PRIVATMEGLEREN

ANNA LØVAAS' VEG 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon om sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i flermannsbolig
Anna Løvaas' veg 4, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 59, bnr. 89, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25185 **Referansenummer:** GC1970

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet i flermannsbolig

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

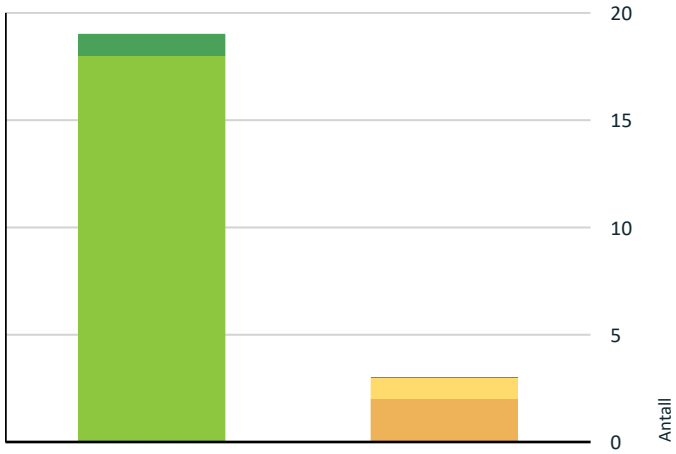
Det er fremlagt tegninger, og det er sett registrert ferdigattest tinglyst på grunnbok. Det er samsvar mellom dagens bruk og godkjente løsning

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

Branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i flermannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

UTVENDIG

TG 2 Dører

Hvit fabrikkmalt ytterdør med glassfelt med 2-lags glass.

Dør henger litt og kniper i karm/dørstokk om bør justeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør henger litt og kniper i karm/dørstokk om bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dør

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse/veranda av tre med tett tredekke med renne og nedløp for avrenning fra dekket. Rekkverk av tre og glass. Dekke på terrasse av terrassebord

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig adkomst via trapp med vanger av tredragere og trinn av strekkmetall. Øverst er det takoverbygd treplatt foran hovedinngang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler handrekke på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere handrekke - hvis avviket skal lukkes.

Andre utvendige forhold

Bygningen med felles bygningskropp og vinduer og dører, samt felles tekniske anlegg er ikke tilstandsvurdert. Kun innvendig bolig er vurdert i denne rapporten.

Følgende er hentet fra opprinnelig ssalgsprospekt over boligen som ble benyttet da boligen ble solgt ny:

Bygningen oppføres med bærekonstruksjoner i tre(isolert bindingsverk) på støpt isolert plate på grunn. Utvendig kledd med stående trepanel. Innvendig platekledd.
Vindski og loddbord av tre.

Tak
Flatt/lett skrånende tak av tre i fullisolert konstruksjon med papp taktekking. Papp legges med oppkant mot parapeter.

Vinduer
Vindu av tre med 3-lags glass og fabrikkbehandlet hvit utvendig og innvendig.

Ytterdører
Hoveddør leveres med dørblad og karm i hvitmalt utførelse. Balkongdør leveres i hvit utførelse. Isolerglass i dør(er)

Takrenner og beslag
Aluminium eller stål, pulverlakkert svart.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Flis i entre og bad.

Vegger: Foliekledde plater. Våtromsplater i bad. En vegg med spiler i bad.

Himling: Tak-ess plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller. I henhold til krav og normal byggeskikk er det lyd og brannklassifisert etasjeskiller.

Planhet målt i stue og kjøkken, samt soverom Noen kuler og svanker finnes, men det ble ikke registrert avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boligen har ferdigattest. For å få ferdigattest må ansvarlig søker ha oppgitt i sin dokumentasjon - og dokumentert til kommunen at boligen er oppført i henhold til plan og byggelovens bestemmelser. Der forutsettes det at det er radonsperre mot grunn i henhold til gjeldende krav på byggemeldingstidspunktet.
Men dette er ikke forelagt takstmannen spesifikk dokumentasjon på dette, og det foreligger svært sjelden spesifikk dokumentasjon på radonsperre.

Forholdet kan ikke vurderes nærmere utover det som er opplyst her av takstmannen, og forholdet kan ikke fysisk undersøkes.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører med kompakte speil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Nytt bad i 2020 utført av utbygger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling

I dusjsone på vegg sør er det en minimal kuvung helt nederst på en plate i en skjøt. Ikke skade så langt, men det anbefales å legge en tett elastisk fuge i skjøt av plate i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Det er korrekt høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp slukrist. Lokalt fall i nedsenket dusjgrube er ca 1:50 og derav i til kravet. Utenfor dusjsone er det noe over c 1:200 fall. Dette skal være 1:100, men avviket er såpass lite at det er valgt å ikke gi TG 2 på det.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Det er synlig smøre membran over klemring , men ikke mulig å se hva som er under klemring. Kontrollerklæring eller annen dokumentasjon på membran ikke forelagt takstmannen

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap, vegghengt klosett, innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt i kontrollpunkt



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat gulv, foliekledde plater i lys farge på veggene og tak-ess plater i himling.
Stor kjøkkeninnredning med glatte grå fronter, benkeplate i laminat med plan/underlimt kompositt oppvaskkum, overskap med lys under og integrerte hvitevarer med microbølgeovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl og fryseskap. Waterguard og komfyrvakt montert.

Det er opplyst om en sprukket fryseskuffe(plastskuffe)

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsopplegg av rør i rør system med fordelerskap i bad.

Kurser på fordelerstokker er ikke merket. Disse må/bør merkes.(det kan gis TG 2 på forholdet, men valgt å bare anmerke i dette tilfellet)

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og sluker av plast.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bygning.

Staking av kloakk kan skje via sluk eller avkobling av vannlås

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Varmtvannstank

VV bereder på ca 200 l. plassert i teknsik rom.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og bad. Varmekilde er el. kolbe.

Takstmannen har ikke kompetanse på de ulike gulvvarme system som finnes, og tilstandsgrad er satt på grunn av at anlegget er relativt nytt, og at det ikke er kjente og opplyste til takstmannen avvik eller mangler med anlegget.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Normal skjult bolig installasjon med jordfeilautomater i fordelerskap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ligger samsvarserklæring på boligmappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Ingen kjente og opplyste feil eller mangler på anlegget

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert. 6 kg pulverapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport og bod.

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport og bod som er oppført i enkel trekonstruksjon med tresøyler i carport og enkelt bindingsverk i bod med utvendig trepanel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

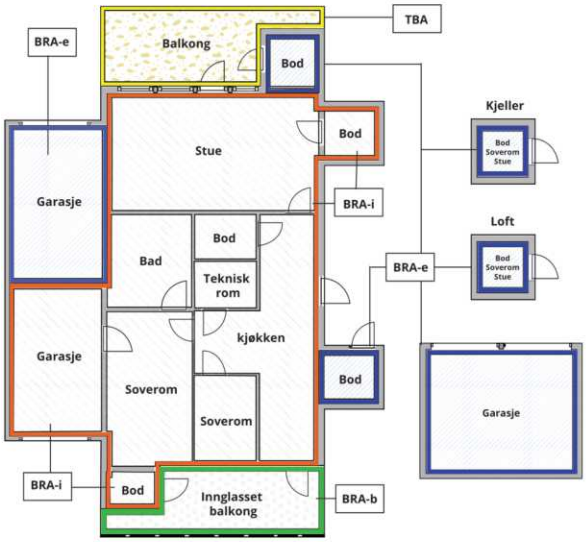
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i flermannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	94			94	10
SUM	**94**				**10**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Teknisk rom/Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger, og det er sett registrert ferdigattest tinglyst på grunnbok. Det er samsvar mellom dagens bruk og godkjente løsning

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

Branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny bolig i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Carport	

Kommentar

Carport er ikke målbar. Kun bod er oppmålt og den er mellom 5 og 6 m2.

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)
Selveierleilighet i flermannsbolig	89	5
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Sivert Stølan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	59	89		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anna Løvaas' veg 4

Hjemmelshaver

Stølan Sivert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Lauvåsen boligområde like ved Sylte skole i Sylteosen. Nyere etablert boligområde under stadig utbygging. Kort veg til barnehage, skole og matbutikker.

Adkomstvei

Offentlig/privatr

Tilknytning vann

Offentlg

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC1970

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.
45251165

Selger 1 navn
Sivert Stølan

Gateadresse
Anna Løvaas' veg 4

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

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: 45251165

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251165

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251165

Tilleggskommentar

Sprukket fryseskuffe. Noe løse lister. Litt treg ytterdør.

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: 45251165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sivert Stølan	82c8966afa840038ea421 addb97846bdc30d9993	26.08.2025 09:34:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251165

→ 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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2025 09:35

Eiendom 1579-59/89

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Anna Løvaas' veg 4	6440 Elnesvågen

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2025 09:34

Eiendom 1579-59/89

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.12.2020	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal	3829,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	89	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Anna Løvaas' veg 4	6440 Elnesvågen	Kolberg	Sylte/Malme	Vågøy og Myrbostad

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.11.2020	Oppmålingsforretning	1579-59/23	Berørt	0
		1579-59/84	Avgiver	-3830,1
		1579-59/89	Mottaker	3829,8
09.12.2020	Seksjonering	1579-59/89	Etablert/Endret	0
02.02.2022	Oppmålingsforretning	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/37	Berørt	0
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/23	Berørt	0
		1579-59/89	Berørt	0
		1579-59/40	Berørt	0
		1579-59/84	Avgiver	-2869,4
		1579-59/91	Berørt	0
		1579-59/90	Mottaker	2869,5
30.03.2022	Oppmålingsforretning	1579-59/38	Berørt	0
		1579-59/90	Berørt	0
		1579-59/37	Berørt	0
		1579-59/23	Berørt	0
		1579-59/39	Berørt	0
		1579-59/89	Mottaker	3829,8
		1579-59/40	Berørt	0
		1579-59/89	Berørt	0
		1579-59/91	Berørt	0
		1579-59/84	Avgiver	-2869,5
		1579-59/84	Avgiver	-3829,8
		1579-59/90	Mottaker	2869,5

Bygninger (9)

Bygg 1 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799530			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 2 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799527			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 3 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799531			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 4 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799533			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/98	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/98	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	98/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/98	0/98

Bygg 5 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799532			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 6 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799525			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.02.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 7 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799528	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 8 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799526			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Bygg 9 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300799529			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	02.03.2023	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/50	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/50	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

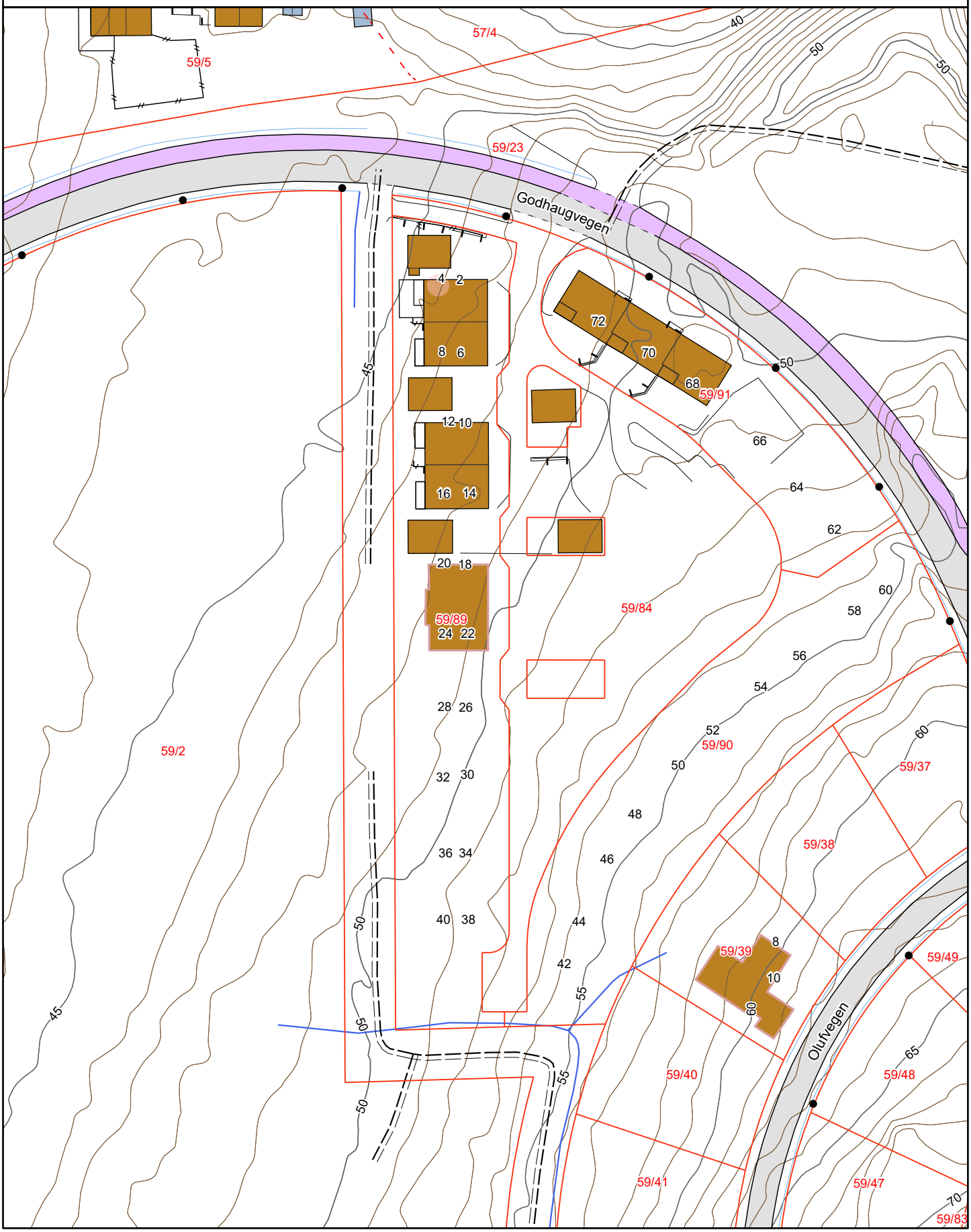
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	0/50	0/50

Oversiktskart

Adresse:
Gnr/Bnr: **1579/59/89/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3830 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025



Matrikkelkart

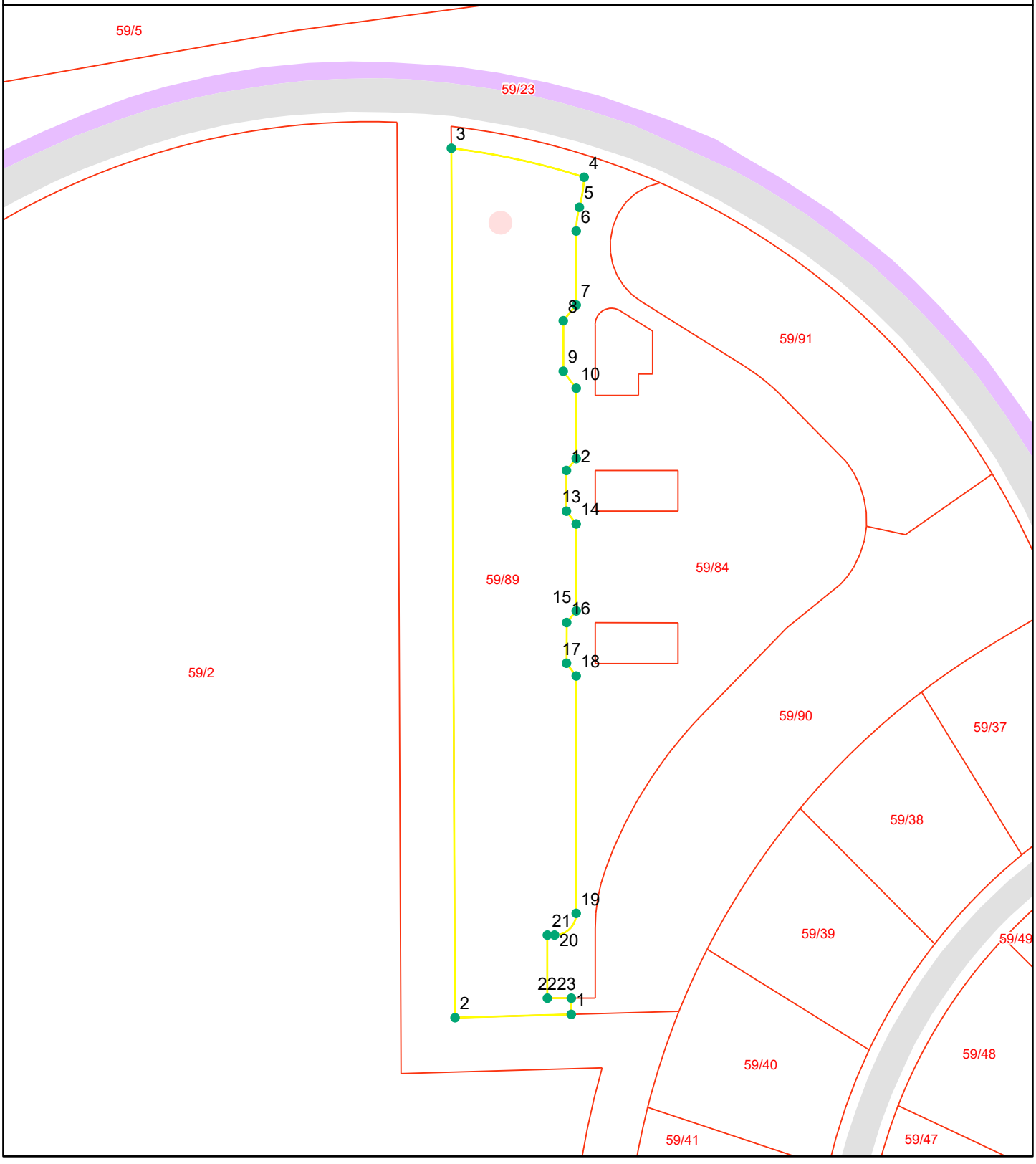
Adresse:
Gnr/bnr: **1579/59/89/0/11**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3456 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3456 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6967626.12	410357.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	21.51	0
2	6967625.5	410335.61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	160.41	0
3	6967785.62	410334.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Tatt fra plan	10	25.18	131.061
4	6967780.28	410359.45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	5.62	26.774
5	6967774.75	410358.56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	4.44	17.358
6	6967770.37	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	2	13.64	0
7	6967756.75	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	3.76	0
8	6967753.85	410355.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	9.31	0
9	6967744.56	410355.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	3.95	0
10	6967741.42	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	12.98	0
11	6967728.46	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.83	0
12	6967726.28	410356.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.51	0
13	6967718.78	410356.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.97	0
14	6967716.42	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	16.03	0
15	6967700.42	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.78	0
16	6967698.28	410356.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.51	0
17	6967690.78	410356.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.96	0
18	6967688.43	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	43.79	0
19	6967644.72	410357.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	6.3	4.002
20	6967640.72	410353.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	1.33	0
21	6967640.72	410352.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	11.64	0
22	6967629.1	410352.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	4.43	0
23	6967629.1	410357.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.99	0

Matrikkelkart

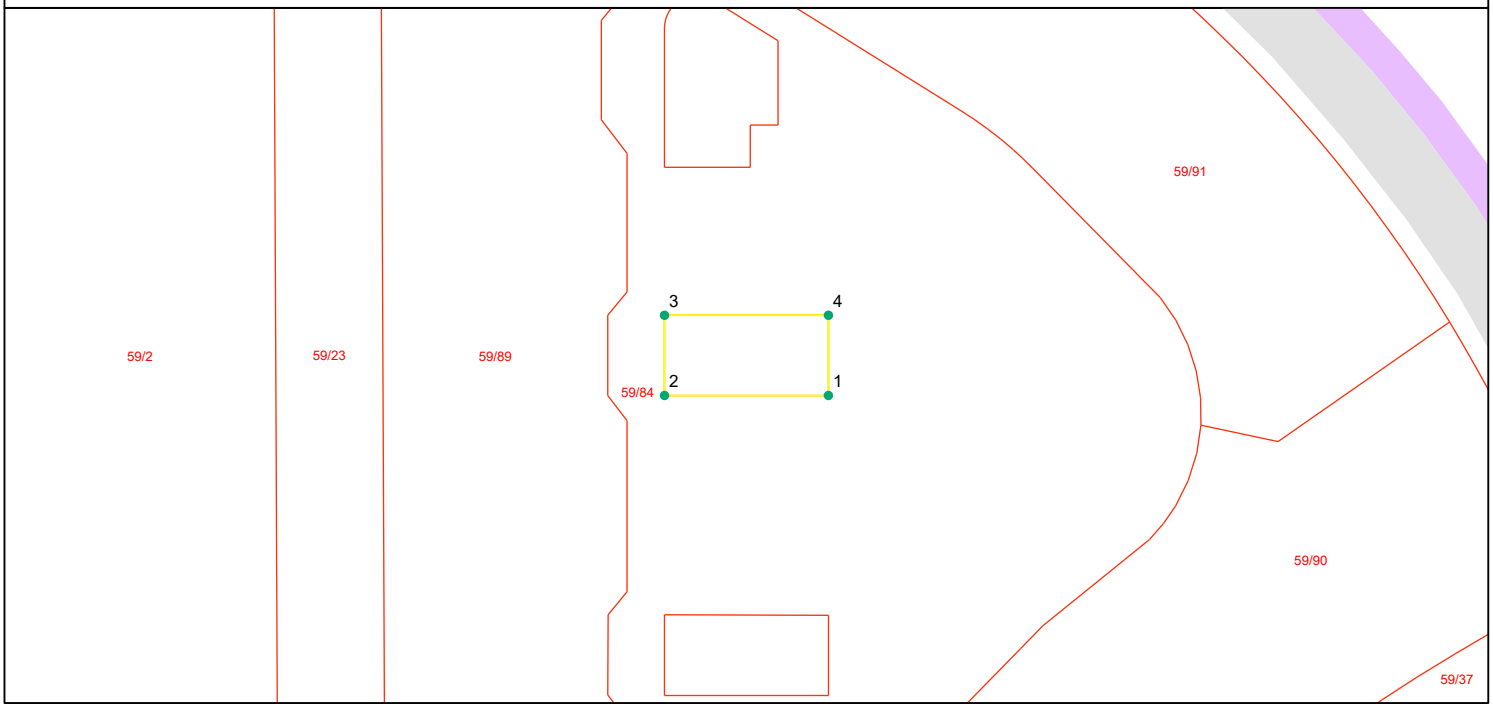
Adresse:
Gnr/Bnr: **1579/59/89/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 115 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 115 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6967718.78	410376.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	15.33	0
2	6967718.78	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.51	0
3	6967726.28	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	15.33	0
4	6967726.28	410376.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.51	0

Matrikkelkart

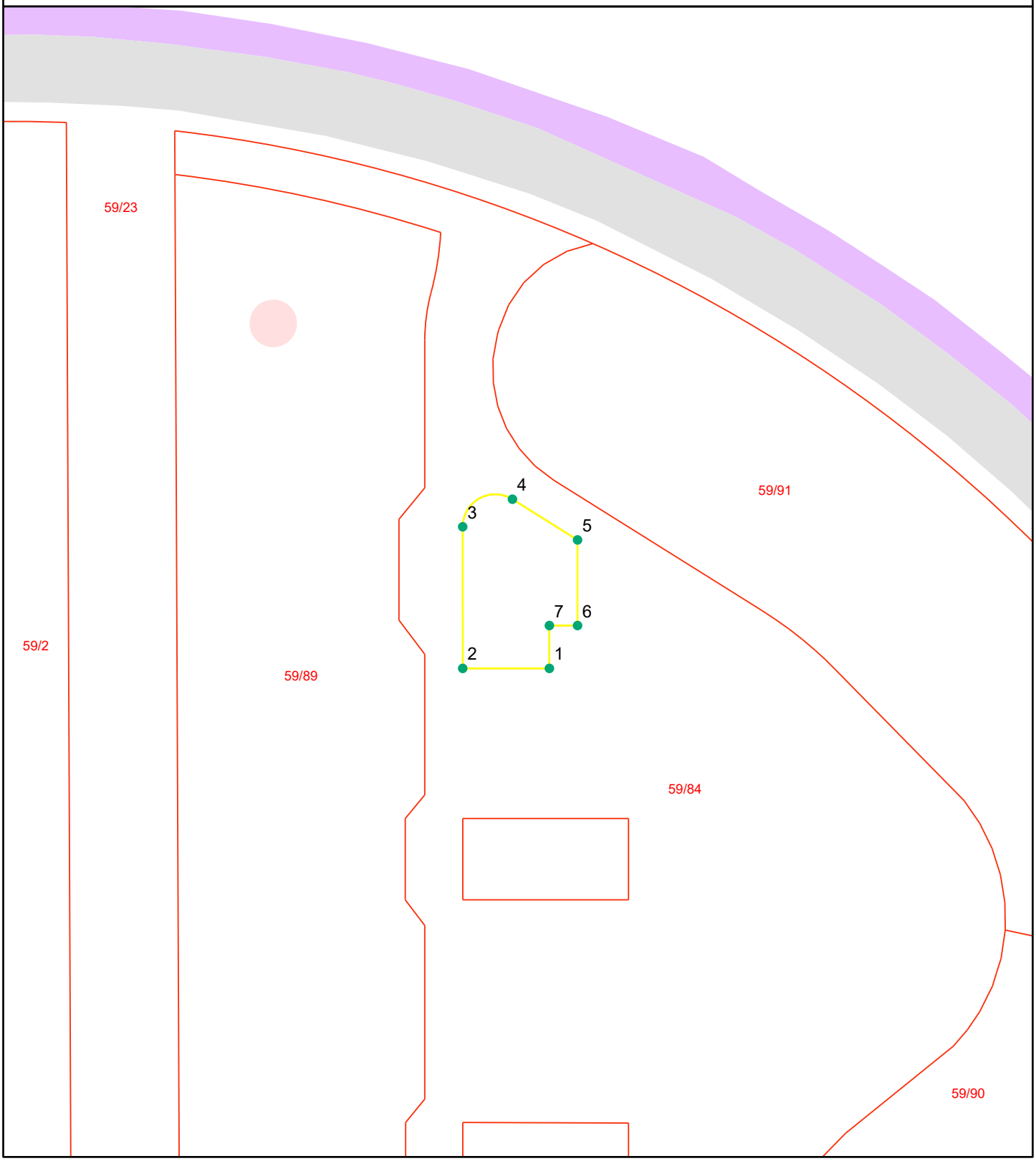
Adresse:
Gnr/bnr: **1579/59/89/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 144 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 144 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6967740.11	410369.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	8.01	0
2	6967740.11	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	13.07	0
3	6967753.16	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	6.39	3.007
4	6967755.7	410366.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.1	0
5	6967751.95	410372.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.9	0
6	6967744.06	410372.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	2.6	0
7	6967744.06	410369.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	3.96	0

Matrikkelkart

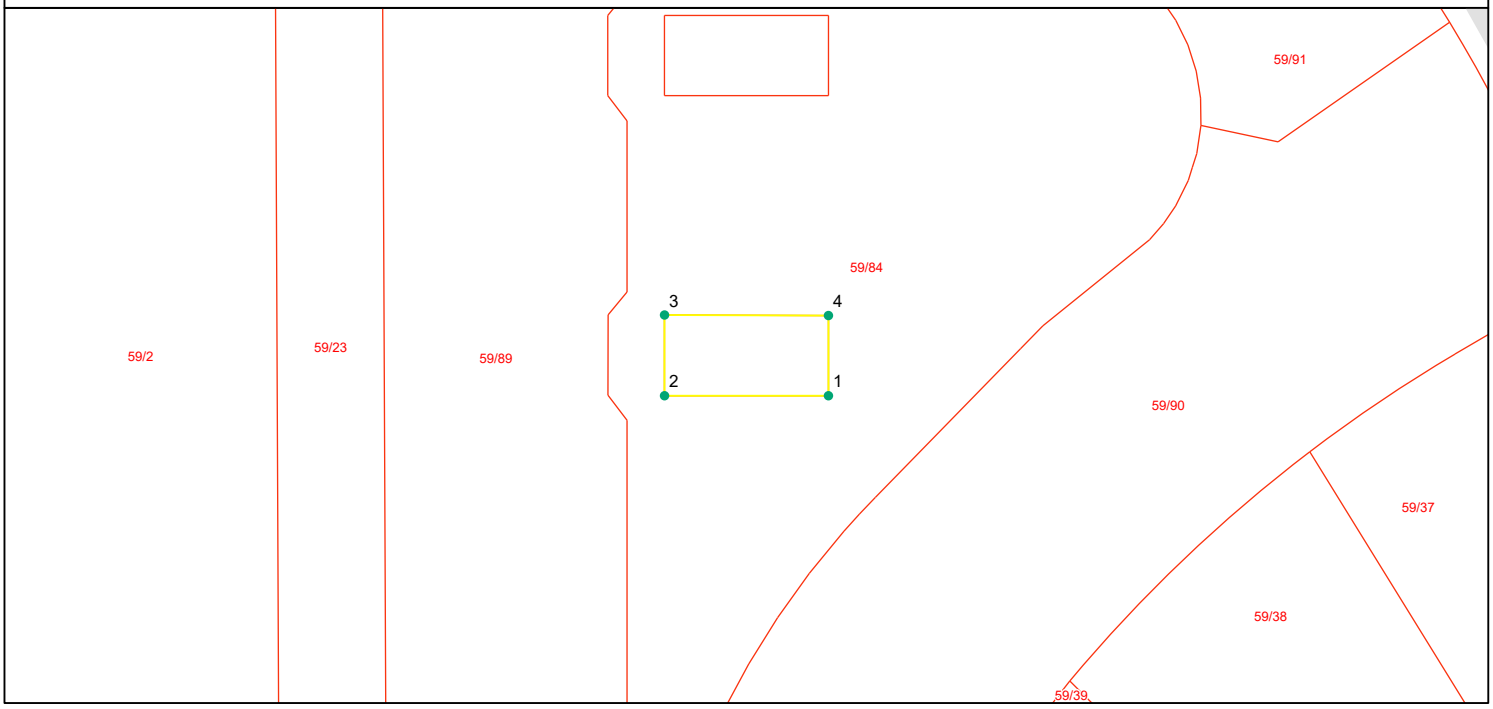
Adresse:
Gnr/Bnr: **1579/59/89/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 115 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 115 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6967690.72	410376.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	15.33	0
2	6967690.72	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.56	0
3	6967698.27	410361.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	15.33	0
4	6967698.22	410376.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	1	7.51	0

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 59/89/0/11
Adresse: Anna Løvaas' veg 4
Dato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

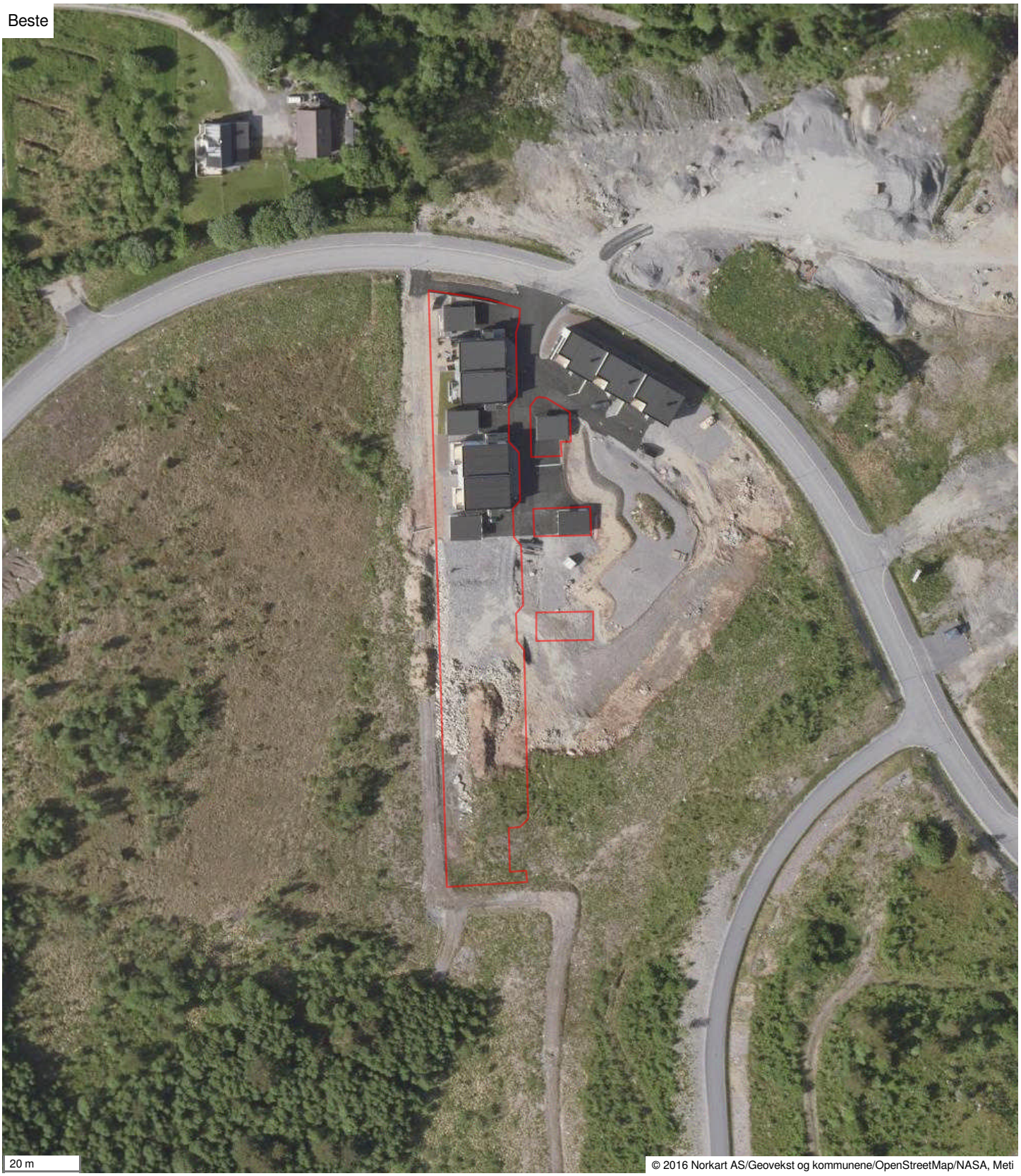
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



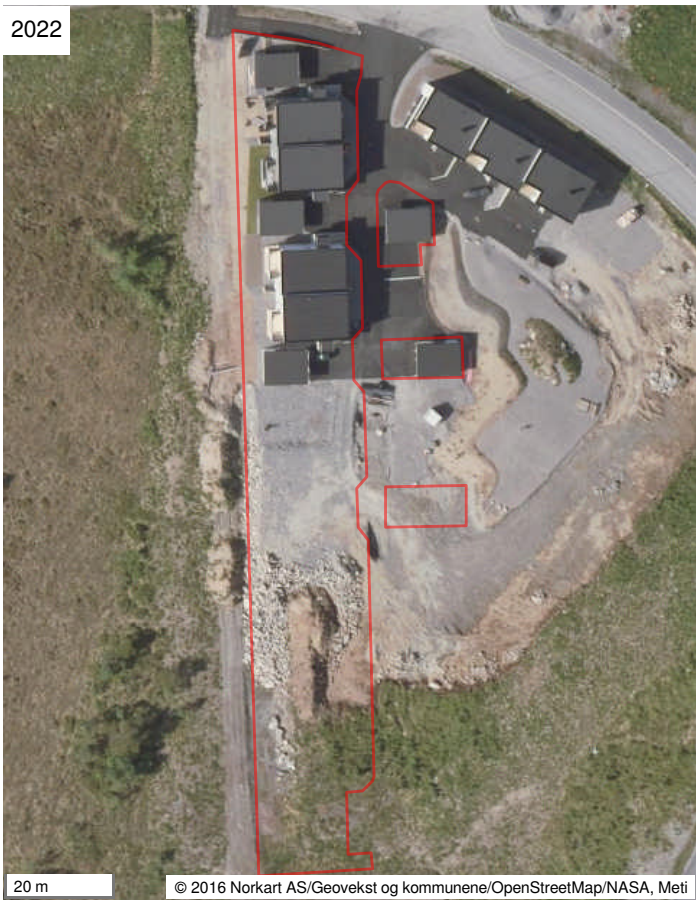
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 25.08.2025

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 59/89//



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


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


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


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

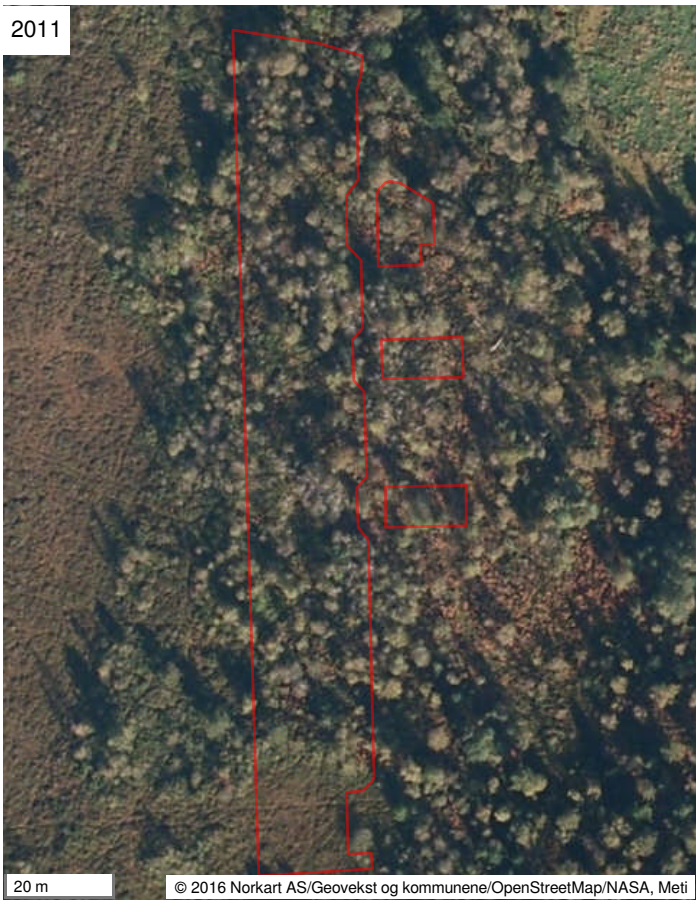

2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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

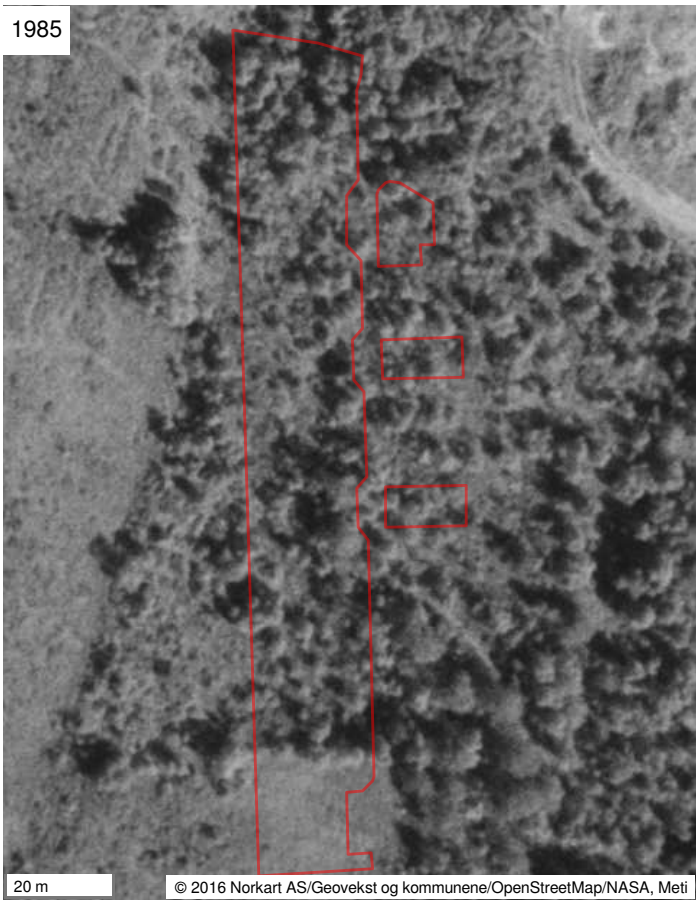

2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

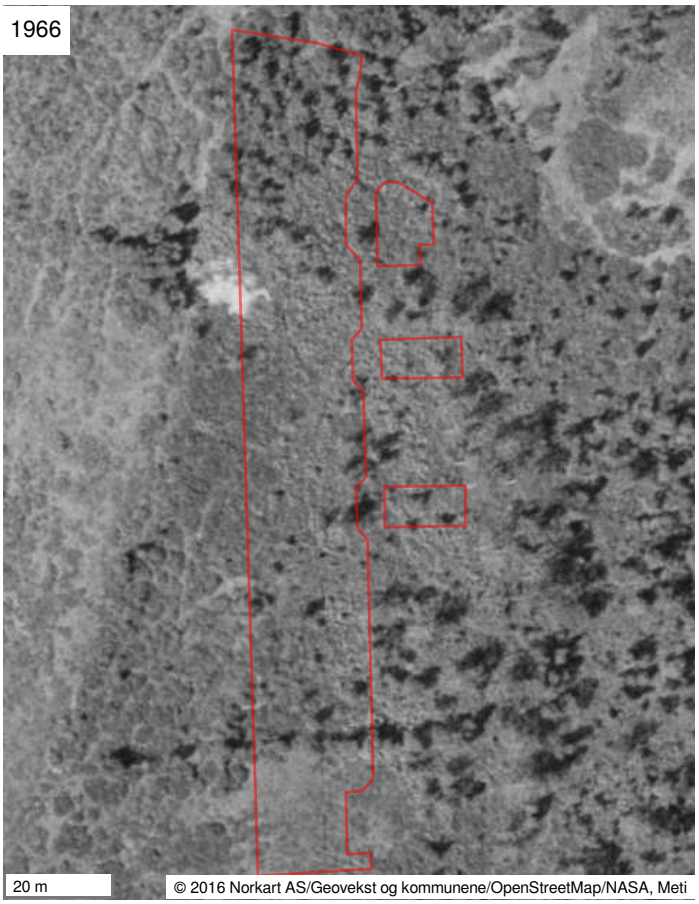

2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

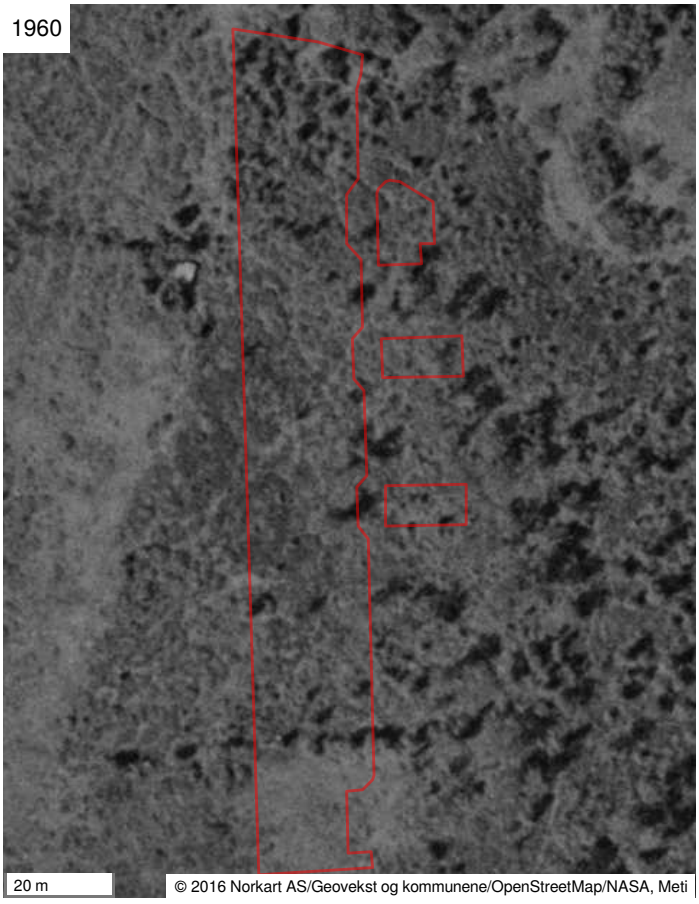

2007
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Anna Løvaas' veg 4, 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** 3 533 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B203
	Delareal 295 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B218

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201738
Navn	Detaljregulering for Lauvåsen - BK3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2372/201738.pdf
Delarealer	**Delareal** 754 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 1-1
	Delareal 626 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 1-4
	Delareal 665 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 1-5
	Delareal 176 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_G4
	Delareal 620 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 1-3
	Delareal 614 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK 1-2
	Delareal 115 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_G3
	Delareal 144 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_G1
	Delareal 115 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_G2

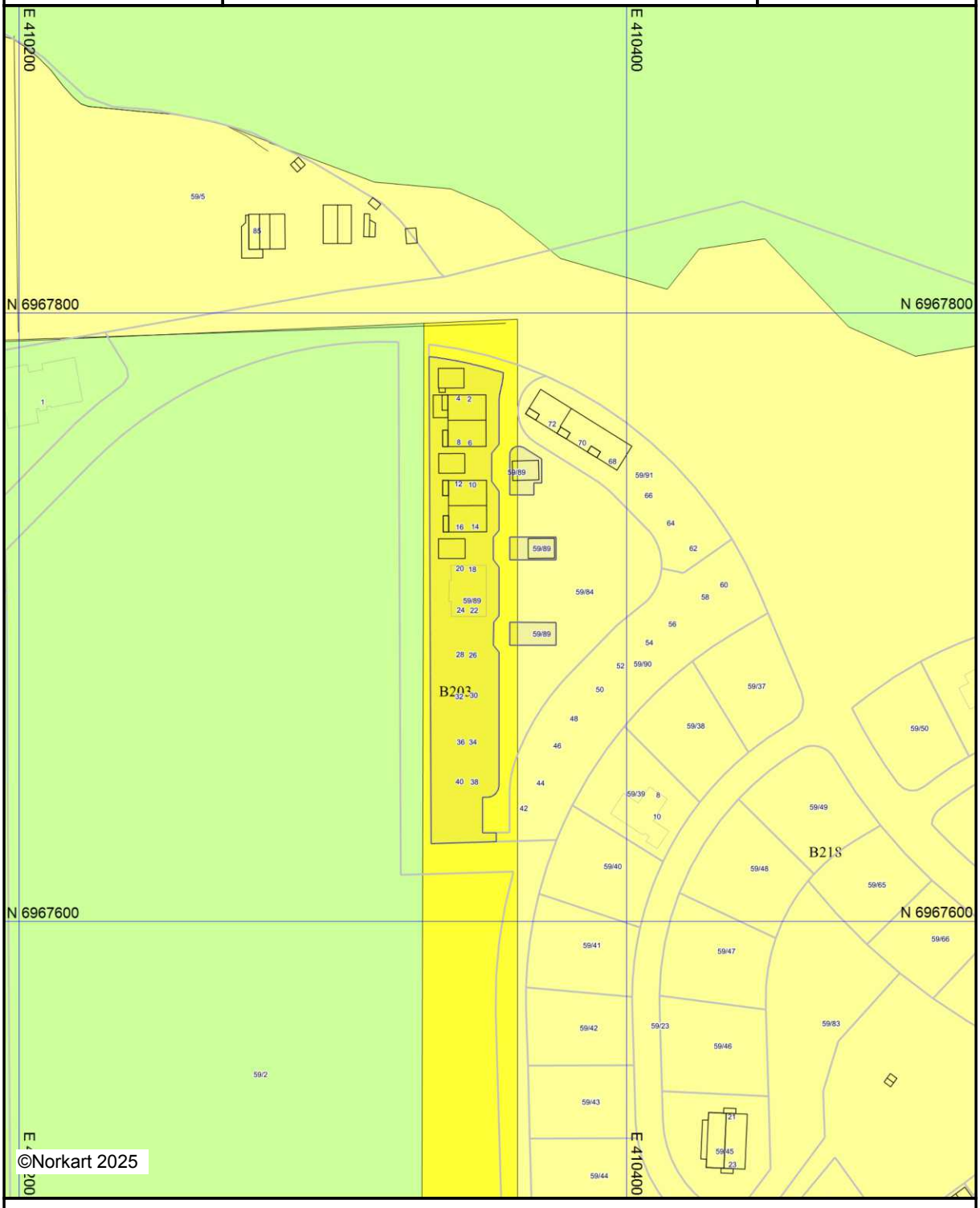
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/89/0/11
Adresse: Anna Løvaas' veg 4
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

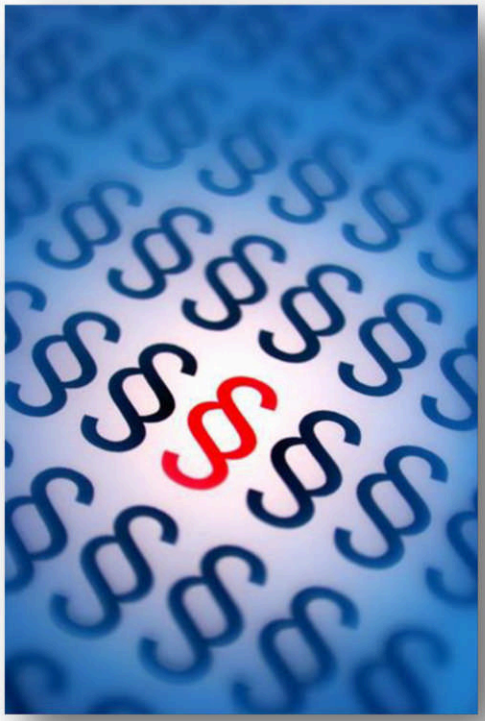
Tegnforklaring



Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



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

Innholdsfortegnelse

INNLEIING **5**

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER **6**

§ 1 PLANKRAV **6**

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR **6**

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

§ 4 RAMMEFØRESEGNER **7**

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

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

§ 5 UTBYGGING **9**

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

§ 6 MILJØKVALITET **13**

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING **14**

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **14**

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER **15**

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER **15**

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

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

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

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

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

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

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

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

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

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

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

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

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

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

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

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

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

§ 1.1 Byggeområde

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

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

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

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

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

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

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

§ 5.4 Naustområde

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

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

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

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

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

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.7 Parkering

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

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

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

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

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

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

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

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

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

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

§ 9.4 Kombinert formål

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

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

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsformål

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

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

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

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

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

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

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

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

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

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

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

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

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

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

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

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

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

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

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

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

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

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

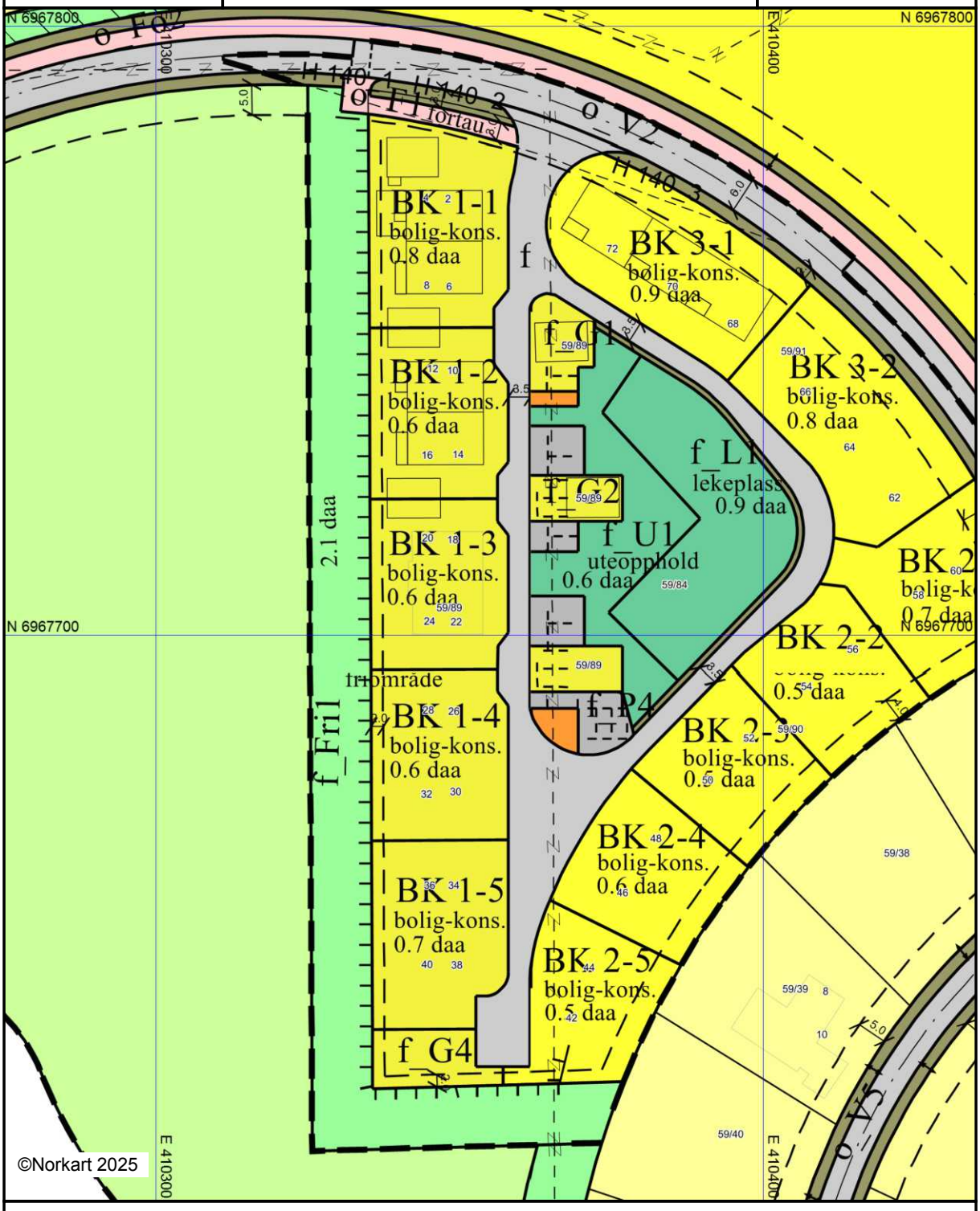
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/89/0/11
Adresse: Anna Løvaas' veg 4
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

- Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Støysone - Ander støysoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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

Planident:	201738
Datert:	15.01.2019
Sist revidert:	24.05.2019
Vedtatt i kommunestyret:	19.06.2019

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR LAUVÅSEN - BK3

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

§1 FORMÅL

Formålet med planen er å gjennomføre deler av områderegulering for Lauvåsen ved å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse på område BK3.

§2 GENERELT

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

Bebyggelse og anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse BK 1-1 – BK 1-5, BK 2-1 – BK 2-5 og BK 3-1 – 3-2
Garasjeanlegg for boligbebyggelse f_G1-f_G4
Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2
Uteoppholdsareal f_U1
Lekeplass f_L1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg o_V2 og f_V1
Fortau o_F1
Annen veggrunn
Parkeringsplasser f_P1-f_P4

Grøntstruktur

Friområde f_Fri1

Hensynssoner

Sikringssone – frisikt H140_1-3

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Plankrav

Ved byggesøknad for enkeltområder skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise vegløsning med lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil), nye og eksisterende vann- og avløpsledninger, renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), kummer og evt. pumpestasjoner. Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten. Plassering av trafostasjon skal gjøres i samråd med ansvarlig nettselskap.

Videre skal det legges ved terrengprofiler som viser tverrsnitt av området gjennom ***hvert hus*** tenkt oppført. Profilen skal også vise plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, takvinkel og total høyde på bygg. Profilen skal gå minst to meter utenfor eiendomsgrensen.

Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, møneretning, antall etasjer og parkeringsplasser, og framtidige garasje(r) skal være vist. Videre eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Konsekvenser for naboeiendommene der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt

Situasjonsplanen skal også vise grøntområder, lekeområder, støttemurer og lignende samt konsekvenser for naboeiendommer, der faren for økt støyinnfall og tap av utsikt skal vurderes spesielt.

3.2 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:1,5. Ved bratt terreng skal bolighus oppføres med underetasje.

Vegetasjonen i **fri- og friluftsområder** skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

3.4 Alternative energikilder

Det skal benyttes alternative energikilder som gass, fjernvarme osv. der det er lagt til rette for dette.

3.5 Kulturminner

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

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale. Takene skal være flate, det er tillatt med en takvinkel som er fra 0 til 5 grader.

3.7 Private avtaler

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

3.8 Vannforsyning og avløpsløsning

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

3.9 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelige terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3.10 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

3.11 Grad av utnytting

Maks bebygd areal (%-BYA) er satt til %-BYA=45 % samlet for hele planområdet.
Beregningsgrunnlaget for dette er 11948 m ^{2} som er hele det opprinnelige planområdet. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.

3.12 Rekkverk og vegens sideområder

Utbyggingen skal ivareta håndbok N101 *Rekkverk og vegens sideområder* sine krav. Forskriften gir generelle rammer for vegens utforming og standard, og gjelder alle offentlige veger.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BK 1-1 – BK 1-5, BK 2-1 – BK 2-5 og BK 3-1 – 3-2

4.1.1 Områdene er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

4.1.2 Bygningene skal ha flatt tak, det er tillatt med en takvinkel som er fra 0 til 5 grader.

4.1.3 Maks høyder skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. For de enkelte bygningene er det derfor satt følgende begrensninger:

Boliger	Maks gjennomsnittlig gesimshøyde
BK 1-1 til 1-5 (firemannsboliger)	
BK 1-1	8,3
BK 1-2	8,2
BK 1-2	8,1
BK 1-4	8,2
BK 1-4	8,0
Carporter/garasjer for 4-mannsboliger, gjelder også for f_G1-f_G4	5,5

BK 2-1 til 2-5 (tomannsboliger)	
BK 2-1	5,9
BK 2-2	5,9
BK 2-3	5,6
BK 2-4	5,4
BK 2-5	5,6
BK 3-1 til 3-2 (kjedehus)	
BK 3-1	7,1
BK 3-2	7,3

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

4.1.5 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, der minst en kan være garasje. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA.
For boenheter under 50 m² er en plass tilstrekkelig.

4.1.6 Det skal oppføres støttemurer som vist på plankartet. Støttemurene kan oppføres i eiendomsgrensen/formålsgrensen. Viste byggegrenser gjelder dermed ikke for omtalte støttemurer.

4.2 Garasjeanlegg f_G1 – f_G4

4.2.1 På områdene skal det kunne føres opp garasjebygg inkludert boder. Resterende del av områdene skal benyttes til parkeringsplasser. Parkeringsplasser ved siden av og foran garasjer skal kunne benyttes av de beboerne som disponerer de respektive garasjene. Områdene disponeres av til sammen 8 boenheter i andre etasje på BK 1-1, BK 1-2, BK 1-3, BK 1-4 og BK 1-5.

4.2.2 Områdene skal opparbeides av utbygger, men alt vedlikehold og brøyting skal gjøres av beboerne.

4.2.3 Område f_G1 er forbeholdt garasje, bod og parkering for boenheter (til sammen 2 stk.) i andre etasje på BK 1-1 (sørlig del) og BK1-2 (nordlig del).

4.2.4 Område f_G2 er forbeholdt garasje, bod og parkering for boenheter (til sammen 2 stk.) i andre etasje på BK 1-2 (sørlig del) og BK 1-3 (nordlig del).

4.2.5 Område f_G3 er forbeholdt garasje, bod og parkering for boenheter (til sammen 2 stk.) i andre etasje på BK 1-3 (sørlig del) og BK 1-4 (nordlig del).

4.2.6 Område f_G4 er forbeholdt garasje, bod og parkering for boenheter (til sammen 2 stk.) i andre etasje på BK 1-4 (sørlig del) og BK 1-5 (nordlig del).

4.3 Renovasjonsanlegg f_R1 og f_R2

4.3.1 Området f_R1 er felles for boenhetene på område BK 1-1, BK 1-2, BK 3-1 og BK 3-2.

4.3.2 Området f_R2 er felles for boenhetene på område BK 1-3, BK 1-4, BK 1-5, BK2-1, BK 2-2, BK 2-3, BK 2-4 og BK 2-5.

4.3.3 Områdene skal benyttes til felles beholdere for søppel.

4.3.4 Det kan oppføres bygninger på områdene, dette i form av enkle boder eller takoverbygg for søppelbeholderne. Maks BYA skal ikke overstige 45% totalt for hele planområdet, jfr. § 3.11.

4.4 Uteoppholdsareal f_U1

4.4.1 Området er avsatt til felles uteoppholdsareal og lek. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom/seksjon. Endring av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

4.4.2 Området skal opparbeides av utbygger, men skal vedlikeholdes av realsameiet. Opparbeidelse som skal utføres av utbygger kan begrenses til planering/isåing.

4.4.3 Det skal kunne føres opp bygg eller konstruksjoner som har med lek, eller annet uteopphold å gjøre. Disse skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

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

4.4.5 f_U1 er felles for alle boenhetene i planområdet.

4.5 Lekeplass f_L1

4.5.1 Området er avsatt til lekeplass. Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat. 25% av arealet av lekeplassen skal ha fast dekke med grus eller asfalt. Gjenstående del av området skal isåes.

4.5.2 Lekeplassen opparbeides av utbygger, men skal vedlikeholdes av beboerne.

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

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

4.5.5 Arealet skal søkes opparbeidet slik at det hovedsakelig ikke blir brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, som for eksempel at et avgrensa område er egnet som akebakke.

4.5.6 f_L1 er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom/seksjon. Endring av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg o_V2

5.1.1 Området er avsatt til offentlig veg i henhold til områderegulering for Lauvåsen.

5.1.2 Avkjørselen fra f_V1 til o_V2 må bygges med samme krav til vertikal linjeføring som kryss, jf. håndbok N100.

5.1.3 Det er ikke tillatt med rekkverk i innerkurven av o_V2, heller ikke innenfor frisiktsonen til f_V1.

5.2 Kjøreveg f_V1

5.2.1 Området er avsatt til felles adkomst til boligene. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom/seksjon. Endring av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet. Annen veggrunn grøntareal langs f_V1 skal inngå i eiendommen som skal fordeles.

5.2.2 Vegen opparbeides av utbygger men skal vedlikeholdes og brøytes av realsameiet.

5.3 Fortau o_F1

5.3.1 Området er avsatt til offentlig fortau.

5.4 Annen veggrunn grøntareal

5.4.1 Området er avsatt til grøft langs o_V2 og langs deler av f_V1. Det skal sikre arealer til veggrøft, skjæring og fylling som ikke er inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer/fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks helning på fyllinger er 1:1,5. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende eiendom.

5.5 Parkeringsplasser f_P1-f-P4

5.5.1 Områdene er avsatt til felles parkeringsplasser for hele området og skal benyttes til gjesteparkering.

5.5.2 To av parkeringsplassene skal dimensjoneres for forflytningshemmede og skal merkes som dette.

5.5.3 Parkeringsplassene skal opparbeides av utbygger, men alt vedlikehold og brøyting skal gjøres av realsameiet. Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom/seksjon. Endring av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde f_Fri1

6.1.1 Området er felles for alle beboere på Lauvåsen og skal tilhøre og brukes av beboerne innenfor området som dekkes av planavgrensning for områderegulering for Lauvåsen (planident 201316). Videre planlegging, opparbeiding og vedlikehold av grøntområde/lekeareal skal besørges av disse.

6.1.2 I friområdet kan kommunen tillate oppføring av bygninger og terrenginngrep som fremmer området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltak skal være vist på en samlet plan for området.

6.1.3 Innenfor området er det ikke tillatt å sette opp bygninger og andre innretninger, eller gjøre unødige terrenginngrep som ødelegger området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillatt å anlegge stier, gangveger, grøfter og ledninger.

6.1.4 Vegetasjonen i friområdet skal i størst mulig grad tas var på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssone -frisiktsone H140_1-3

7.1.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner

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

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

7.1.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

7.1.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Det kan søkes om byggetillatelse etappevis, men det skal framlegges en helthetlig plan for området allerede ved søknad om første etappe. Denne planen skal vise hele området slik det er planlagt ferdig.

8.2 Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis brukstillatelse for bygg for varig opphold.

8.3 Opparbeidelse av veg og gang- og sykkelveg/fortau skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til noen av boligene. Kravet til opparbeiding begrenses til det som er nødvendig for de aktuelle boligene i hvert enkelt trinn. Det skal også være montert forsterket belysning for kryssingen av o_V2, (regulert fotgjengerfelt) nord for o_F1.

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

8.5 Det skal ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger før det er opparbeidet følgende; renovasjonsanlegg (søppelhåndtering), lekeareal, parkeringsareal og interne vegsystem. Kravet til opparbeiding begrenses til det som er nødvendig for de aktuelle boligene i hvert enkelt trinn. Funksjonskravene for lekeareal i § 4.6.1 skal være oppfylt.

8.6 **Videreføring av rekkefølgekravene i områderegulering for Lauvåsen, planident 201316**. Følgende av rekkefølgekravene i områdereguleringen skal videreføres;

8.6.1 Nytt kryss og passeringslomme skal utformes og opparbeides forskriftsmessig i hh.t kravene til geometrisk utforming i håndbok N100, og være ferdig før en kan gi byggetillatelse for den enkelte tomt. (jfr. § 9.4 i bestemmelsene for områdereguleringen).

8.6.2 Eksisterende avkjørsler fra fylkesveg 64 til GID 56/201 og 60/16 skal fysisk stenges før en kan gi byggetillatelse til den enkelte tomt. (jfr. § 9.5 i bestemmelsene for områdereguleringen).

8.6.3 Støytiltak må være ferdig opparbeidet før det blir gitt byggetillatelse for hver enkelt tomt/hvert enkelt delområde. (jfr. § 9.11 i bestemmelsene for områdereguleringen).

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



D	03.10.19	RA	Målsetting
C	14.08.19	RA	Mur mot vest + støttemur
B	27.11.18	RA	Carport f_G1
A	27.09.18	RA	Søppelhåndtering/støttemur mm.

Byggmodell
ARKITEKTS KONSTRUKSJON

Kotehøyder topp grunnmur er lagt inn på hvert bygg.

Alle murer med større høyde enn 50 cm skal ha sikkerhetsgjerde.
Terreng lekeplass tilpasses mot vei.

Mål til grenser er fra utv-. kledning
Koordinater er på utv. mur/bindingsverk.

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

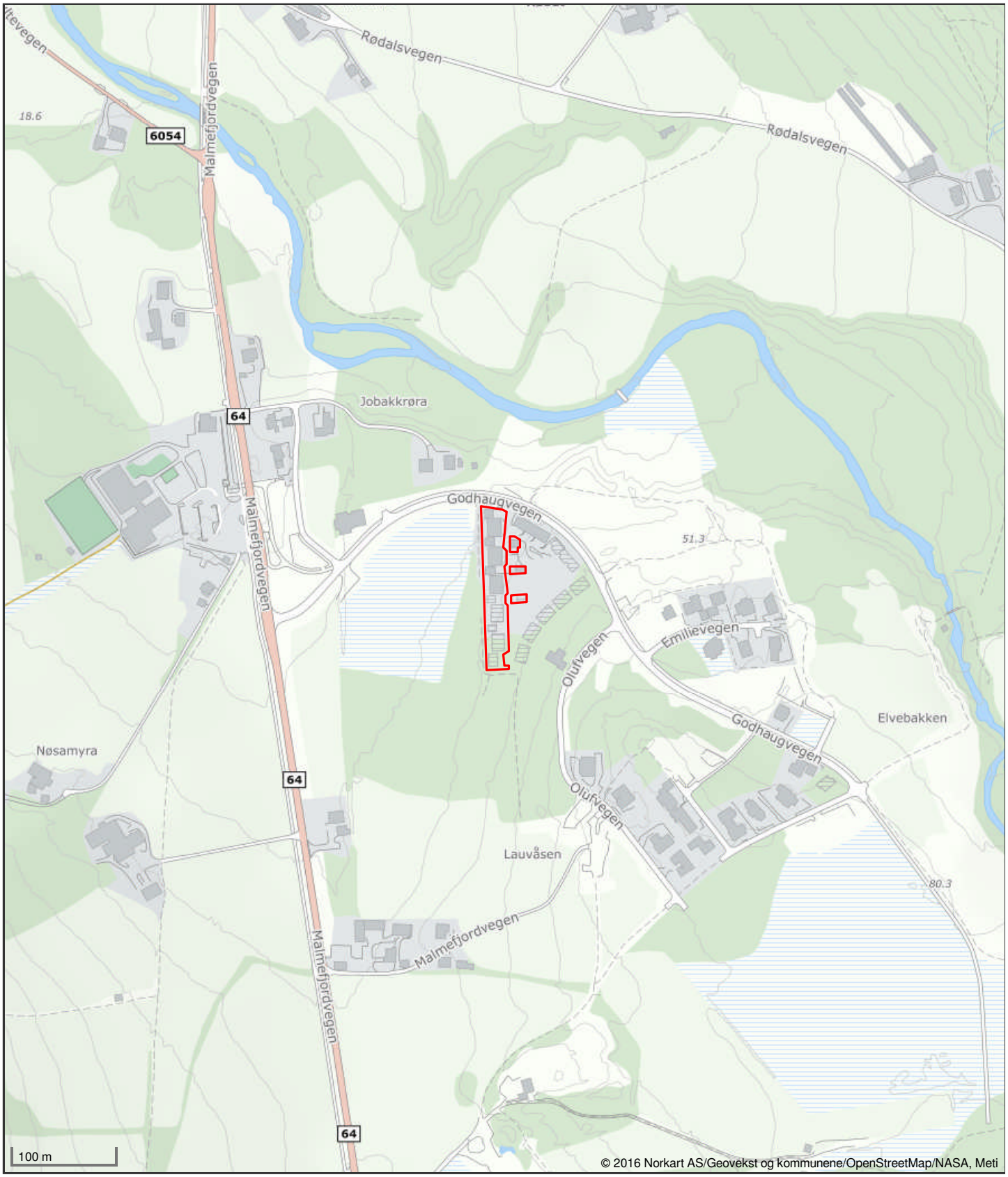
Tiltakshaver: Solstrand Dale Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen BK3
Kommune: Frøna
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 500 /A2
Situasjonsplan

Dato: 21.06.18
Tegn: RA
Kundenr.:
Tegn.nr: 11521509

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Utskriftsdato: 25.08.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 59/89//



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
Plan og byggesak

BLINK HUS DALE MALO AS
Jupitervegen 3
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/4353-34	Martine Lange Sætre	12.03.2021

FERDIGATTEST

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for firemannsbolig BK 1-1, Anna Løvaas veg 2, 4, 6 og 8.

Tiltakshaver:	Solstrand Dale Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Blink Hus Dale Malo AS
Vedtak:	Rammetillatelse: 2020/4353-1 Igangsettingstillatelse: 2020/4353-25

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 26.02.2021.

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

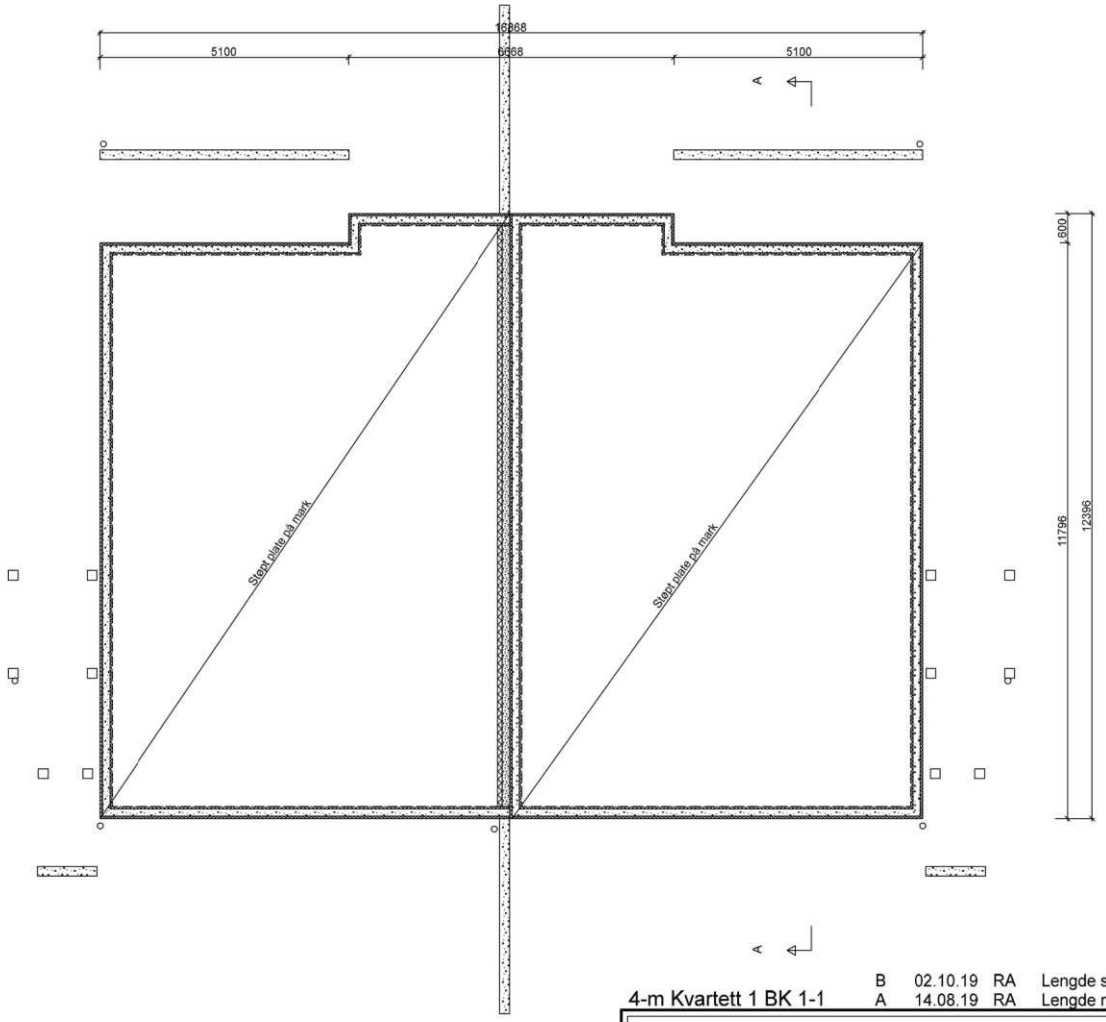
Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

Klageadgang

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

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Martine Lange Sætre
Fagleder byggesak



4-m Kvartett 1 BK 1-1

B	02.10.19	RA	Lengde skille
A	14.08.19	RA	Lengde mur skille

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

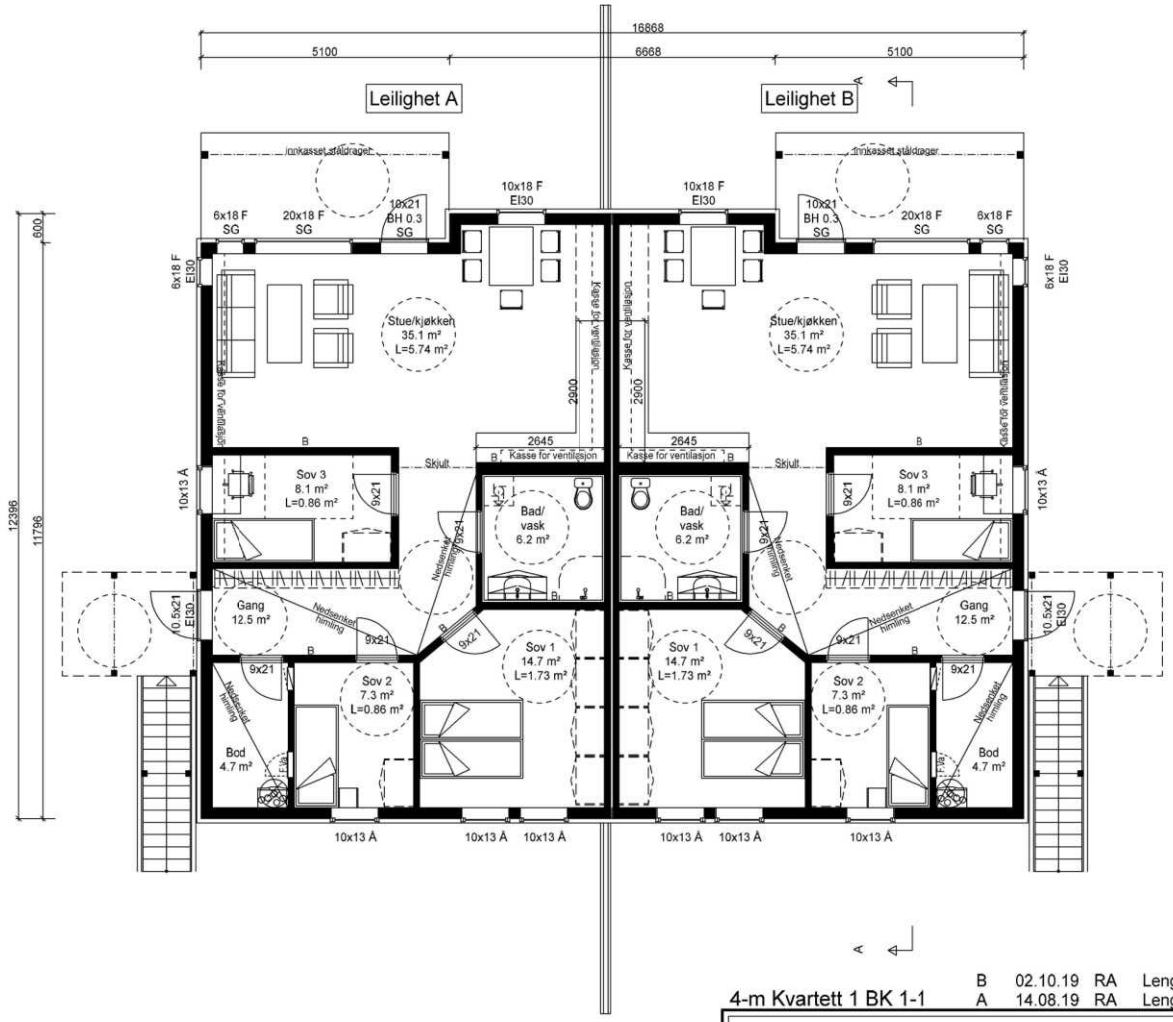
Å	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FÅ	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
LL	= Lufteluke EI 30
B	= Bærevegg
	= Synlig drager

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Fundament

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651500

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

Å	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FÅ	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
LL	= Lufteluke EI 30
B	= Bærevegg
- - - -	= Synlig drager

4-m Kvartett 1 BK 1-1

B	02.10.19	RA	Lengde skille
A	14.08.19	RA	Lengde skille

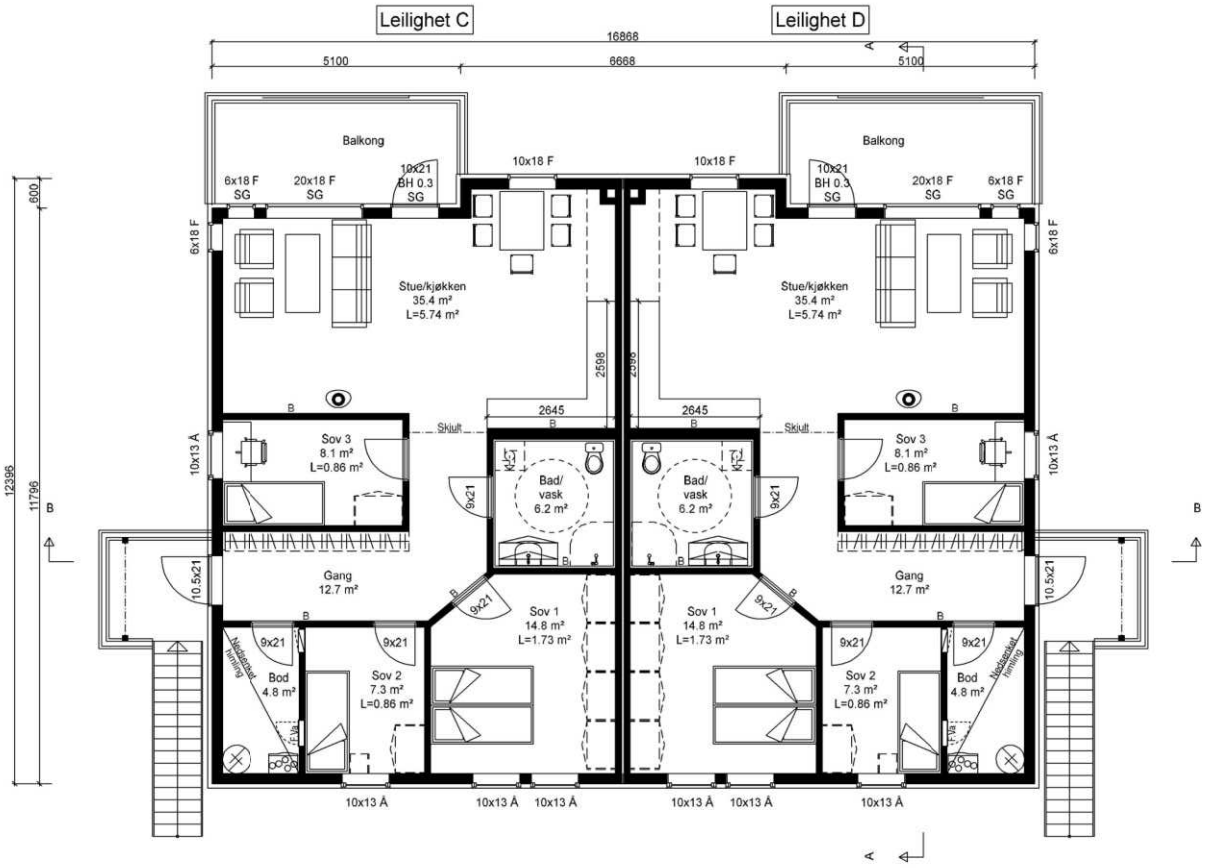
Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Hovedplan 1. etasje

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

Å	= Åpningsbart vindu (HGU)
F	= Fast vindu (FKN)
FÅ	= Fast med åpningsbar del iht. fasade
SG	= Sikkerhetsglass
EI 30	= Vindu/dør med brannklassifisering
LL	= Lufteluke EI 30
B	= Bærevegg
	= Synlig drager

4-m Kvartett 1 BK 1-1 A 14.08.19 RA Sjakt

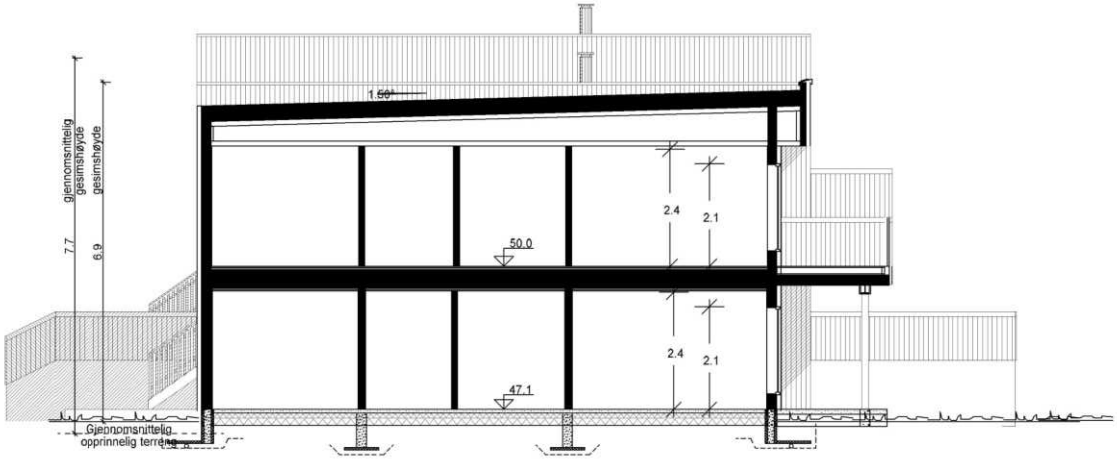
Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

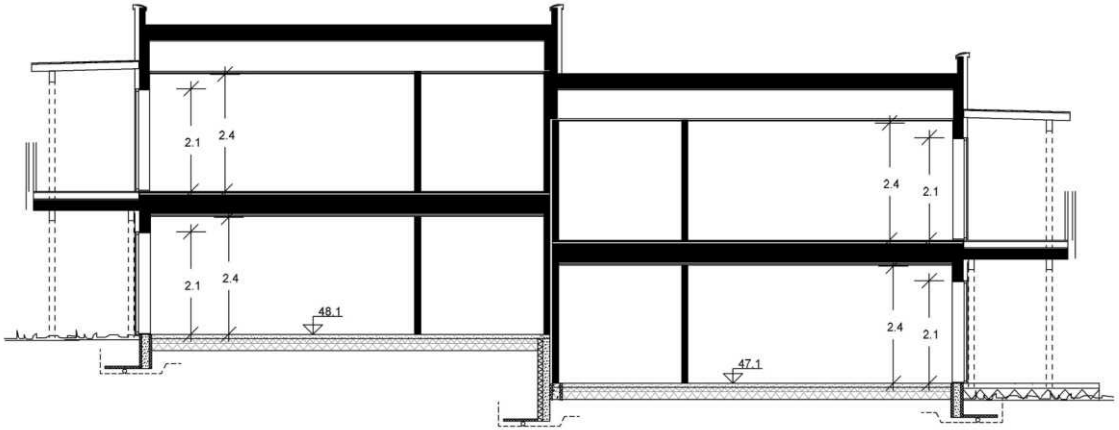
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Etasjeplan 2. etasje

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Snitt A-A



Snitt B-B

BRA leilighet A og B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	93.3	11.0	104.3	88.0
SUM :	93	11	104	88

BRA leilighet C og D

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd areal og carport	Sum BRA	Primære rom
2. etg. plan	93.6	3.1	96.7	88.3
SUM :	94	3	97	88
BYA :	250	0	250	

BYA er for hele bygget

4-m Kvartett 1 BK 1-1

B	02.10.19	RA	Lengde skille
A	14.08.19	RA	Lengde skille

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

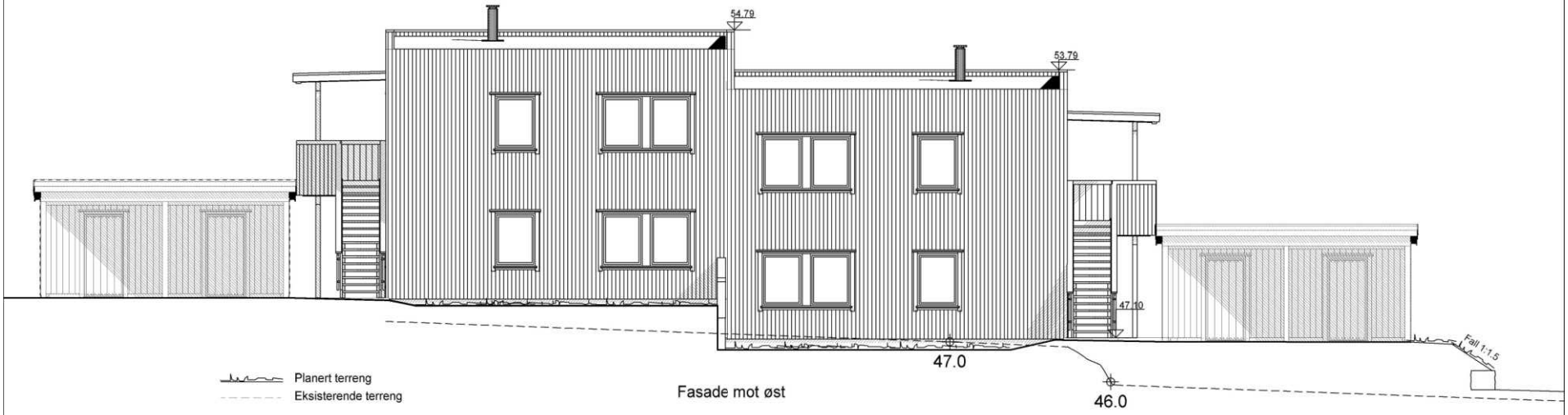
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

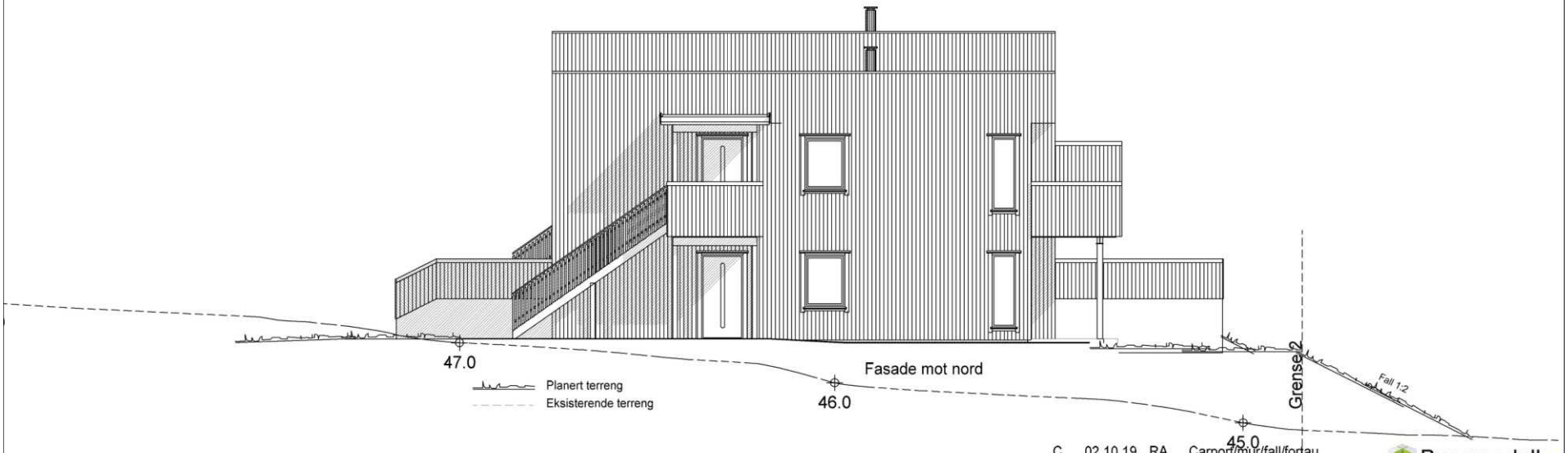
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Snitt og arealer

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.





C	02.10.19	RA	Carport/mur/fall/fortau
B	14.08.19	RA	Lengde skille/terrengtilpassing
A	22.05.19	RA	Høyder

Byggmodell ARKITEKT & KONSTRUKSJON

4-m Kvartett 1 BK 1-1

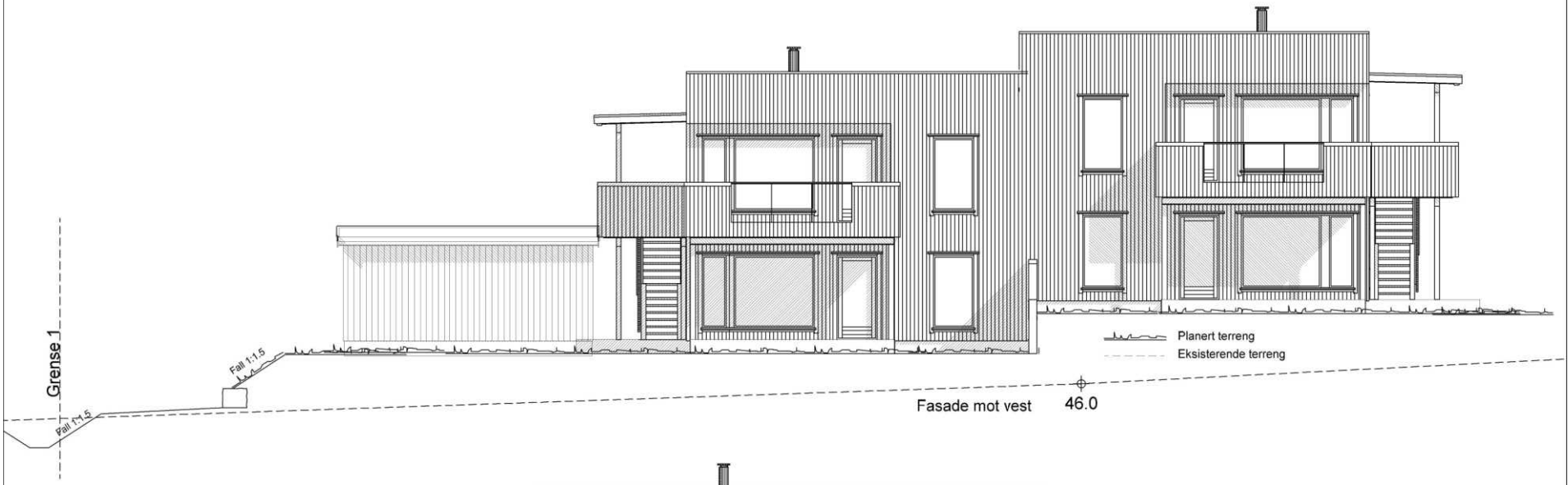
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

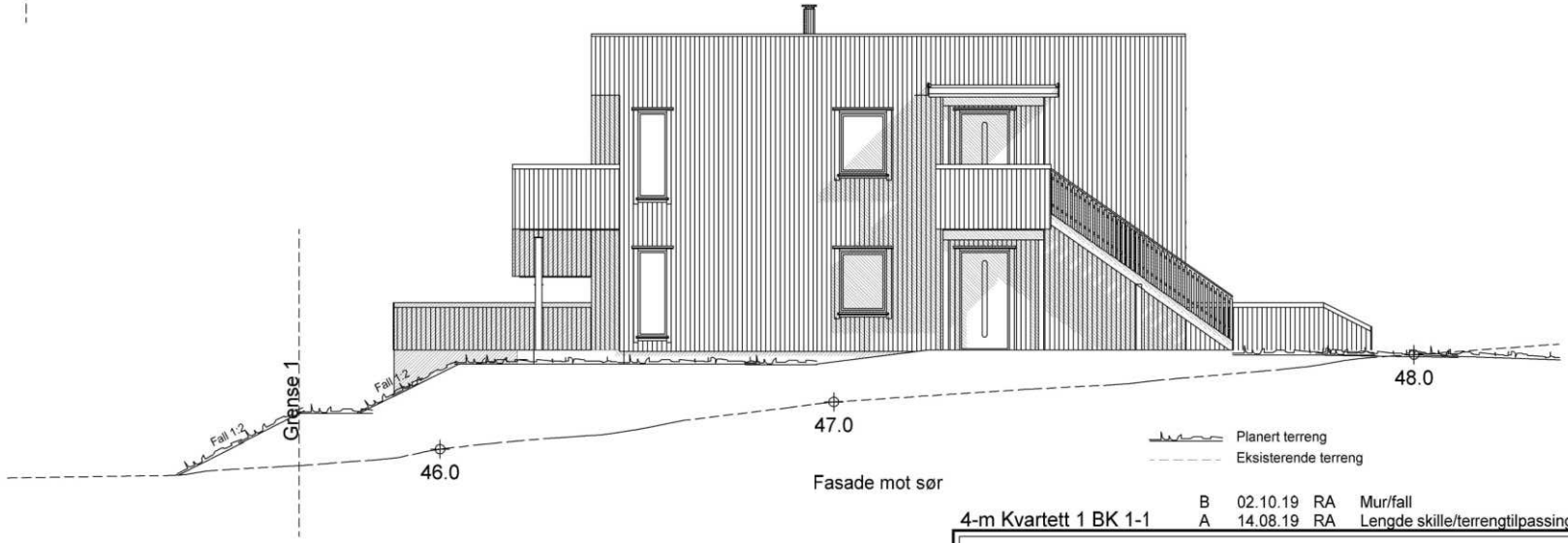
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Fasade 1 og 2

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651505

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.





4-m Kvartett 1 BK 1-1

B	02.10.19	RA	Mur/fall
A	14.08.19	RA	Lengde skille/terrengtilpassing

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

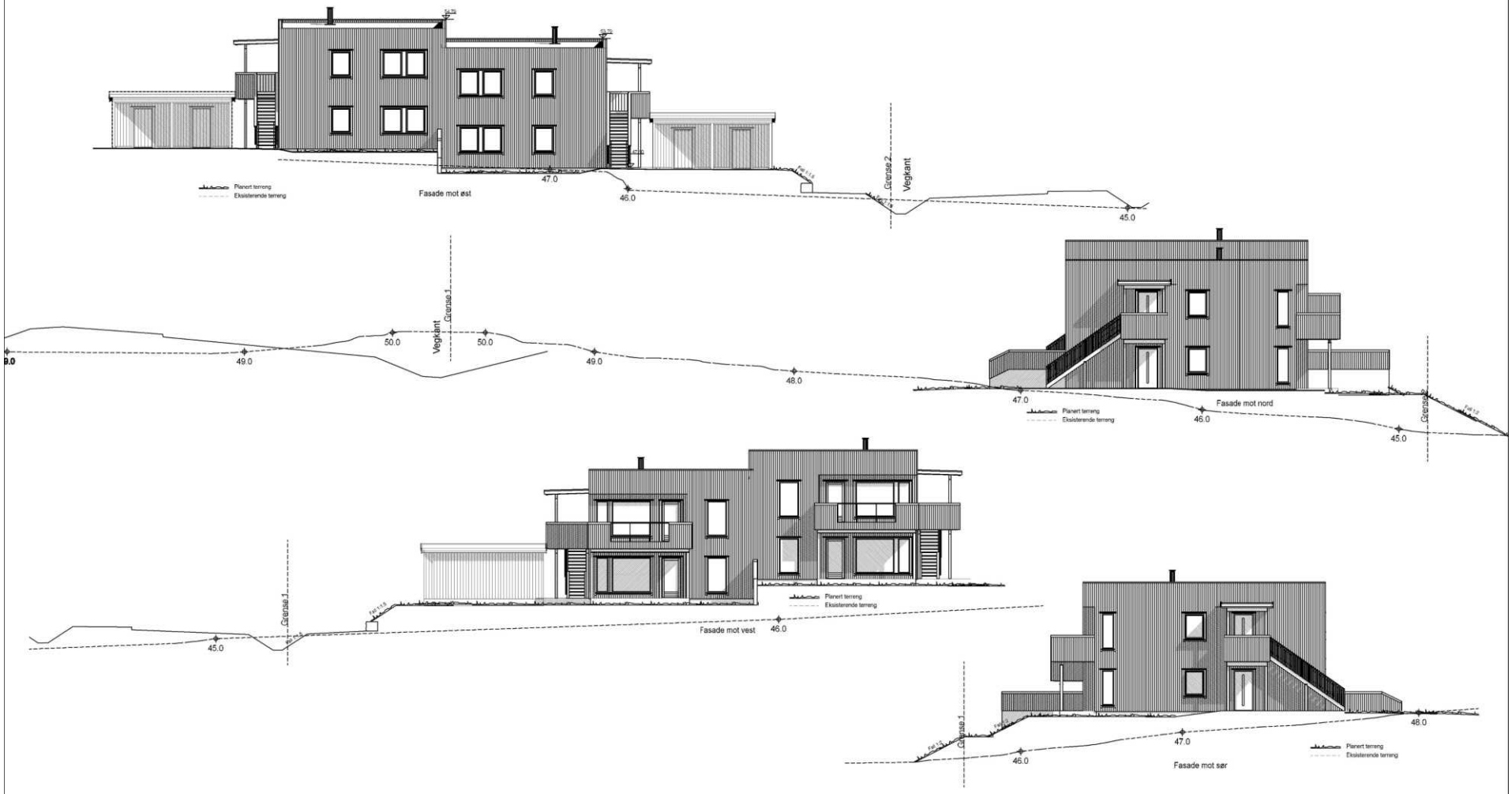
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Fasade 3 og 4

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651506

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.



4-m Kvartett 1 BK 1-1

B	02.10.19	RA	Carport/mur/fall/fortau
A	14.08.19	RA	Lengde skille/terrengtilpassing

Byggmodell
ARKITEKT & KONSTRUKSJON

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Frøna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 200 /A3
Fasader med terrengsnitt

Dato: 09.05.19
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651507

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BLINK HUS DALE MALO AS
Myrbostadvegen 72
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/4353-88	Jenny S. Sommernes	05.03.2024

Ferdigattest for carport BK 1-1, på gbnr. 59/89

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for carport BK 1-1, på gbnr. 59/89.

Tiltakshaver:	Solstrand Dale Eiendom AS
Ansvarlig søker:	BLINK HUS DALE MALO AS
Vedtak:	2020/4353-48 og 2020/4353-7

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 01.03.2024.

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

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

Klageadgang

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

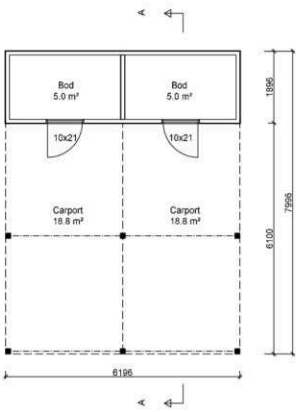
Sølvi Egge
Fagleder byggesak

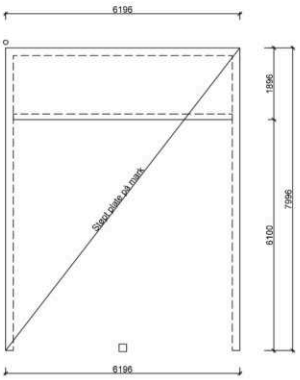
Jenny S. Sommernes
Konsulent

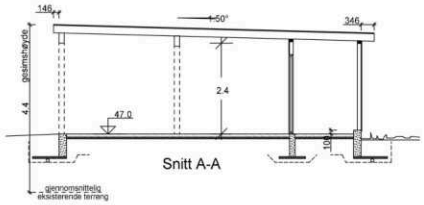
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.
Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Kopi til:
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS Myrbostadvegen 72

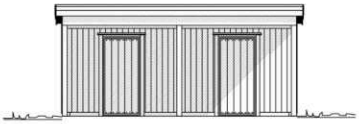
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	0.0	47.6	47.6	0.0
SUM :	0	48	48	0
BYA :	50	0	50	



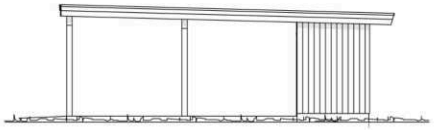




Snitt A-A



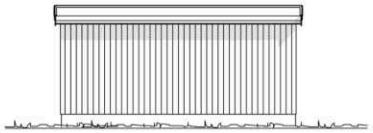
Fasade mot øst



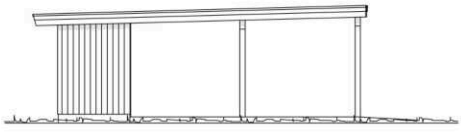
Fasade mot nord





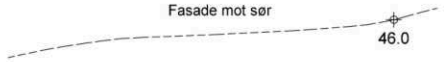


Fasade mot vest



Fasade mot sør





Byggmodell
ARKITEKTI & KONSTRUKSJON

Carport+boder Hus1 BK 1-1 01.10.19 RA Gesims/terreng

Denne tegning er for byggesøknad og skal ikke brukes som arbeidstegning.

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: 84 Mål: 1 : 100 /A3
Planer, fasader, snitt og arealer

Dato: 25.05.19
Tegn: RA
Kundenr.:
Tegn.nr: 11661501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BLINK HUS DALE MALO AS
Jupitervegen 3
6419 MOLDE

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/4353-7	Martine Lange Sætre	07.04.2020

Rammetillatelse til carport BK 1-1 og 1-2 på gnr 59 bnr 84

VEDTAK

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 rammetillatelse til carport BK 1-1 og 1-2 på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Tegninger, vedleggsskriv, kart m.v. som blir lagt til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.
3. Tiltaket skal plasseres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".
4. Tiltaksklasser og erklæring om ansvarsrett godkjennes som erklært, jf. byggesaksforskriften § 9-3 og pbl. § 22-3.

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

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 59/84	Byggested: Lauvåsen BK 3
Bruk/formål: Carport	Tiltakets art: Nybygg
Tiltakshaver: Solstrand Dale Eiendom AS	Hjemmelshaver: Solstrand Dale Eiendom AS
Tiltakets BYA: 50 m^2	Grad av utnytting inkl. omsøkt tiltak: 34% av 45% BYA
Tiltakets BRA: 48 m^2	

I reguleringsplan Detaljregulering for Lauvåsen – BK 3 er eiendommen avsatt til: Konsentrert småhusbebyggelse

Saksopplysninger føres i Matrikkelen

ANSVAR OG KONTROLL:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Byggmodell AS	PRO	Arkitektur	1

Tiltakets art
Hustadvika kommune viser til søknad mottatt 11.07.2019 om rammetillatelse til oppføring av fem firemannsboliger, ni carporter, fem tomannsboliger og to rekkehus med tre boenheter i hver.

Dette vedtaket gjelder carport innenfor BK 1-1 og 1-2.

Saken var klar for behandling 06.02.2020 ved tilbakemelding fra kommunalteknikk om godkjent sanitærsøknad.

Regelverket:
Området er i *detaljregulering for Lauvåsen BK3*, planident 201738, regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Av relevante reguleringsbestemmelser følger det:

§3 FELLESBESTEMMELSER
3.2 Byggegrenser
Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan og bygningsloven og vegloven gjelde.

3.3 Terrenginngrep
Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:1,5. Ved bratt terreng skal bolighus oppføres med underetasje.

Vegetasjonen i fri- og friluftsområder skal i størst mulig grad tas vare på i sin naturlige form. Om trærne skal beskjæres, skal dette skje i samråd og i forståelse med berørte naboer som grenser til friområdet.

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

3.6 Estetikk
Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale. Takene skal være flate, det er tillatt med en takvinkel som er fra 0 til 5 grader.

3.9 Universell utforming
Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelige terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3.11 Grad av utnytting
Maks bebygd areal (%-BYA) er satt til %-BYA=45 % samlet for hele planområdet. Beregningsgrunnlaget for dette er 11948m2 som er hele det opprinnelige planområdet. Terrasse med høyde over 0,5 meter over terrenget skal regnes med i BYA.

3.12 Rekkverk og vegens sideområder
Utbyggingen skal ivareta håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder sine krav. Forskriften gir generelle rammer for vegens utforming og standard, og gjelder alle offentlige veger.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BK 1-1 – BK 1-5, BK 2-1 – BK 2-5 og BK 3-1 - 3-2.

4.1.1 Områdene er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse.

4.1.2 Bygningene skal ha flatt tak, det er tillatt med en takvinkel som er fra 0 til 5 grader.

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

4.1.5 Det skal være minst to oppstillingsplasser for bil pr. boenhet, der minst en kan være garasje. Parkeringsarealet skal regnes med i BYA. For boenheter under 50m² er en plass tilstrekkelig.

4.1.6 Det skal oppføres støttemurer som vist på plankartet. Støttemurene kan oppføres i eiendomsgrensen/formålsgrensen. Viste byggegrenser gjelder dermed ikke for omtalte støttemurer.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring av plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med reguleringsplan.

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

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Kommunen har kontrollert området i aktuelle databaser, og har ikke dokumentasjon som tilsier noe annet.

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

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Kommunen har ikke mottatt merknader til tiltaket.

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

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

VIDERE SAKSGANG

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

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

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

Igangsettingstillatelse
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal ha vedlagt følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring om ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.

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

GEBYR
Saksbehandlingsgebyr:
Gebyr beregnet etter medgått tid *rammetillatelse 50%:* Kr. 497,50

SUM: **Kr. 497,50**

Saksbehandlingsgebyr frafalles grunnet lang saksbehandlingstid, jf. Plan og bygningsloven § 21-7 og SAK10 § 7-6.

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

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

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/4353.

Martine Lange Sætre
Byggesakssjef
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vedlegg

1	Situasjonskart
2	Tegninger carport BK 1-1 og 1-2

Kopi til:

SOLSTRAND DALE EIENDOM AS	Myrbostadvegen 72

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BLINK HUS DALE MALO AS
Myrbostadvegen 72
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/4353-91	Jenny S. Sommernes	05.03.2024

Ferdigattest for carport f_G1 på gbnr. 59/89

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for carport f_G1 på gbnr. 59/89.

Tiltakshaver:	SOLSTRAND DALE EIENDOM AS
Ansvarlig søker:	BLINK HUS DALE MALO AS
Vedtak:	2020/4353-59 og 2020/4353-12

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 01.03.2024.

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

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

Klageadgang

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

Sølvi Egge
Fagleder byggesak

Jenny S. Sommernes
Konsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.
Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Kopi til:
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS Myrbostadvegen 72

Utskriftsdato: 25.08.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Anna Løvaas' veg 4, 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	4 906,92 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	4 541,56 kr
Vann	3 940,36 kr
Sum	**13 727,84 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%	89 kbm	16.46	1/1	0 %	1 464,63 kr
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr
Kloakk - forbruksgebyr	15%	89 kbm	21.21	1/1	0 %	1 887,33 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3228.75	1/1	0 %	3 228,75 kr
Bioavfall 140L, hver 14. dag	25%	0.3 stk	2348.75	1/1	0 %	704,63 kr
Restavfall bunntømt leilighet pr. boenhet	25%	1 stk	688.75	1/1	0 %	688,75 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	2170200 prom	4.00	1/1	0 %	8 681,00 kr
					Sum	**22 173,94 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.

Utskriftsdato: 25.08.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Anna Løvaas' veg 4, 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

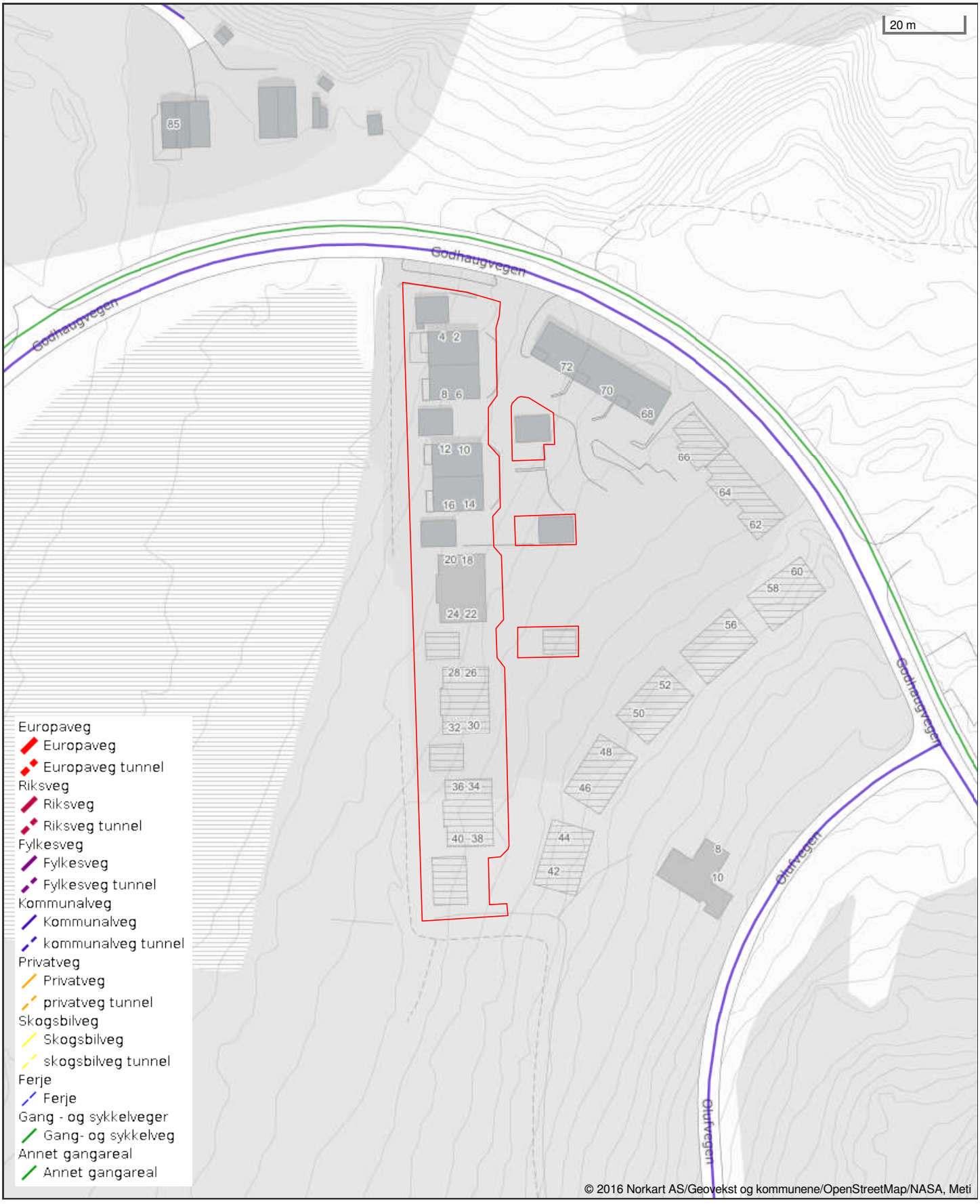
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 25.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 59/89//



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.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
45251165	25.08.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Anna Løvaas' veg 4, 6440 ELNESVÅGEN
Hjemmelshaver(e):	Sivert Stølan
Eiendom:	gnr. 59, bnr. 89, snr. 11 i Hustadvika

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Molde

Kamile Lilyte
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 59, bnr. 89, snr. 11 i Hustadvika
Adresse: Anna Løvaas' veg 4, 6440 ELNESVÅGEN
Onr. 45251165

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1000

Felleskostnader inkluderer Drift, forsikring, avsetning til vedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 96 561,- pr 31.12.2024
Total formue kr. 117 735,- pr 31.12.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no
Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? tillatt så lenge det ikke er til ulempe

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Egen garasje/carport + plass foran. Felles gjesteparkering i realsameiet.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	Fastsettes av forretningsfører (Regn10 AS)
Innhenting av opplysninger	Kr	Etter sats fra Regn10 AS
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Leif Johan Lothe

Adresse: Anna løvaas veg 14

Telefon: +47 916 68 132

Fax:

E-post: leifjohanlothe@gmail.com

Send svar til: emil.hollingen@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 26.09.25 / Hustadvika

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Kamile Lilyte | +47 90 77 16 32 | kamile.lilyte@privatmegleren.no

Privatmegleren Molde AS | Kirkebakken 5 | 6413 MOLDE

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

Dato:
25.08.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**59**	Bnr:	**89**	Fnr:		Snr:	**11**
Adresse:	**Anna Løvaas' veg 4, 6440 ELNESVÅGEN**						

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

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Saksnummer	Kort beskrivelse
59/89, 59/90, 59/91	2020/4353	Tomannsbolig, firemannsbolig, rekkehus, garasje

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.

Sameiet Lauåsen A

Molde, 06.02.2025

Rapport 2024

Resultat:

Inntektene for 2024 kr. 109 489,- Hvor kr 79 489 er fakturerte felleskostnader, mens kr 30 000 er innskudd ved salg.

Sum driftskostnader i 2024 ble på kr 73 410,-
Renteinntekter på kr 197,-

Dette ga et positivt årsresultat for 2024 på kr 36 276,- i som er overført som en økning i annen egenkapital/ sparing.
Egenkapitalen er per 31.12.2024 på kr 96 561,-

Saldo på bankkonto da vi begynte å føre regnskap i mars 2024 var på kr 60 285,- disse ble ført inn som egenkapital.

Kontospesifisert regnskap og balanse er vedlagt slik at dere kan se hvilke poster som inngår.
Dersom noen lurer på hva konto 1700 – Forskuddsbetalt kostnad på kr 12 400,- er så er dette betaling til LY Forsikring som gjelder 2025. Kontoen kundefordringer står med negativt fortegn per 31.12.2024 fordi enkelte har betalt faktura med forfall 1.1 2025 før forfall.

I og med at dere er et sameie på under 21 enheter så har ikke dere regnskapsplikt etter regnskapsloven og trenger derfor ikke å sende inn årsregnskap til Brønnøysund.
Det må likevel rapporteres inn tredjepartsopplysninger for boligsameie årlig, denne ble innsendt 23.01.2025.

Til info så er det ingen forfalte poster på kunde og leverandørreskontro per i dag.

Dersom dere ønsker løpende rapportering gjennom året så kan jeg ordne det, bare gi meg beskjed.
Til info så er det per i dag ingen forfalte poster på kundereskontro eller leverandørreskontro.

Dersom dere har spørsmål til regnskapet så ta gjerne kontakt med meg, så skal jeg svare etter beste evne.

Med vennlig hilsen

Tone L Lervåg
Statsautorisert
regnskapsfører
Mobil: +47 41 43 84 84
E-post: tone@regn10.no

Regn10 AS
Autorisert
regnskapsførerselskap

Regn10 AS | Storgata 9 | 6413 | Molde | Norge

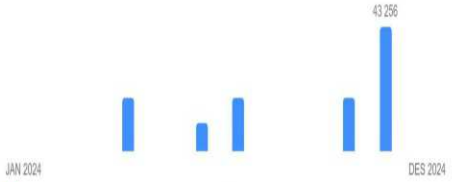
Resultatregnskap

Sameiet Lauvåsen A

Sameiet Lauåsen A, Gnr 59 Bnr 89, Hustadvika

2024

Inntekter



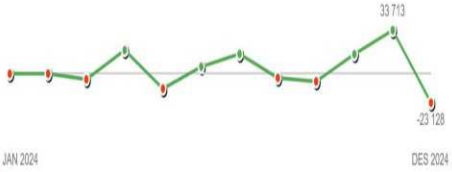
Inntekter 2024	Inntekter 2023
109 489	0

Kostnader



Kostnader 2024	Kostnader 2023
73 213	0

Resultat



Resultat 2024	Resultat 2023
36 276	0

	jan 2024	feb 2024	mar 2024	apr 2024	mai 2024	jun 2024	jul 2024	aug 2024	sep 2024	okt 2024	nov 2024	des 2024	Sum
Salgsinntekt			1	18 744			18 744			18 744	23 256		79 489
3200 Salgsinntekt, uten			1	18 744			18 744			18 744	23 256		79 489
Annen driftsinntekt						10 000					20 000		30 000
3900 Annen driftsrelater						10 000					20 000		30 000
Sum driftsinntekter			1	18 744		10 000	18 744			18 744	43 256		109 489
Annen driftskostnad	356	345	4 736	705	12 045	4 874	3 609	3 608	6 419	3 844	9 543	23 325	73 410
6321 Brøyting/strøing												8 250	8 250
6420 Leie datasystemer				249	451	553	474	458	548	626	479	611	4 448
6550 Driftsmateriale					8 962								8 962
6700 Revisjons- og reg			2 813			1 250			2 813			5 313	12 189
6907 Telenor/Canal Digi											5 988	5 988	11 976
7500 Forsikringspremie	356	345	368	356	2 532	2 953	3 051	3 051	2 953	3 051	2 953	3 051	25 019
7770 Bank- og kortgeb			1 555	100	100	118	84	100	106	167	124	112	2 566
Sum driftskostnader	356	345	4 736	705	12 045	4 874	3 609	3 608	6 419	3 844	9 543	23 325	73 410
Driftsresultat	-356	-345	-4 735	18 039	-12 045	5 126	15 135	-3 608	-6 419	14 900	33 713	-23 325	36 079
Annen finansinntekt												197	197
8050 Annen renteinntek												197	197
Netto finansposter												197	197
Resultat før skatt	-356	-345	-4 735	18 039	-12 045	5 126	15 135	-3 608	-6 419	14 900	33 713	-23 128	36 276
Ordinært resultat	-356	-345	-4 735	18 039	-12 045	5 126	15 135	-3 608	-6 419	14 900	33 713	-23 128	36 276

	jan 2024	feb 2024	mar 2024	apr 2024	mai 2024	jun 2024	jul 2024	aug 2024	sep 2024	okt 2024	nov 2024	des 2024	Sum
Udisponert overskudd/u	**-356**	**-345**	**-4 735**	**18 039**	**-12 045**	**5 126**	**15 135**	**-3 608**	**-6 419**	**14 900**	**33 713**	**-23 128**	**36 276**

Balanse

Sameiet Lauvåsen A

Sameiet Lauåsen A, Gnr 59 Bnr 89, Hustadvika

per tirsdag 31. desember 2024





	31.12.2024
Eiendeler	
Omløpsmidler	
Fordringer	
Kundefordringer	**0**
1500 Kundefordringer	-2 875
1501 Kundefordringer innbet før forfall	2 875
Andre fordringer	**12 401**
1700 Forskuddsbetalt kostnad	12 401
Sum Fordringer	**12 401**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**105 335**
1920 Driftskonto	105 335
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**105 335**
Sum Omløpsmidler	**117 735**
Sum Eiendeler	**117 735**
Egenkapital og gjeld	
Egenkapital	
Opptjent egenkapital	
Annen egenkapital	**60 285**
2050 Annen egenkapital	60 285
Udisponert overskudd/underskudd 2024	36 276
Sum Opptjent egenkapital	**96 561**
Sum Egenkapital	**96 561**
Gjeld	
Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	**18 299**
2400 Leverandørgjeld	18 299
Annen kortsiktig gjeld	**2 875**
2900 Forskudd fra kunder	2 875
Sum Kortsiktig gjeld	**21 174**
Sum Gjeld	**21 174**
Sum Egenkapital og gjeld	**117 735**

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 59/89		
Utskriftsdato	25.08.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LAUÅSEN A GNR 59 BNR 89 I HUSTADVIKA

Fastsatt den 26.9.2019

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Lauåsen A, gnr 59 bnr 89, Hustadvika (heretter Sameiet) og omfatter gnr 59 bnr 89 i Fræna kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 20 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal inklusive eventuelt seksjonert tilleggsareal.

Realsameie

Innenfor området etableres det tre eierseksjonssameier:

Sameiet Lauåsen A gnr 59 bnr 89 i Hustadvika kommune
Sameiet Lauåsen B gnr 59 bnr …… i Hustadvika kommune
Sameiet Lauåsen C gnr 59 bnr …… i Hustadvika kommune

I tillegg til å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i respektive sameier, skal ovennevnte tre sameier ivareta fellesinteresser i Realsameiet gnr 59 bnr 84 i Hustadvika, senere i vedtektene benevnt Realsameiet.

Dette Realsameiet utgjør alt areal mellom Sameiene Lauåsen A,B og C, herunder felles tekniske anlegg, veier, grøntområde, lekeplasser og gjesteparkering. Realsameiet og de tre eierseksjonssameierne er skissert på tegning som utgjør vedlegg til disse vedtektene.

Realsameiet eies av samtlige seksjoner som blir etablert i Lauåsen A, B og C. Overskjøting til seksjonene skjer såsnart det er endelig bestemt hvor mange boenheter som bygges i Lauåsen A, B og C og med lik eierandel på hver seksjon.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Parkering skjer i egen garasje/carport og foran denne. Det er felles gjesteparkering på Realsameiet for alle tre eierseksjonssameierne.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

Vedlikehold og eventuelle investeringer i Realsameiet dekkes av seksjonseierne i Lauåsen A, B og C med like andeler pr boenhet.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

De tre eierseksjonssameierne Lauåsen A,B og C skal søke samarbeid slik at de velger samme forretningsfører.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

Styrene for Lauåsen A, B og C skal i fellesskap forvalte Realsameiet.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

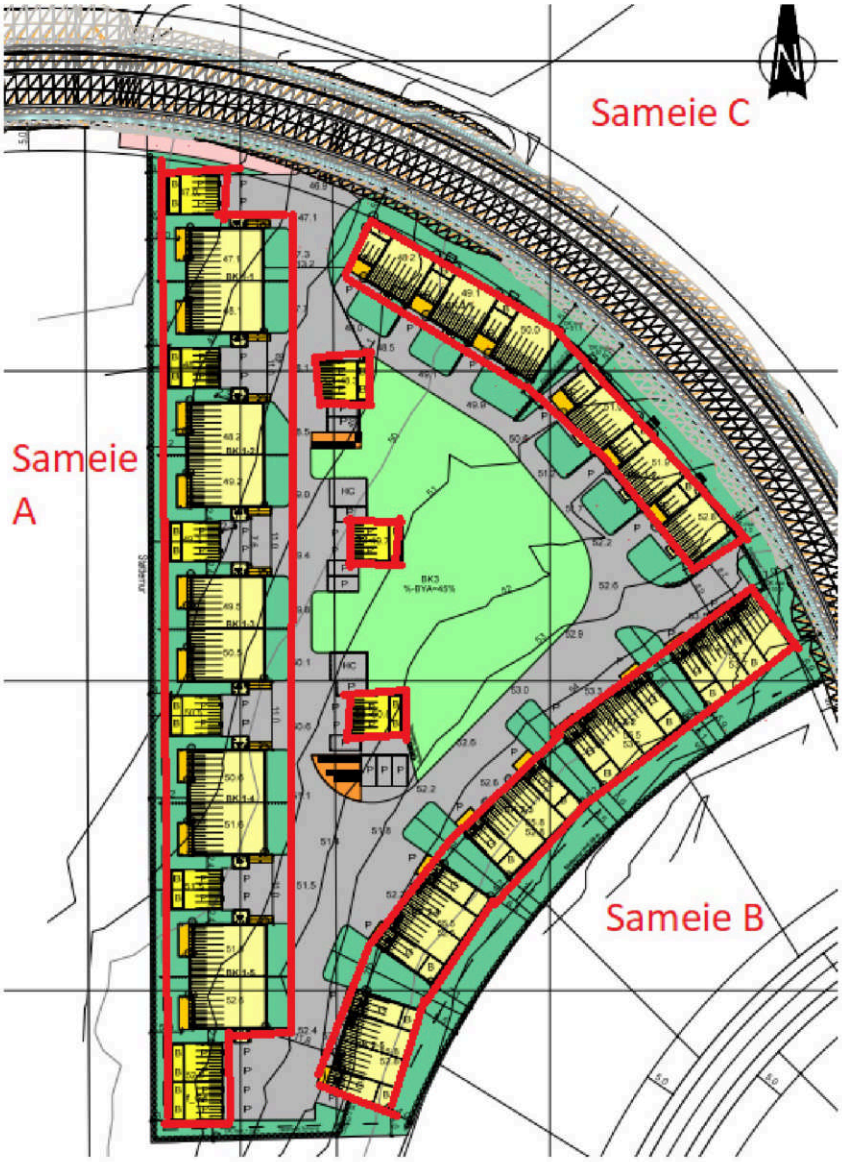
Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.



REFERAT ETTER ÅRSMØTET I SAMEIET A. LAUVÅSGRENDA 2025.

Årsmøte 2025 ble avholdt i Anna Løvaasveg nr. 66 onsdag 5. mars klokken 18.00 – 19.45
Innkalling med tilhørende saksdokumenter er sendt til alle solgte 8 boenheter og representant for Solstrand Eiendommer (som har 4 stk. utleie boenheter).

Disse møtte: Elsa Slutås, Oda Kristine Bergsnes med fullmakt fra Sivert Stølan, Emma Hagen, Berit Misund Lothe, Leif Johan Lothe, Vivian Enaasen, Christoffer M Lyngstad. Randi Havnes og Wence Sporsheim har varslet fravær, det har ikke Anita Ukkelberg.

Møtet ble ledet av styreleder Leif Johan Lothe som også er skribent.
Sakliste er i henhold til gjeldende vedtekter.

A. **Styrets årsberetning:** Enstemmig vedtatt.

B. **Årsregnskap:** Enstemmig vedtatt.

C. **Valg av 3 styremedlemmer:**
   Valg utgår da alle 3 i styret ble valgt for 2 år på årsmøte/stiftelsesmøte 06.02.2024

D. **Budsjett og størrelse på månedsbeløp avsatt til vedlikehold:**
   Angående budsjett, se neste sak. Beløp i forhold til vedtak i neste sak.
   Styrets forslag om å øke kvartalsbeløpet til fellesutgifter, avsatt til fremtidig vedlikehold med kr. 500, fra kr. 3 500 til kr.4 000 enstemmig vedtatt.

E. **Innmeldte saker:**
   -Innkjøp av bålpanne / grill: Enstemmig vedtatt.
   -Innkjøp av robot klipper (Automower) : Enstemmig vedtatt. Forutsatt delt med Sameiet C.
   -Innkjøp av lagerbod til fellesutstyr: Enstemmig vedtatt. Forutsatt delt med Sameiet C. Og eventuell byggetillatelse
   -Forslag om skilting / BARN LEKER, eller andre tiltak for redusert fart langs Godhaugvegen, spesielt ved avkjørsel til Anna Løvaas`veg:
   Enstemmig vedtatt. Emma og Vivian tar kontakt med kommunens saksbehandler.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251165
Vår referanse: 3815743/26964183
Bestilling: C3 2025-08-26 (6) 44

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

6. Særskilde avtalar

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

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

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

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

Stad	Dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.m. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad	Dato
ELNESVÅGEN	16.05.2017

Utferdaren si underskrift 7)	Her med blokkbokstavar
	TOVE HENOEN

FRÆNA KOMMUNE Ordføraren

Som ektemake/registrert partnar, samtykkjer eg i overdraginga

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

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

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

Bortfestaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

Dato	Utferdaren si underskrift
16/5-17	

Skøyte 1)

Namn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Elvebakken AS	Doknr: 597474 Tinglyst: 07.06.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Kråknesvegen 257	
Postnr: 6440 Poststad: Elnesvågen	
(Under-)organisasjonsnr /fødselsnr: 916270453 Ref. nr:	

Opplysningane i felta 1-6 registrerast i grunnboka

1. Eigedomen(ane) 2)

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

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelov kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for undersknifter og stadfestingar	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdraginga ideell andel, herunder eigarseksjon, skal storleiken på andelen gjes opp — Storleik ideell andel:		Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Slag
☐ 1 Med bygningar ☒ 2 Utan bygningar

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

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

2. Kjøpesum

kr 4.583.430,-

Utlyst til sal på den frie marknaden ☒ Ja ☐ Nei

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

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

5. Til

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

Dato	Utferdaren si underskrift
16/5-17	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251165
Vår referanse: 3815742/26964178
Bestilling: C3 2025-08-26 (6) 45

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3494549	200	16.12.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	59	89	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613229822
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921133642	HUSTADVIKA KOMMUNE	Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920492045	SOLSTRAND DALE EIENDOM AS		Myrbostadvegen 72, 6440 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1579	59	89

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1579	59	89	0	1	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	2	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	3	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	4	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	5	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	6	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	7	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	8	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	9	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	10	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	11	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	12	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	13	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	14	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	15	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	16	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	17	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	18	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	59	89	0	19	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 349549 Tinglyst: 16.12.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3494549/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:03
Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1579	59	89	0	20	1 / 20	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3494549/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:03

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Hustadvika	TINGPLASSEN 1 6440 ELNESVÅGEN	JOHN ARNE SØDAHL

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
PN RAKNES AS	911702339	peder@raknes.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Julsundvegen 4	6412	Molde	91154000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	Hustadvika	~~84~~ 59	89	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920492045	Solstrand Dale Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40				52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29				41				53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30				42				54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31				43				55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32				44				56			
9	B	1	B	21				33				45				57			
10	B	1	B	22				34				46				58			
11	B	1	B	23				35				47				59			
12	B	1	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		20		Nevner =		20													

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	PN Raknes AS Peder N Raknes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

EiendomsMegler 1 Kristine Gautvik-Dahl
Kan tinglyses EiendomsMegler 1

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7.11.20	MARKEGS AS Peder N Rokues

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 4/11 - 20	Kato Dal	Oddgeir Kato Dale
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 04.11.20		Oskar Michael Lyngstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	HUSTADVIKA	59	89	

Dato	Underskrift	Stempel
9.12.2020	Johan Arne Sørhild	Hustadvika kommune Oppmålingsavdeling

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	PÅ VEGNE AV SAS Peder N Rokues

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

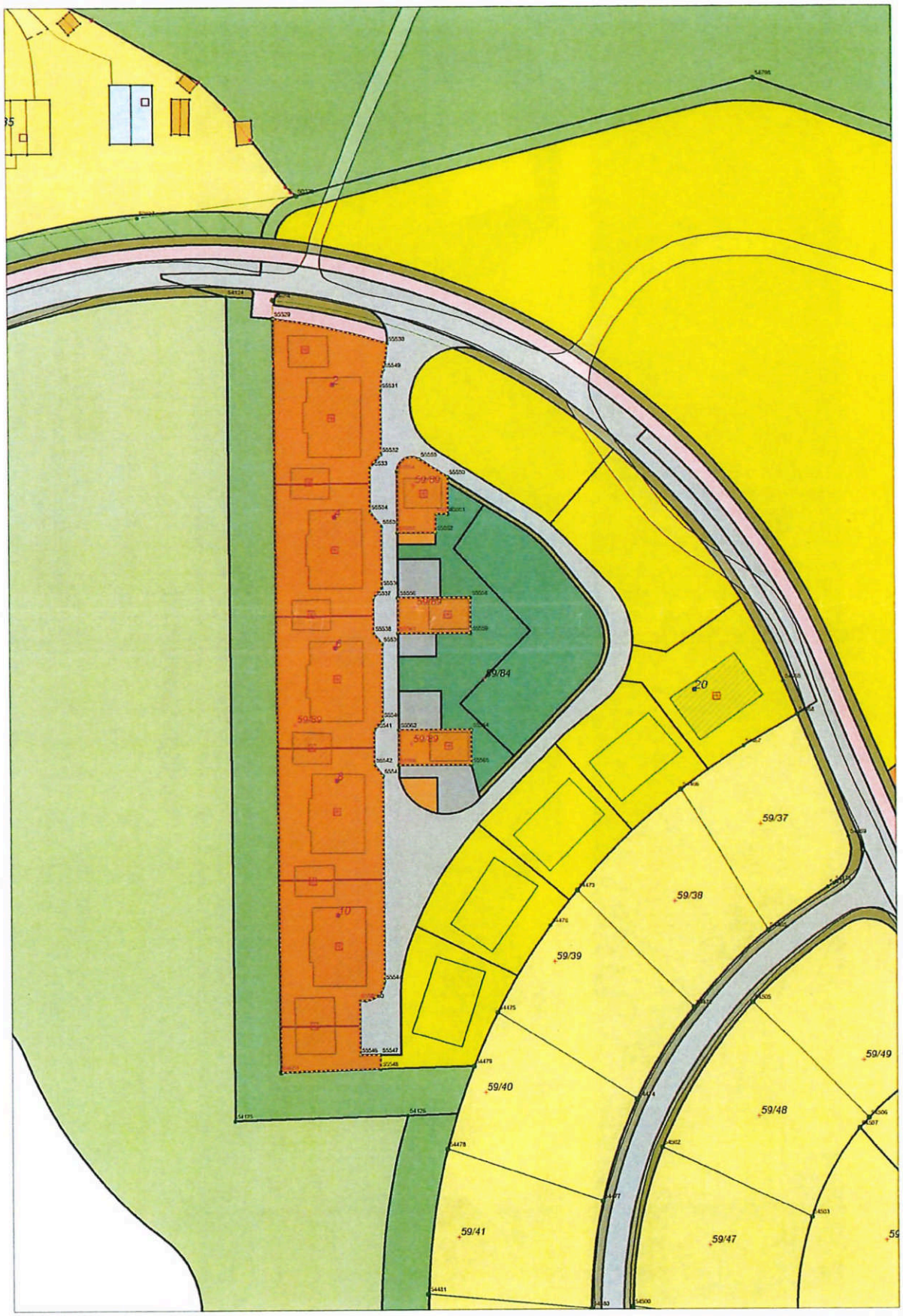
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

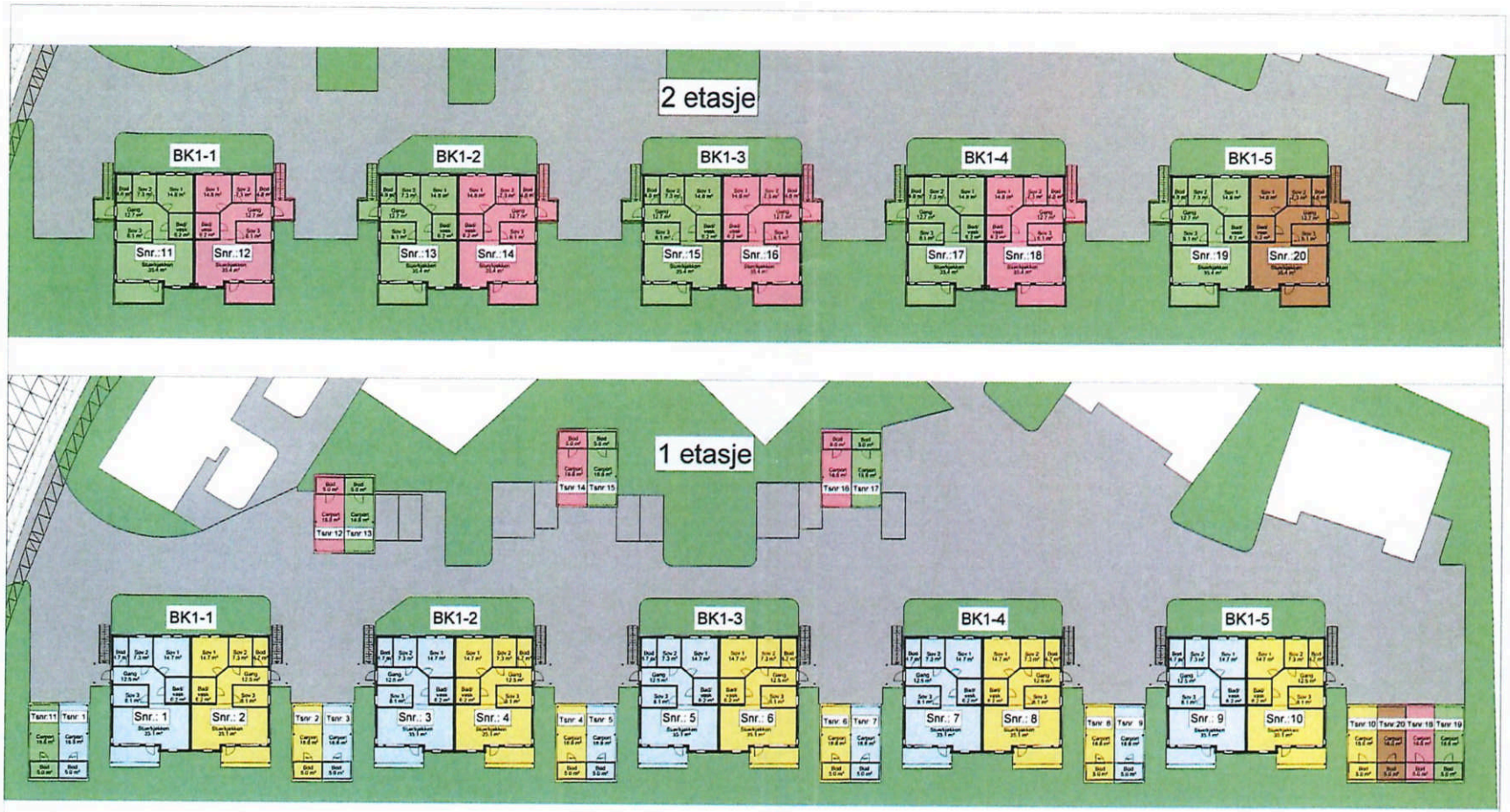
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.20	MARKOES AS Peder N Markussen


59/84
59/37
59/38
59/39
59/40
59/41
59/47
59/48
59/49

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3494549/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:03



Seksjonsoversikt

N

4-m Kvartett BK 1-1 - 1-5 A 15.10.20 RA Tekst/nordpil

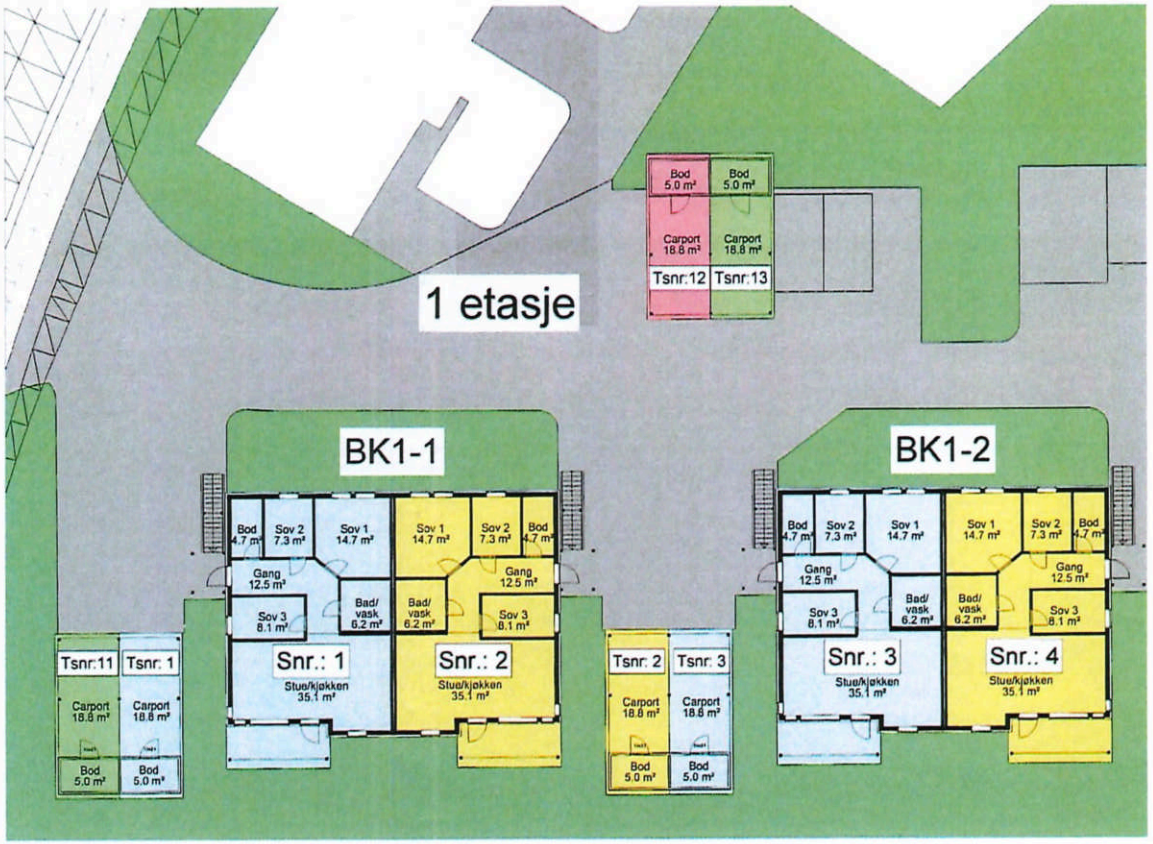
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: Mål: 1 : /A3
Seksjonsoversikt BK 1

Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr.: 11651540

Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3494549/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:03



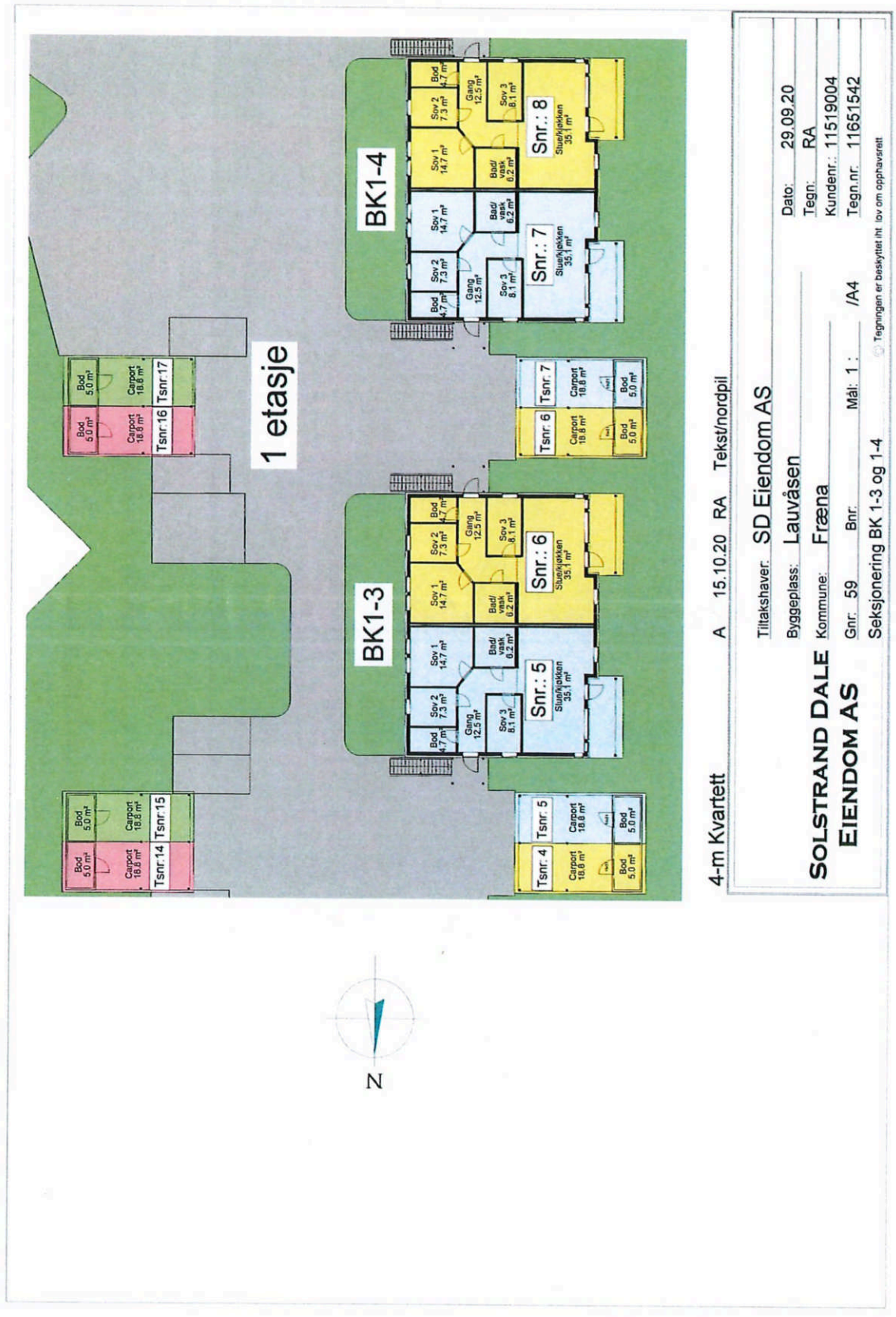
4-m Kvartett A 15.10.20 RA Tekst/nordpil

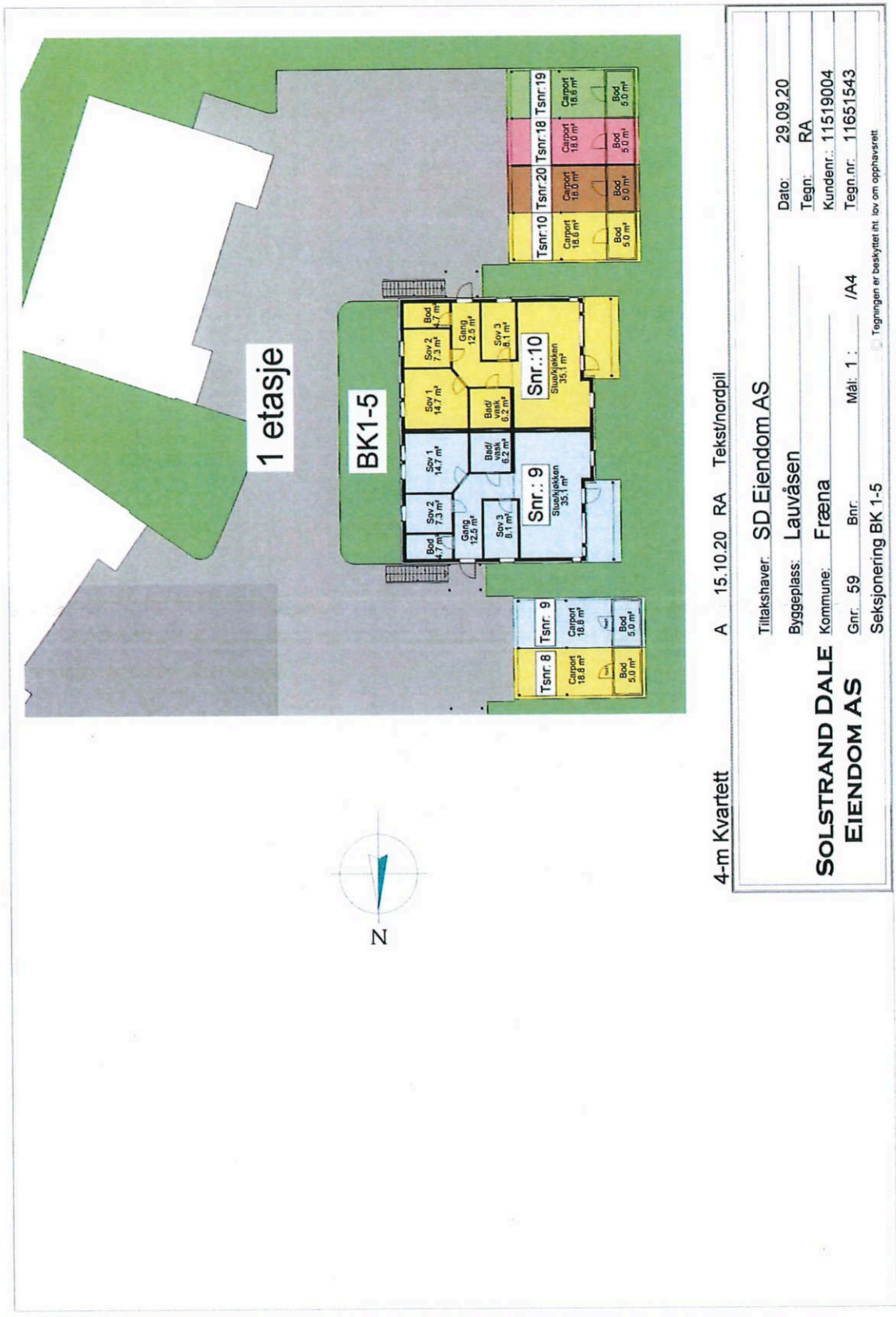
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-1 og 1-2

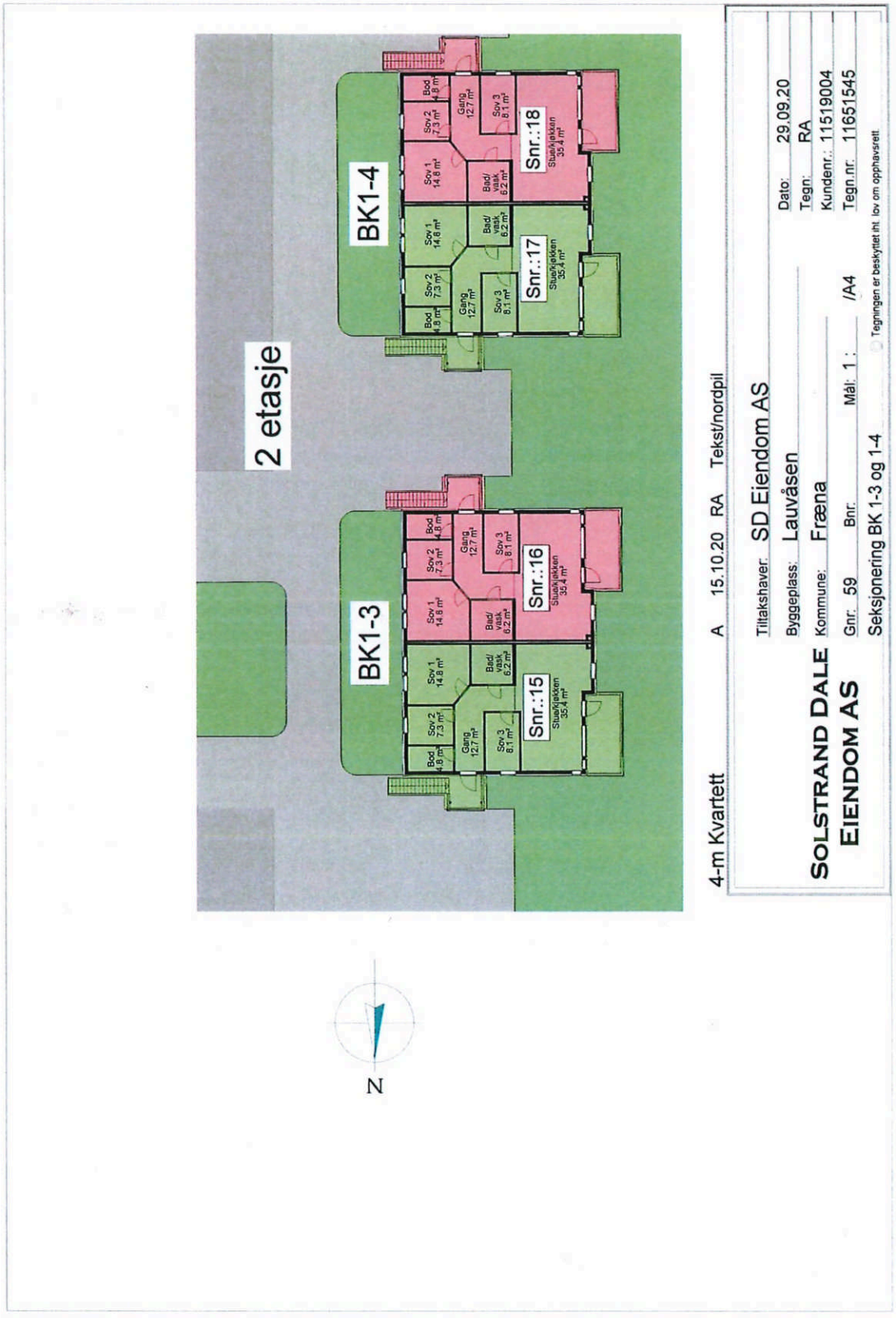
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651541

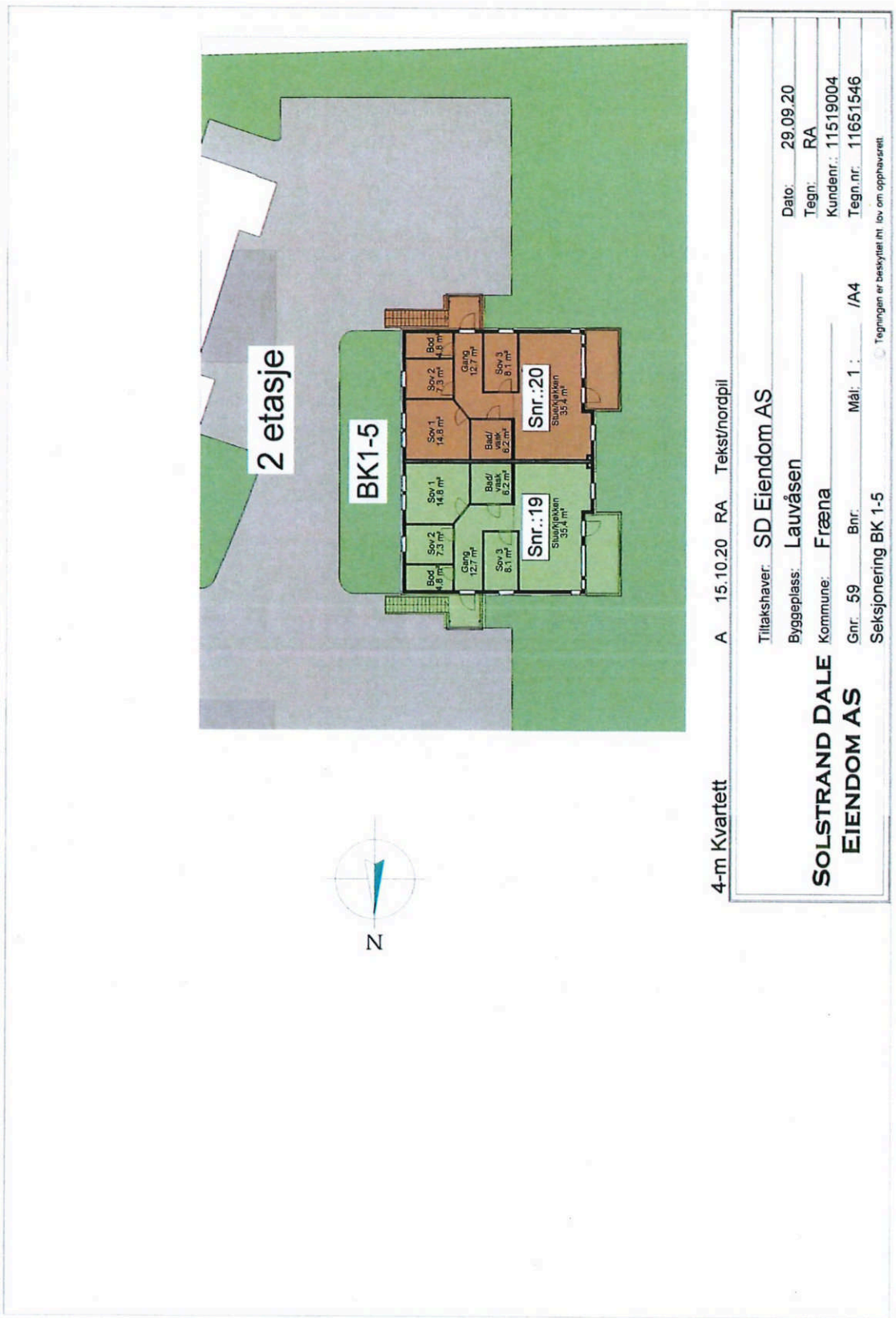
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett


1 etasje
BK1-4
BK1-3
Snr.: 8
Snr.: 7
Snr.: 6
Snr.: 5
Tsnr:17
Tsnr:16
Tsnr:15
Tsnr:14
Tsnr: 7
Tsnr: 6
Tsnr: 5
Tsnr: 4
Sov 1 14.7 m²
Sov 2 7.3 m²
Sov 3 8.1 m²
Gang 12.5 m²
Bod 4.7 m²
Bad/ vask 6.2 m²
Sluekjøkken 35.1 m²
Carport 18.8 m²
Bod 5.0 m²
N
4-m Kvartett
A 15.10.20 RA Tekst/nordpil
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-3 og 1-4
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651542
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett


1 etasje
BK1-5
Snr.:10
Snr.: 9
Tsnr: 8
Tsnr: 9
Tsnr:10
Tsnr:20
Tsnr:18
Tsnr:19
N
4-m Kvartett
A 15.10.20 RA Tekst/nordpil
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr.: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-5
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr.: 11651543
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

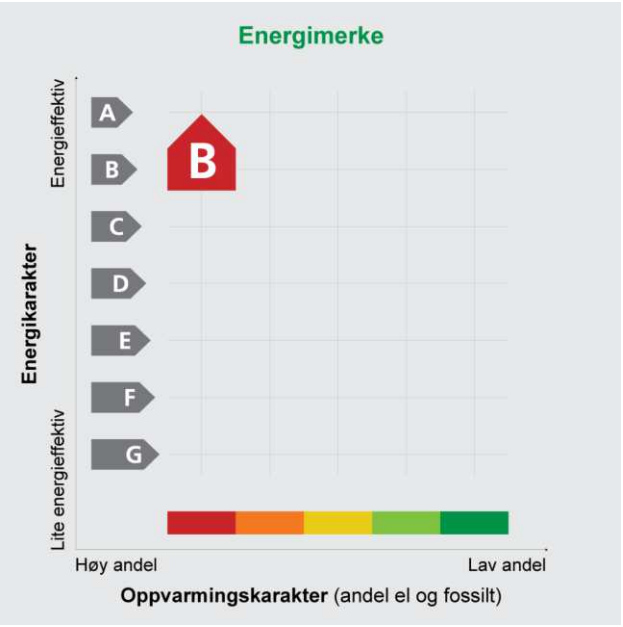

2 etasje
BK1-1
BK1-2
Snr.:11
Snr.:12
Snr.:13
Snr.:14
Stue/kjøkken 35.4 m²
Sov 1 14.8 m²
Sov 2 7.3 m²
Sov 3 8.1 m²
Bad/ vask 6.2 m²
Gang 12.7 m²
Bod 4.8 m²
N
4-m Kvartett
A 15.10.20 RA Tekst/nordpil
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr.: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-1 og 1-2
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr: 11651544
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett


2 etasje
BK1-3
BK1-4
Snr.:15
Snr.:16
Snr.:17
Snr.:18
Stue/kjøkken 35.4 m²
Sov 1 14.8 m²
Sov 2 7.3 m²
Sov 3 8.1 m²
Gang 12.7 m²
Bad/ vask. 6.2 m²
Bod 4.8 m²
N
4-m Kvartett
A 15.10.20 RA Tekst/nordpil
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-3 og 1-4
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr.: 11651545
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett


2 etasje
BK1-5
Snr.:20
Snr.:19
Bod 4.8 m²
Sov 2 7.3 m²
Gang 12.7 m²
Sov 3 8.1 m²
Sov 1 14.8 m²
Bad/ vask 8.2 m²
Stue/kjøkken 35.4 m²
N
4-m Kvartett
A 15.10.20 RA Tekst/nordpil
Tiltakshaver: SD Eiendom AS
Byggeplass: Lauvåsen
Kommune: Fræna
Gnr.: 59 Bnr: Mål: 1 : /A4
Seksjonering BK 1-5
Dato: 29.09.20
Tegn: RA
Kundenr.: 11519004
Tegn.nr.: 11651546
Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett
SOLSTRAND DALE EIENDOM AS

ENERGIATTEST

Adresse	Anna Løvaas' veg 4
Postnr	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	59
Bnr.	89
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300799517
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1235592
Dato	11.03.2021



Innmeldt av	AUGLÆND ROALD

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Firemannsbolig	
Byggeår:	2020	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	93,6	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	27.08.2020 00:00:00	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

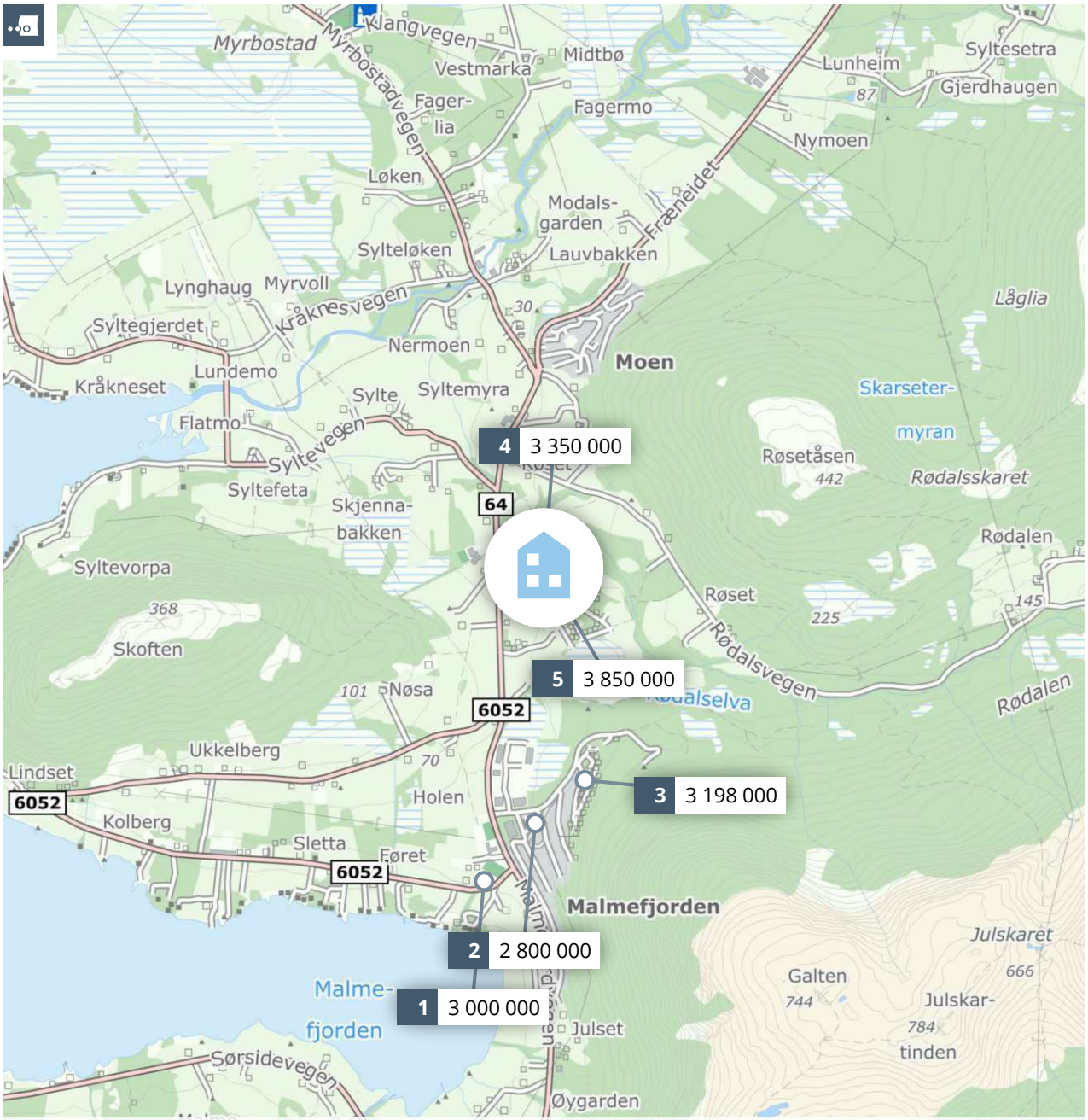
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

ANNA LØVAAS' VEG 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 29.08.2025

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

Anna Løvaas' veg 4, 6440 ELNESVÅGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 59 BNR 89 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 1579
HUSTADVIKA GRUNNKRETS KOLBERG

Verdivurdert til
3 600 000

-	3 600 000	38 298
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	1 000
Formue	96 561
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kolbergvegen 469				04.06.2024	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**39 474**
	76 m²	2016	1. etg	2 sov						
2	Granvegen 4 D				12.06.2024	2 390 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**30 435**
	92 m²	2004	1. etg	2 sov						
3	Ramsvegen 37				30.04.2025	1 290 000	**1 290 000**	1 908 000	3 198 000	**44 417**
	72 m²	2023	1. etg	2 sov						
4	Anna Løvaas' veg 4				07.09.2022	3 350 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**38 068**
	88 m²	2020	2. etg	3 sov						
5	Anna Løvaas' veg 2				18.08.2025	-	**3 850 000**	-	3 850 000	**-**
	0 m²	2020	1. etg	- sov						

Lauvåsen ligger fint til på Lauvåsen like ved Sylte skole i Malmefjorden. Her bor man i nytt, trygt og godt i naturskjønne omgivelser.

Leiligheten ligger attraktivt plassert i starten/enden av en rekke med 4-mannsboliger. Boligen ligger i 2 . etasje og har fin utsikt. Leiligheten inkluderer entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og teknisk rom/bod. Fra stuen er det utang til romslig veranda med markise og varmelampe.

I tillegg disponerer seksjonen carport med tilhørende sportsbod.

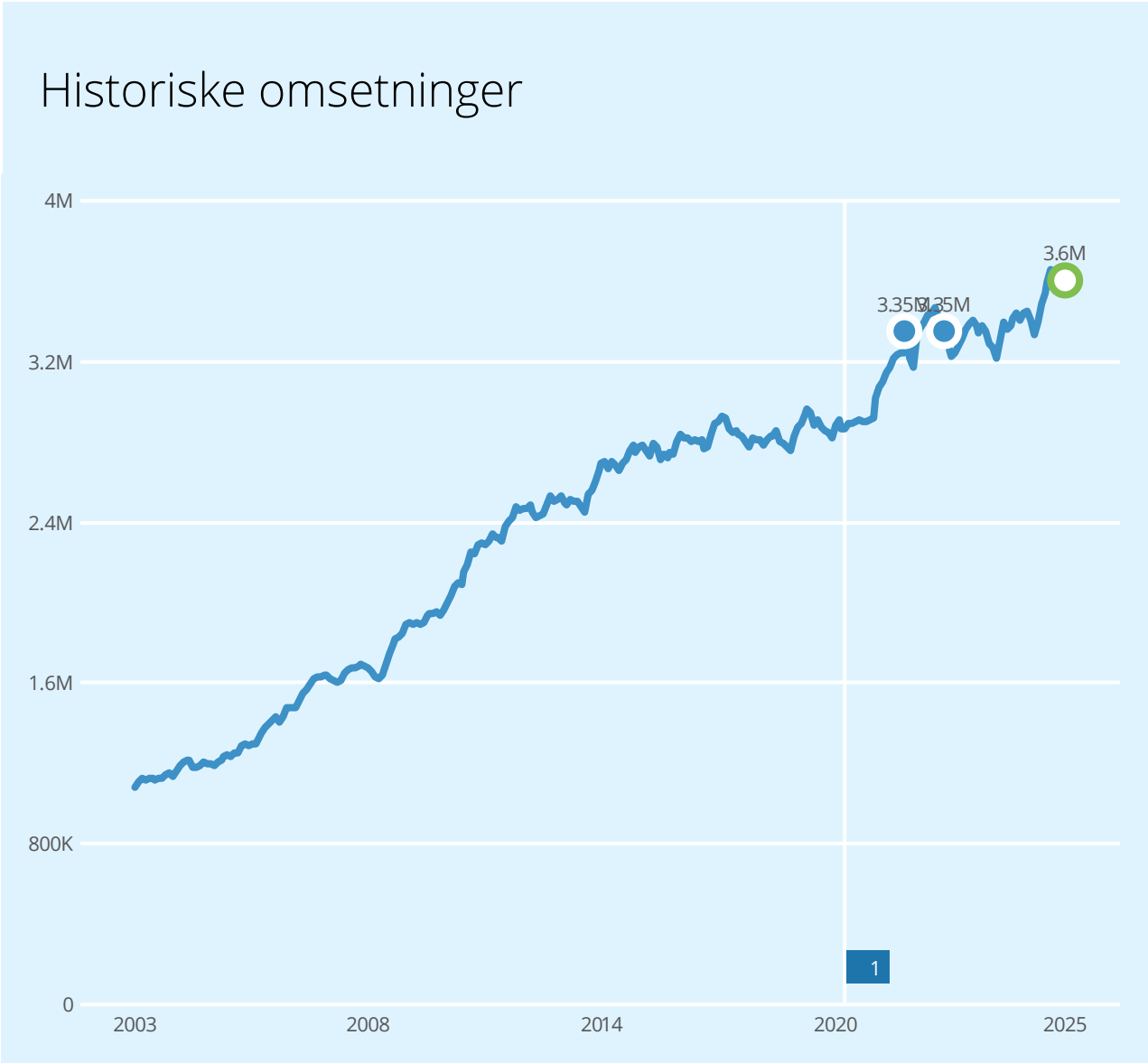
Boligen har også disse egenskapene:
- God planløsning.
- Lite slitasje.
- Vannbåren varme.
- Ekstra god himlingshøyde i stuen.
- Store vindusflater på stuen som er et lyst og moderne uttrykk.
- Påkostet kjøkkeninnredning med svært god benkeplass.
- Gode lagringsmuligheter.

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.07.2022	07.09.2022	03.10.2022	3 350 000	3 350 000	0	3 350 000
16.09.2021		16.09.2021	-	3 350 000	-	3 350 000

Leiligheter til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

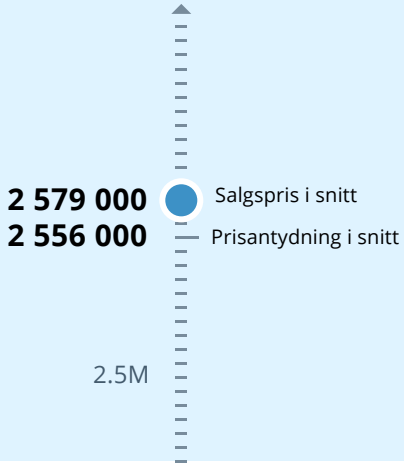
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 12 mnd

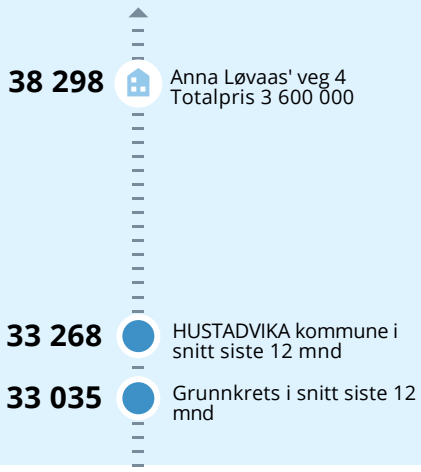
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Anna Løvaas' veg 4, 6440 Elnesvågen
Gnr. 59, Bnr. 89, Snr. 11, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251165

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.
