83 10892

SORENSKRIVEREN I
MØRE OG ROMSDAL

Formannskapet har som vegstyremakt for kommunale vegar, jfr. veglova § 9, med heimel i veglova § 30, delegert myndet sitt til bygningsrådet i sak 131/81 F og bygningsrådet har i sak 207/83 fråvike kravet i veglova § 29 om byggegrenser for bygging av: garasje.

på gnr. 47 bnr. 106 i Fræna.
Dette er gjort på vilkår av at underskrivne eigar(ar) og seinare eigarar av gnr. 47 bnr. 106 godtek fylgjande som hefte på eigedomen:

1. Eigaren fråskriv seg krav på vederlag for skader eller ulemper som måtte skuldast vegvedlikehaldet, utbetringsarbeid eller vegtrafikken (og som er ei fylgje av at byggverket ligg innafor byggegrensa).

2. Området mellom byggverket og eigedomsområdet til vegen skal alltid haldast ryddig, slik at oversikta ikkje blir hindra. Området må heller ikkje nyttast som opplagsplass av noko slag.

3. Bygginga må ikkje ta til før alle spørsmål om avkøyringsløyve er i orden (m.a. tinglysing av dette heftet). Der ein må krysse eller på annan måte kjem borti kommunale anlegg, må ein også ha fått løyve frå teknisk etat før arbeid tek til.

4. Byggverket skal stikkast i marka av teknisk etat og byggast etter godkjente planar.

5. Byggverket må ikkje takast i bruk til andre føremål enn det som går fram av søknaden før løyve til bruksendringer er gjeve (av bygningsrådet og evt. formannskapet)

6. Eigaren må retta seg etter dei påboda som kommunen finn nødvendige å gje av omsyn til trafikkavviklinga (det gjeld området mellom byggverk og veg).

7. I tillegg til ovanfornemnde krav gjeld fylgjande særkrav, i samsvar med bygningsrådsvedtak i sak 207/83

8. Eigaren tinglyser hefter og sender kvittering for tinglysinga til teknisk etat.

Stad: Åmøvegen dato 14/7-83

Eigar: Geir A. Dynes Ektefelle: Dagrun Dynes

Vi vitnar at underskrivaren er over 20 år og har skrive under i vårt påsyn.

Vitne: Ingrid Gjesdal Vitne: Olav Hjelseth

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0177 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3598478/25047585
Bestilling: C3 2024-10-03 (5) 71

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11561	60	28.12.1977	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	46	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DATO | DAGBOKNR.
28.12.77 11561
KOMMUNAL-
SORENSKRIVERKONTORET

MÅLEBREV
nr. 876
FRÆNA KOMMUNE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/11561/60
Uthentet 2024-10-03 12:29

Målebrev nr. 876
Rekv. nr.

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Fræna i samsvar med kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning (Jfr. § 62 i bygningslov av 18. juni 1965.)

Avholdt: 22. DESEMBER 1977 PÅ KONTORET TIL TEKNISK ETAT.

Parsell av: HAUGLI 1, GNR: 47, BNR. 46.

Rekvirent og heimelshavar: FRÆNA TOMTESELSKAP A/S.

Navn på parsellen:
HAUGLI ØST 3/6, GNR. 47/

Kjøpar/bygslar:
GEIR HELGE DYRNES.

Innkalla til forretninga:

Møtt:

KARTFORRETNING MED OPPMØTE I MARKA IKKJE HALDE. TOMTA HAR IKKJE ANDRE NABOAR ENN HOVEDBRUKET OG ANDRE REGULERTE TOMTER.

Beskrivelse:

FRÅDELINGA ER I SAMSVAR MED STADFEST REGULERINGSPLAN FOR HAUGLI ØST.

PARSELLEN SIN FORM OG LOKALISERING GÅR FRAM AV KART I MÅL 1:500 PÅ NESTE SIDE.

AREALET ER: ..... 737,3 m^2

SKYLDDELING: (Jfr. lov av 20. august 1909)
Parsellen er beskreven ovafor. Han skal nyttast til: BOLIGTOMT.
Skyld for den frådelte parsell: 0,01 skm Hovedbrukets gjenværande skyld: ufr.

Vi erklærer at vi har utført forretninga etter beste skjønn og overtyding og at vi har avgjeve forsikring:

skylddelingsmann

skylddelingsmann

OPPMÅLINGSSJEFEN I FRÆNA,
ELNESVÅGEN 22. desember 1977.

GUNNAR P. STRAND.

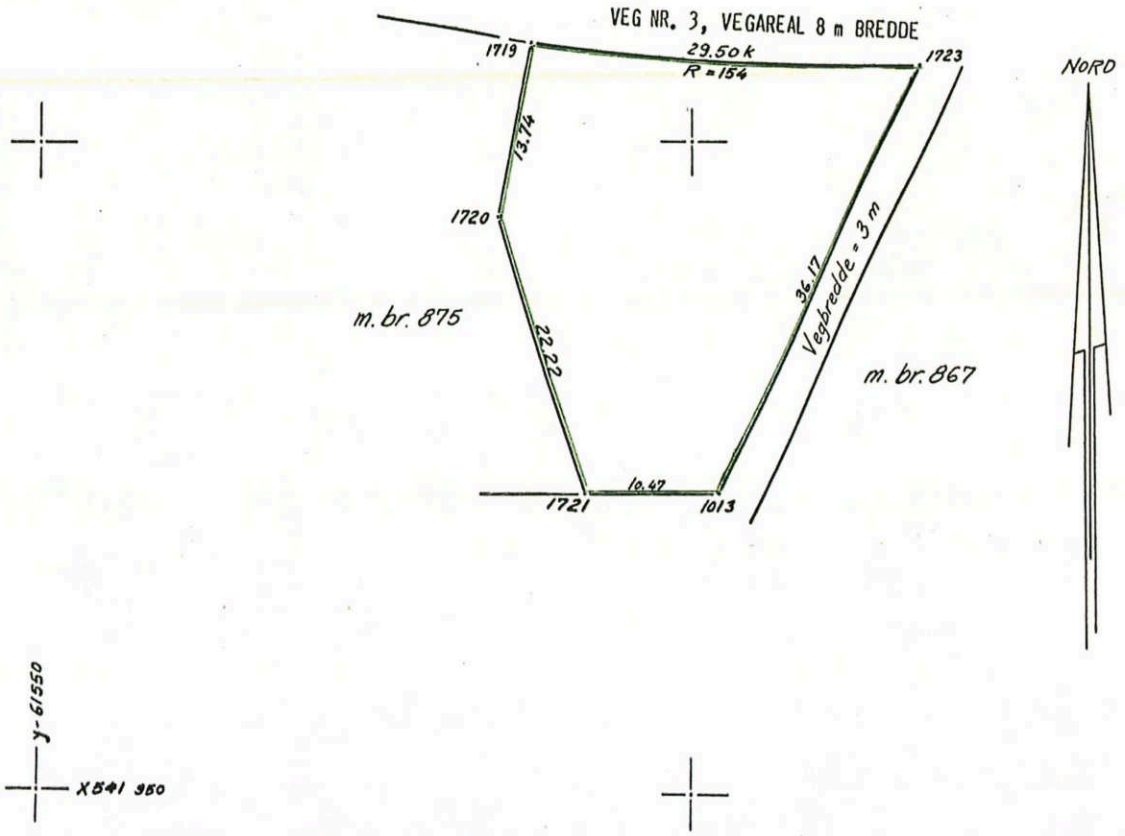
Kartvitne:
Arvid Karlsen.
Dahlitrykk - Molde

Målebrev nr. 876
Rekv. nr.

KART

over HAUGLI ØST 3/6, GNR: 47/
parsell av HAUGLI 1, GNR. 47/46

Areal: 737,3 m²
Målestokk: 1:500



Koordinater NGO, Akse II:

Nr.	Y	X
1723	-61 482.84	542 005.91
1013	-61 497.89	541 973.02
1721	-61 508.36	541 972.91
1720	-61 514.91	541 994.14
1719	-61 512.29	542 007.63

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0177 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3598474/25047565
Bestilling: C3 2024-10-03 (5) 72

Dato
03.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3675	60	26.4.1978	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	106	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/3675/60
Uthentet 2024-10-03 12:29

DATO | DAGBOKNR.
26.4.78 03675
RUNSTAD
SORENSKRIVERKONTORET

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr.47 bnr.106 i Fræna holder Fræna kommune uten ansvar for eventuell skade som måtte bli påført vårt bolighus som følge av plassering ~~innenfor~~ 2,0 m fra kant av gangveg.
Jfr. bygningsrådets vedtak i sak 104/78.

Elnesvågen, 13.4.78

Geir Helge Dyrnes. Dagrun Dyrnes

Geir Helge Dyrnes — Fru Dagrun Dyrnes

Til vitterlighet: Vi bekrefter at ovenstående underskrivere har undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 20 år.

Olav Hjelseth Dorthea Hjelseth

2 vitterlighetsvitner er nødvendig.

Sandblåst

MOTTATT

12 MAR 2014

SAMTYKKE TIL BYGGING NÆRMERE NABOGRENSE ENN 4 METER

Jf. Plan – og bygningslova § 29-4

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr 47 bnr 116, gir hermed samtykke til oppføring av garasje på naboeiendom gnr 47 bnr 106 i en avstand av 2 fra vår felles grense.

Jeg er innforstått med at dette innebærer at jeg selv og senere hjemmelshaver til eiendommen ikke kan bygge nærmere vår felles grense enn det som følger av bestemmelser i plan- og bygningsloven § 29-4 (bygningens halve høyde og ikke under 4 meter på hver side av nabogrense, minimum 8 meter mellom bygninger).

«Pbl § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning, kan også være relevant ved bygging 3 meter fra offentlig vei. For eksempel kan det være relevant å vurdere byggverkets plassering i forhold til visuelle kvaliteter eller byggegrunn, miljøforhold mv. Dette tilsier at kommunen i et slikt tilfelle skal foreta en vurdering av tiltaket etter pbl § 29-4 første ledd, men trenger ikke å gå veien om dispensasjonsvurdering fra 4 meters regelen i andre ledd»

Jeg er også innforstått med at dersom jeg eller senere hjemmelshaver ønsker å bygge på min tomt i mindre avstand enn nevnt ovenfor, må akseptere pålegg om brannteknisk sikring som blir krevd som følge av dette, og at jeg må dekke økte utgifter som dette medfører.

Dato	Hjemmelshavers signatur
5/3-14	Jan Gunnar Sandblåst Cecilie Sandblåst

MOTTATT

12 MAR 2014

SAMTYKKE TIL BYGGING NÆRMERE NABOGRENSE ENN 4 METER

Jf. Plan – og bygningslova § 29-4

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr 47 bnr 46, gir hermed samtykke til oppføring av garasje på naboeiendom gnr 47 bnr 106 i en avstand av 2 fra vår felles grense. Samtykket blir gitt under forutsetning av at garasjeeigaren har ansvaret for evt. skader i forbindelse med drift og bruking av veg

Jeg er innforstått med at dette innebærer at jeg selv og senere hjemmelshaver til eiendommen ikke kan bygge nærmere vår felles grense enn det som følger av bestemmelser i plan- og bygningsloven § 29-4 (bygningens halve høyde og ikke under 4 meter på hver side av nabogrense, minimum 8 meter mellom bygninger).

«Pbl § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning, kan også være relevant ved bygging 3 meter fra offentlig vei. For eksempel kan det være relevant å vurdere byggverkets plassering i forhold til visuelle kvaliteter eller byggegrunn, miljøforhold mv. Dette tilsier at kommunen i et slikt tilfelle skal foreta en vurdering av tiltaket etter pbl § 29-4 første ledd, men trenger ikke å gå veien om dispensasjonsvurdering fra 4 meters regelen i andre ledd»

Jeg er også innforstått med at dersom jeg eller senere hjemmelshaver ønsker å bygge på min tomt i mindre avstand enn nevnt ovenfor, må akseptere pålegg om brannteknisk sikring som blir krevd som følge av dette, og at jeg må dekke økte utgifter som dette medfører.

Dato	Hjemmelshavers signatur
06/03 2014	

Skatteetaten

Dato
14.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr 47 Bnr 106 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN

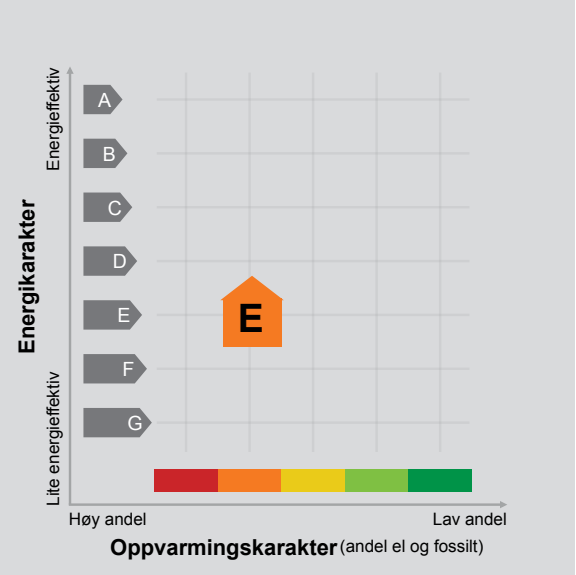
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 838 482
Som sekundærbolig:	kr 3 353 929

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Haugli alle 6
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13543488
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139680
Dato	24.06.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

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	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	199
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: 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 4: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

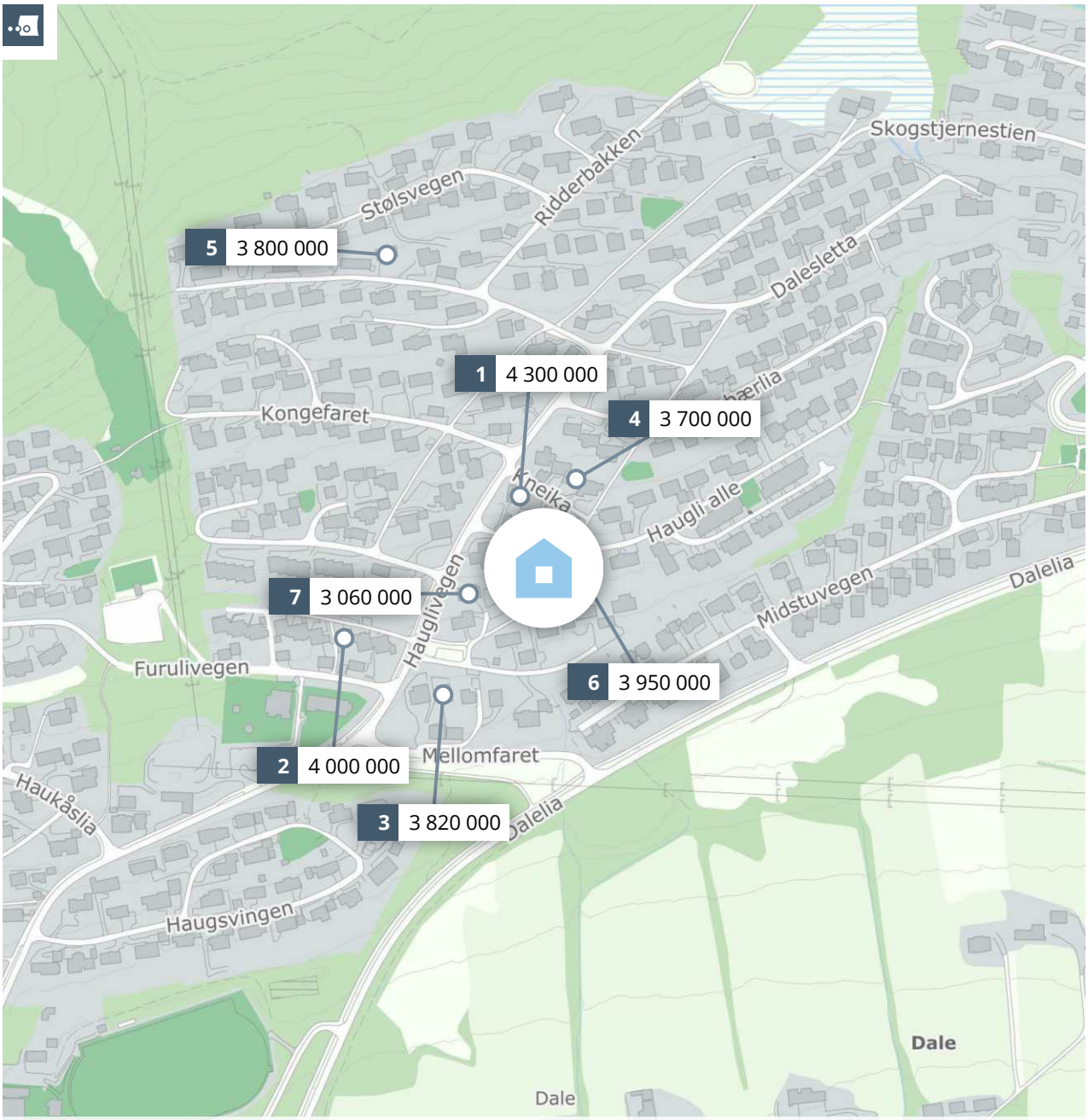
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.



Meglers verdivurdering

HAUGLI ALLE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 06.08.2025

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

Haugli alle 6, 6440 ELNESVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 47 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS HAUKÅS

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	17 588
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	199 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					737 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haugli alle 1	185 m²	1979	967 m²	4 sov	15.04.2025	4 350 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**23 243**
2	Farmannsvegen 6	183 m²	1979	698 m²	3 sov	11.01.2025	3 800 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**21 858**
3	Stien 3	148 m²	1979	1 058 m²	4 sov	23.08.2023	3 900 000	**3 820 000**	0	3 820 000	**25 811**
4	Kneika 5	161 m²	1980	478 m²	2 sov	26.01.2024	3 890 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**22 981**
5	Øvre Kongefaret 6	161 m²	1983	1 100 m²	3 sov	05.04.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**23 602**
6	Haugli alle 8	179 m²	1978	1 448 m²	6 sov	13.03.2024	3 690 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**22 067**
7	Granbrynet 3	163 m²	1979	1 074 m²	- sov	18.01.2024	3 200 000	**3 060 000**	0	3 060 000	**18 773**

Denne eneboligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser i Hauglia.

På eiendommen er det oppført innholdsrik enebolig fra 1979 og dobbelgarasje fra 2014.

Boligen har i all hovedsak en utvendig standard fra byggeår. Innvendendig er boligen overflateoppusset i ulike omganger. Boligen har variert bruksslitasje og oppussing/renovering innvendig og utvendig må påregnes i tiden fremover.

Boligen inkluderer følgende:
1. etasje: Stue/kjøkken, entré, 3 soverom og bad.
Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom, 3 soverom*, uinnredet kjellerrom og bad**.

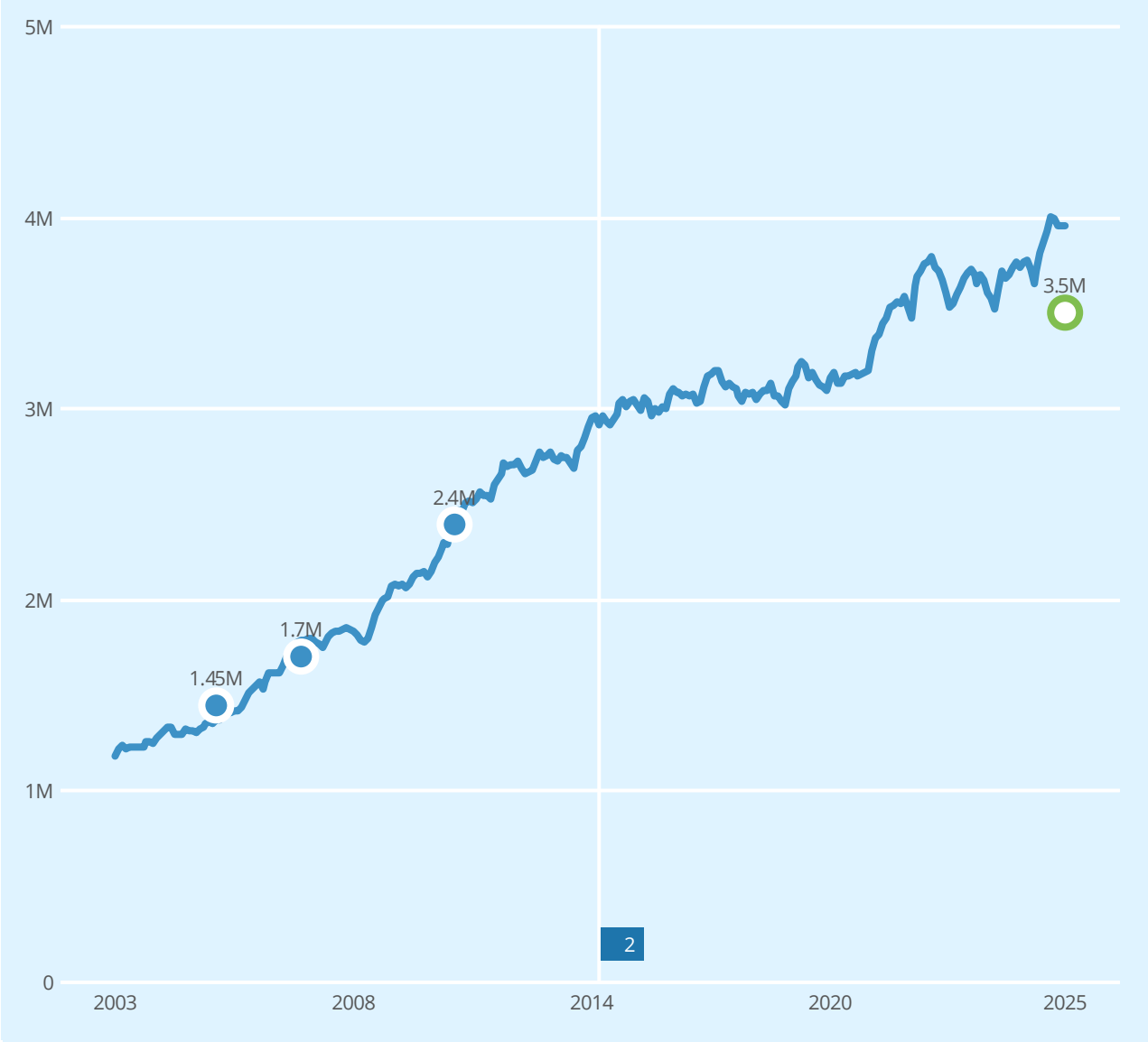
* og **: Rommene er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke godkjent til dagens bruk.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2010	04.02.2011	28.02.2011	2 590 000	2 400 000	-	2 400 000	3
03.04.2007	12.06.2007	02.07.2007	1 650 000	1 700 000	-	1 700 000	
08.09.2004		09.06.2005	1 650 000	1 450 000	-	1 450 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen har en del offentligrettslige avvik og har avdekt fukt i kjeller.

Eneboliger til salgs i HAUKÅS grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

4.9M
4 618 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Eneboliger solgt i HAUKÅS grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4.6M
4.5M
4 475 000 Salgspris i snitt
4 403 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

22 825 HAUKÅS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

19 630 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 9 mnd

17 588 Haugli alle 6 Totalpris 3 500 000

Haugli alle 6

Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Haukås skole (1-7 kl.) 261 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 194 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Elnesvågen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauglia Mellomfaret Linje 532, 542	3 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	18 min

BARNEHAGER

Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år) 37 barn	3 min 0.3 km
Haugtussa barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Haugtussa barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Elnesvågen	10 min
Bunnpris Elnesvågen	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bølgen Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Fræna	13 min
Elnesvågen Vinmonopol	13 min

SPORT

Haukaas balløkke	2 min
Høgdebassenget ballplass - gru	8 min
Pro Gym Elsnesvågen	11 min
Elnesvågen Treningssenter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Haugli alle 6

Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Haukås skole (1-7 kl.) 261 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 194 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Elnesvågen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauglia Mellomfaret Linje 532, 542	3 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	18 min

BARNEHAGER

Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år) 37 barn	3 min 0.3 km
Haugtussa barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Haugtussa barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Elnesvågen	10 min
Bunnpris Elnesvågen	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bølgen Kjøpesenter	12 min
Boots apotek Fræna	13 min
Elnesvågen Vinmonopol	13 min

SPORT

Haukaas balløkke	2 min
Høgdebassenget ballplass - gru	8 min
Pro Gym Elsnesvågen	11 min
Elnesvågen Treningssenter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Haugli alle 6

Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Haukås skole (1-7 kl.) 261 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 194 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Elnesvågen	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauglia Mellomfaret Linje 532, 542	3 min 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	18 min

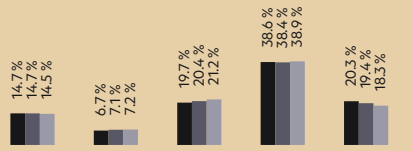
BARNEHAGER

Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år) 37 barn	3 min 0.3 km
Haugtussa barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Haugtussa barnehage	4 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Elnesvågen	10 min
Bunnpris Elnesvågen	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hauglia/Dalelia	2 080	1 040
Elnesvågen	2 874	1 424
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Haukaas balløkke	2 min
Høgdebassenget ballplass - gru	8 min
Pro Gym Elsnesvågen	11 min
Elnesvågen Treningssenter	14 min

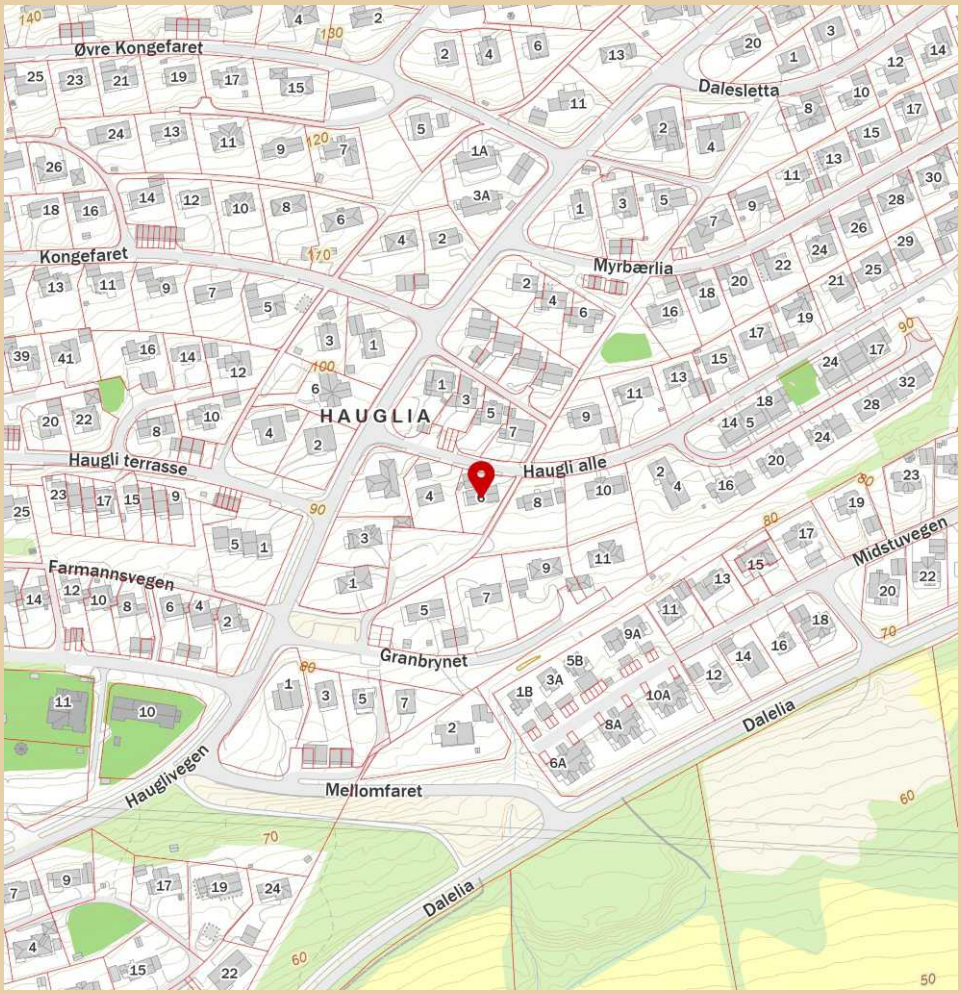
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Haugli alle 6, 6440 Elnesvågen
Gnr. 47, Bnr. 106, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251146

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.
