PRIVATMEGLEREN

RIDDERBAKKEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Ridderbakken 14, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 47, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 15.10.2024 **Rapportdato:** 15.10.2024 **Oppdragsnr.:** 19243-24252 **Referansenummer:** VH7492

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig som er i hovedsak original som oppført i 1982. Alder og originalitet tilsier at man står overfor en bolig med oppgraderingsbehov i tiden fremover.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

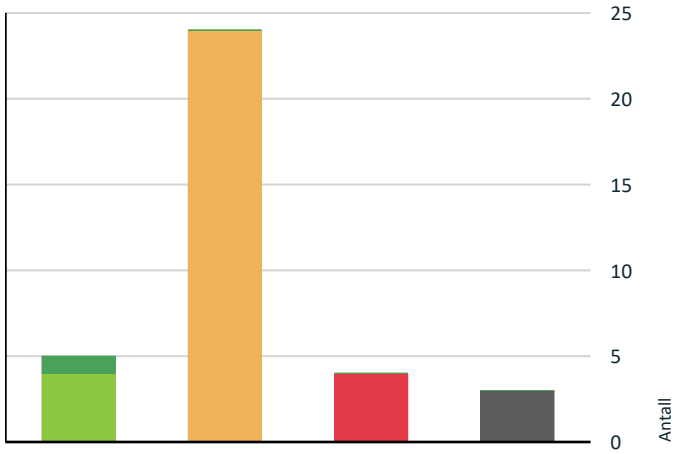
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger på garasje

Sammendrag av boligens tilstand

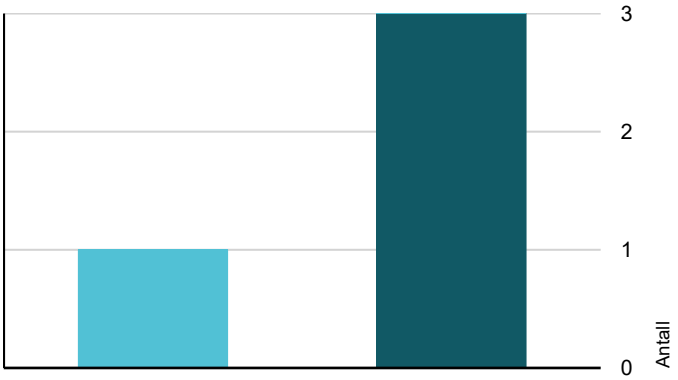
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Under etg > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Under etg > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Under etg > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Under etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
I følge EDR ble boligen 14.04.1982

Anvendelse
Bolig

Standard
I hovedsak standard fra byggeår

Vedlikehold
Nødvendig vedlikeholdt, men ikke oppgradert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

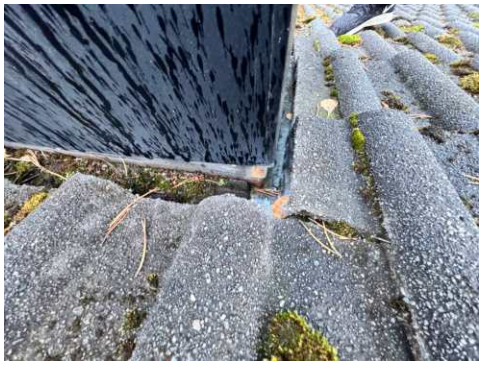
Taktekking av betong takstein på lekter over undertaks plater.

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

Normal brukstid på taktekking av betongstein er 40 - 50 år, og tekkingen med undertak har således oppnådd langt på veg normal brukstid. Med unntak av en stein nord/øst for pipe som er knekt, så ble det ikke registrert skader på stein over tak, men det er en del mose som medfører at det ikke er mulig å se detaljer på tilfredsstillende måte, og det kan derfor ikke utelukkes skader. Det er en del tørre fuktmerker både på øst og vest siden av tak, samt rundt pipe og gjennomføring til luftelyre. Dette kan skyldes driv inn ved spesielle værforhold, eller det kan ha vært lekkasjer som er utbedret, eller det kan være lekkasje tidvis under vær/vind forhold som medfører driv inn. Ved lufte lyre nord er det 40 % fukt i undertaksplate som tilsier at denne er våt. Det betyr at det trekker inn fukt til undertak i øyeblikket. Det var ikke synlig skader på tak rundt lyre, men det kan være mindre skader på beslag som er vanskelig å se og at det derfor trekker inn fukt til undertak.

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

Det anbefales å fjerne all mose for å kunne kontrollere taktekking på en bedre måte, og eventuelt utbedre om det skulle vise seg at det finnes skader/avvik. Ellers kan det vurderes å rengjøre og overflate behandle taktekking for å forlenge restbrukstid noe. Ellers følge med under ulike værforhold for å forsøke å avdekke hvor det eventuelt trekker inn fukt - hvis det trekker inn.



En liten sprekk i en stein ved nord/østre hjørne på pipe.



Helt ute til venstre i bildet er ett lite avvik i planhet på tekkingen. Dette er ved omlag nest siste sperre der man ser en mindre forhøyning på takflate i hele lengde fra møne til raft. Mest synlig fra parkering plasse litt øst for boligen. Ingen synlig forhold innvendig som kan gi noe informasjon om årsak.



Ikke fukt i undertaksplate nord for pipe

Tilstandsrapport



Nede ved raft øst er dette synlig og den mørke fargen kan indikere at det kan være fukt der nå, men det var for langt unna og det mangler noe å krype på for å komme ned dit for å gjøre fuktmåling. Det var ikke synlig skadet over tak så langt det var mulig å se, men kun en eventuell liten sprekk i en takstein kan være nok til at det trekk inn fukt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp samt beslag av metall. Pipe har heldekkende metall beslag. Fastmontert feietrinn og plattform.
Luftelyre av lakkert metall

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er en del smuss og avleiringer i takrenner. Ellers normal elde og slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner må rengjøres. Ellers ingen umiddelbare behov for tiltak.



En del smuss og løv etc i takrenner



En del smuss og løv etc i takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående kledning og innvendig kledd med antatt sponplater. Liggende panel i øvre del av gavl vegger blant annet.
En stor del av veggflatene er kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Yttervegger er originale fra byggeår, men det ble ikke registrert skader i de områder man kommer til for kontroll.
Det er ikke montert muse sperre. Det kan medføre at det trekker mus inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Montere musesperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av tre med fagverk takstol og undertaksplater.
Isolert loftbjelkelag med papir vindsperre på isolasjon. Luftespalter langs raft på begge sider.
Det er lagt tre gulv i midtre del og del vest. Ikke gulv i det meste av østre del.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vedr fuktskjolder i takkonstruksjon så er dette beskrevet og vurdert under pkt for taktekking. Der ligger også en del bilder av fuktskjolder i undertaksplater.
Forholdet bør medfølges over tid for å avdekke om det tidvis trekker inn fukt, eller om dette er eldre forhold som kan ha blitt utbedret. I følge opplysning mottatt under befaringen så oppstod det lekkasje rundt pipe for en del år til bake, der det ble gjort tiltak over tak for å stoppe lekkasje. Det var ikke fukt i takplater eller sperrer rundt pipe på befaringsdag.
Ved luftelyre nord er det fukt i undertaksplater på befaringstidspunktet, men ellers ikke fukt i de områder som var mulig å komme til der det var fuktskjolder. En del av disse er nede på takside mot raft der man ikke kommer til. Blant annet noen områder på østsiden som man ikke kommer til.

En del av luftespaltene er presset opp i midten og de er derav delvis tette. Det begrenser lufting av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Klosser bør settes inn for å sikre at spaltene har den tiltenkte åpning på 50 mm for å sikre tilfredsstillende lufting i av takkonstruksjon.
Ellers må det gjøres nærmere undersøkelse rundt luftelyre nord for å finne årsak til lekkasje. For øvrig følge med i takkonstruksjon over tid for å kartlegge om det er noen områder hvor det trekker inn fukt ved spesielle værforhold eller ikke.



Luftespalter ved raft er helt tett en del steder og delvis tett andre steder

TG 2 Vinduer

Malte/beisede trevinduer med to og tre-lags isolerglass. 3-lags i 1 etg. Kun ett vindu med 3-lags i under etg. Dette er i soverom. Ellers 2 lags i under etg. Ett vindu i hobbyrom vest har kobla glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er i hovedsak avviket i dette tilfellet. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Med denne alderen er det påregnelig at det er punktering, og dette er ikke alltid mulig å se, og det må påregnes at det kan påregnes punkteringer i tiden fremover. Noe mer slitasje og fuktpåvirket vindu i vegg vest i 1 etg enn øvrige

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu i stue vest er en del fuktpåvirket og litt mykt tre på listeverk utvendig i nedre del som indikerer at det kan være begynnende råte, men ikke sett større direkte skader på befaringsdag.
En del vinduer har behov for mindre reparasjoner og vedlikehold, og vinduer generelt har oppnådd alder hvor det er naturlig å anta at det vil være behov for utskiftninger i tiden fremover.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør av tre/teak med natur/lakkert overfate. Glassfelt med to-lags isolerglass.
Balkongdører i 1 etg og kjellerdør fra vaskerom er tredører med beiset overflate og 2-lags glass. Dør fra hobbyrom er to-fløyet tredør med dobbelt glass. Beiset overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Ytterdører har passert halv brukstid med god margin, men har ikke synlige skader eller mangler utover elde og slitasje i henhold til alder. Punktering av isolerglass er påregnelig med denne alderen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke synlige forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt, men det kan naturligvis oppstå feks. punktering av glass med denne alderen, og dørene har mindre isolasjonsjons evne enn ny/nyere dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Foran hele fasade syd er det under støttet veranda av tre med soverom syd er det fritthengende luftebalkong av tre. Åpent tredekke og rekkverk av tre.

Mot nord er det treplatt foran inngangsparti

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

Rekkverk er 91 cm høyt og i tråd med krav da boligen ble oppført. Dagens krav er 100 cm.

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

Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er støpt/murt trapp med skifer på trinn.

Foran kjellerinngang er det støpt platt på grunn med skifer.

Tretrapp fra veranda og til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Vinylbelegg og veg til vegg teppe/teppeflis. Vinylflis i vaskerom

Vegger:
Malt tapet/strie, og noe tapet. Malt mur på vegger deler av boder og vaskerom. Vinyltapet i bad.
Panel i deler av hobbyrom og i gang i under etg.

Himling:
Malte takplater i 1 etg og natur skyggepanel i under etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har for en stor del originale og/eller eldre overflater med normal slitasje i henhold til alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen har ett generelt oppgraderingsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag med antatt spongulv over og nedlektet og panel kledd under.

Det ble kontroll av helning i stue og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i stue målt fra dør til gang(øst) og mot vegg nord/vest der det er 16 mm avvik med fall i gulv mot nord/øst. Det står mye lagret på gulv i begge rom og derfor vanskelig å måle på tilfredsstillende måte, men ellers registrert kuler og svanker inntil 6-8 mm enkelte steder.

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

TG 2 Gulv mot grunn

I under etg er det i hovedsak betonggulv på grunn. Tiden for oppføring tilsier at gulv sannsynligvis har isolasjon(noe begrenset) og dampsperre mot grunn, men dette kan ikke garanteres. Boder og areal ikke tiltenkt boligrom kan ha andre enklere løsninger. Hobbyrom og kjellerstue har noe oppforet gulv, men ikke mer enn at det mest sannsynlig er trykkfast isolasjon med spongulv over. Men ingen deler av dette er åpent/synlig og annen løsning kan ikke utelukkes.

Helning målt i kjellerstue og soverom

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i stue målt fra dør til gang(øst) og mot vedovn/vegg nord/vest der det er 16-17 mm avvik med fall i gulv mot nord/vest. Det står mye lagret på gulv i begge rom og derfor vanskelig å måle på tilfredsstillende måte, men ellers registrert kuler og svanker inntil 6-7 mm enkelte steder.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling

TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe. Pusset og malt. Vedovn i kjellerstue og stue. Begge er eldre ovner.
Heldekkende stålbeslag over tak. Sotluke i hobbyrom.

Det er en metall plate på gulv foran sotluke men det er så mye lagret i område at det er vanskelig å se om den er fastmontert, men i så tilfelle er det 30 cm med ubrennbart materiale foran sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Rundt innpusset røykrør i stue i 1 etg er det løs murpuss. Ellers ingen kjente og opplyste mangler eller avvik på pipe eller ildsted, men vedovner er eldre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å pusse inn røykrør på nytt, da løs puss antatt vil bli anmerket som avvik ved kontroll.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

I soverom sør var det 22, 6 %. I vegg nord i hobbyrom var det 23,3 %. Begge disse resultatene viser fuktnivå som kan gi sopp og råte. Alt over 17-20 % kan gi sopp. Det ble ikke registrert sopp/råte i området hvor det ble tatt hull i dette tilfellet, men det kan ikke stå som noen garanti for tilstand i øvrige områder av vegger i rom under terreng.

Det som bidrar til fukt her er antatt som følge av alder og svekkelser av drenssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur som man for øvrig ikke har noen kunnskap om, og det er plast diffusjonssperre på innvendig vegger under terreng som i tillegg hindrer veggkonstruksjon å diffussere ut fukt som akkumuleres i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

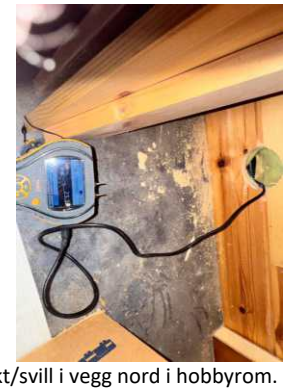
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør påregnes tiltak innen kortere tid. Det kan anbefales at man starter med å åpne konstruksjoner for å kontrollere større området og derav avklare om de forhold som ble avdekt her gjelder for alle rom under terreng, og om det finnes skader eller om det foreløpig er forhøyet fukt i treverk som er gjeldende. Da vil man også kunne danne seg ett bilde av hva som videre bør gjøres.

Det kan ikke utelukkes behov for oppgradering av drenssystem og utvendig fuktsikring av grunnmur.



22,6 % fukt i bunnlekt/svill i soverom i hjørne syd/øst



23,3 % fukt i bunnlekt/svill i vegg nord i hobbyrom.



Noe motstand/utslag på fukt på vegg nord i bod, men ikke vurdert som vesentlig i dette området. Men det er svertesopp på overflater av vegg i nedre del av vegg i området



Noe mer motstand/utslag på fukt i det område av vegg som har saltufelling i vaskerom - vegg nord

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene er repo trapp med lakkert overflate og vinylbelegg på trinn.

Handrekke/rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

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

Mangler håndløper på en side. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerdører fra byggeår

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc originalt fra byggeår.
Malt takplate i himling og vinyltapet på vegg og vinylbelegg på gulv. Plast sluk. Varmekabler i gulv. Kanal i himling med avtrekk opp til kanaler i kryploft, men ukjent/ikke mulig å se hvor dette er ført videre. Dør mellom gang og bad er montert ut og snudd slik at den slår ut i gang. Det er ikke listet rundt dør etter dette, og i øverkant er det en åpning mellom vegg og dør som følge av at dør er senket.

Servantskap med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt servant.
Gulvmontert wc. Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc i 1 etg

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hullboring er ikke gjort, da badet er vurdert med behov for total rehabilitering. Det har bodd ett menneske i boligen i mange år og det har vært benyttet dusjkabinett. Vegger og gulv har derfor ikke vært direkte fuktekspонert og å finne fukt som følge av bruk pr. nå er så lite sannsynlig at dette vurderes å være lite hensiktsmessig. Men man må være oppmerksom på at ved riving/åpning av konstruksjoner i bad/våtrom på 42 år, så kan det ikke utelukkes at det kan finnes både eldre og nyere skader som følge av fukt. Dette er normalt å kunne avdekke under slike prosesser, og kan ikke påberopes som en mangel i ettertid når konstruksjoner åpnes. Den risikoen hviler på kjøper.

UNDER ETG > BAD/WC

TG 3 Generell

Det antas at bad/wc er originalt fra byggeår.
Panel i himling og vinyltapet på vegg og vindylbelegg på gulv. Plast sluk. Varmekabler i gulv. Kanal i himling med avtrekk opp til kanaler i kryploft, men ukjent/ikke mulig å se hvor dette er ført videre.

Servant på vegg, gulv montert wc og veggdusj med opplegg for forheng.

Toalett er defekt og det renner konstant vann fra sisterne. Derfor er vann avstengt for toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Toalett rom med dusj

UNDER ETG > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hullboring er ikke gjort, da badet er vurdert med behov for total rehabilitering. Det har bodd ett menneske i boligen i mange år og det har ikke vært benyttet dusj i dette rommet på anslagsvis noen tiår. Rommet har vært i bruk som toalett rom.

Vegger og gulv har derfor ikke vært direkte fuktekspонert og å finne fukt som følge av bruk pr. nå er så lite sannsynlig at dette vurderes å være lite hensiktsmessig. Men man må være oppmerksom på at ved riving/åpning av konstruksjoner i bad/våtrom på 42 år, så kan det ikke utelukkes at det kan finnes både eldre og nyere skader som følge av fukt. Dette er normalt å kunne avdekke under slike prosesser, og kan ikke påberopes som en mangel i ettertid når konstruksjoner åpnes. Den risikoen hviler på kjøper.

UNDER ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Originalt vaskerom fra byggeår.
Malt mur og natur panel på vegger. Vinylflis på gulv. Plast sluk. Varmekabler i gulv. Natur panel i himling. Stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Det er ett veggskap med glatte trefolierte fronter på vegg nord, og ett løst benkeskap med fronter med glatt trefiner sør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







UNDER ETG > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Alle våtsoner og vegger med røropplegg er mot yttervegg og vegg av mur. Det er derav ikke mulig å gjennomføre hulltaking.



Vaskerom sett fra dør til gang



Vaskeroms ett fra ytterdør

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning skiftet etter byggeår, men eksakt når dette skjedde vet ikke takstmannen. Anslagsvis kan innredningen være 20-30 år.

Benker og overskap med standard skrog og hvite profilerte fronter
Laminat benkeplate. Helt stål benkebeslag med oppvaskkum og skyllekar.
Lagt opp før løse hvitevarer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med kanal ut til yttervegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledning inn gjennom gulv/mur er av kobber. Stoppekran i skap i vaskerom. Rød skrukran. Utvendig er det ett rør med ett trelokk ved nord/vestre hjørne av boligen, ved siden av ett taknedløp. Det er vanskelig å se om det er stoppekran nede i røret, men det kan være utvendig stoppekran. Bør undersøkes nærmere

Innvendig trykkvannsoppelegg av kobberrør fra byggeår.

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

Vann og avløpsrør med vannlås og sluker av type henholdsvis kobberrør og PVC har normal levetid på 40-60 år.

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



Innvendig stoppekran



Under dette trelokket ett stykke ned i plastrør kan det være en stoppekran, men dette kan ikke garanteres

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av PVC. Bunnledninger på denne tiden var normalt av PVC. Alt fra byggeår.
Lufting på kloakk avsluttes med vakumventil på topp av rør like over gulv i kryploft(østre side). Stakeluke på nedløpsrør i vaskerom

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

Vann og avløpsrør med vannlås og sluker av type henholdsvis kobberrør og PVC har normal levetid på 40-60 år. Lufting på kloakk skal være ført over tak. Å slippe ut avlufting i kaldt kryploft kan medføre kondens, og i sin ytterste konsekvens kan det oppstå lukt.

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

Videre anbefales det å føre lufting av kloakk over tak.



Vakumventil på topp av kloakkavlufting

TG 2 Ventilasjon

Boligen har antatt hatt datidens ventilasjon med avtrekksvifte på kryploft med avsug fra våtrom og kjøkken med tilluftspalter under dører i våtrom, og det skulle det også vært i soverom/stue, og tilluftspalter i vinduer.

Avtrekksvifte/avtrekk er fjernet, og det er trekt opp noe 70 mm flexi kanaler i kryploft fra bad i 1 etg og mulig at dette også er tilkoblet kanalsystem videre nedover i bygget, men hvor dette avslutter var ikke mulig å avdekke uten videre. Det avsluttes antatt ett eller annet sted i kryploftet. Kanalene er ikke isolerte, men det ligger noe løs isolasjon delvis på kanalene, men dette er ikke godt nok for å hindre kondens. Fra hovedsoverom i 1 etg er det en ventil i himling med naturlig avtrekk opp og ut til gavlvegg sør.

Ventilatorer med avkast ut til yttervegg fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er avvik fra opprinnelig ventilasjons løsning, og i dag har boligen kun passiv ventilasjon med spalter i vinduer og enkelte veggspalter. Boligen har derfor ikke det luftsikftet som den skal ha i forhold til opprinnelig prosjektert løsning, og dagens ventilasjon vurderes å gi lavt luftskifte. Særlig våtrom og soverom har ikke aktiv ventilasjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bedre ventilasjon må etableres. Hvordan dette skal løses må vurderes i en større sammen heng og i forhold til fremtidig bruksbelastning.



En del kanaler i kryploft - antatt en eller annen sammenheng med ventilasjon, men kanalene er ikke isolerte og det er kun noe løs isolasjon over de. Det kan med føre kondens

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue. Pumpe fra 2003

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Pumpe har oppnådd normal brukstid med god margin.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør ikke påregnes noe større restbrukstid på varmepumpe med denne alderen

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder på 150 -200 l fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VV bereder har passer normal brukstid med to ganger

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskifting av tank må påregnes innen korter tid ved endret bruksbelastning av boligen.

TG 1 Varmekilder

Det er varmekabler i begge bad, i vaskerom, og kjellerstue i under etg.
Vedovner i begge stuer.
Varmepumpe i stue.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er 3 fas anlegg inn.
I hovedsak skjult anlegg med jordede kurser i våtrom og kjøkken.
Krus sikringer i fordelingsskap. AMS måler. 3 stk automatsikringer i skap i under etg. Dette er for garasje og for hobbyrom/maskin i hobbyrom blant annet.

Det foreligger ingen eieropplysninger da dette er salg fra dødsbo. Historiske opplysninger om el. anlegg finnes derfor ikke tilgjengelig for takstmannen. Ingen form for opplysninger eller tilstand kan angis med så begrensede opplysninger

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.
   1982

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre/originalt anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Dette var normal løsning da boligen ble oppført.

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

Oppgradering av el. anlegg med denne alderen er påregnelig



Fordelerskap og inntak i under etg



Fordelerskap i 1 etg

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.

Det er montert en røykvarsler i gang i 1 etg og gang i under etg. 6 kg pulverapparat i vindfang.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av løsmasser av leire med innslag av grus/sand.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger om eventuelt drenssystem, og det legges derav til grunn at det er etablert drenssystem i henhold til gjeldende tekniske krav og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet

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

Synlig saltutslag i nedre del av grunnmur der det er synlig mur. Dette indikerer kapilært opptak av fukt via såle og til grunnmur. og er indikasjon på at drenssystem og utvendig fuktsikring er svekket.
Se også fuktkontroll ved hulltaking og overflate indikator under pkt for rom under terreng

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

Alder tilsier at man har oppnådd mer enn 2/3 del av normal teknisk brukstid på drenering. Tiltak med oppgradering av drenering kan ikke utelukkes

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein av type trønderblokk. Utvendig pusset og malt i synlig områder. Synlig spor av grunnmursplast på deler av mur nord og mur vest, men ellers ikke synlig grunnmursplastr.
Innvendig pusset og malt mur nord i vaskerom og to boder. Ellers påforet og panel og platekledd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe mindre riss og sprekker i puss på vest og sør siden. Noe mindre områder med løs murpuss på østsiden. Ellers lite mur synlig øst og nord og deler av vest. . Grunnmursplast er synlig og går over terreng på vest siden og delvis nord, men ellers ikke synlig. Om det mangler grunnmursplast, eller om løsmasser er ført over plast vites ikke, men grunnmursplast skal være ført over terreng, og den skal ha klemlist på topp for å hindre at smuss og avleiringer trekker ned mellom mur og plast. Det gjør det her på deler av nordsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendig registrert plast diffusjonssperre på yttervegger i rom under terreng. Samtidig registrert fukt i overflater av gulv og vegger i kjellerstue, samt fukt som representerer fare for skade/råte i forbindelse med hulltaking i kjellerstue. Ellers vises til pkt for dreninger vedr. fuktkontroll. Tiltak med vegger fjerning av diffusjonssperre og ny fuktsikker kledning må påregnes for dele av under etg der det er påforede vegger under terreng.

TG 3 Forstøtningsmurer

Mur av betongstein fra inngang og mot vest som har fallhøyde over 50 cm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk/fallsikring på støttemur der den er over 50 cm høy

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Mur uten fallsikring

TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng med plen mot bolig på hele nordsiden. Siste meter til to meter er avtrappet og tilnærmet flatt der det er mulig å kontrollere.

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

Det er fallende terreng fra nord og mot bygning. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde på alle sider.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Her må man følge med over tid i forhold til eventuelt overvann som kan føres mot bygning fra nord. I så tilfelle må det gjøres tiltak/terreng justering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke forelagt takstmannen noen opplysninger om utvendige/bunnledninger av vann og avløp. Ovennenevnte avkryssede opplysninger er gitt som følge av normal byggeskikk/materialer på tiden for oppføring. Det er ingen opplysninger om verken feil/mangler/problemer eller eventuelle utskiftninger - og det antas at hele anlegget er originalt fra byggeår.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Grasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår ukjent for takstmannen, men det er nærliggende å legge til grunn at garasje har blitt oppført noe rundt tiden for boligen eller mulig senere

Standard
Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ringmur av betong. Betonggulv på grunn. Over mur er det enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel.

Saltak med sperrer/plassbygde takstoler, PVC undertaks duk og taktekking av stålpanner.
Takrenner og nedløp av metall

To leddporter av tre. Strøm innlagt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Innvendig relativt full av lagrede ting både i garasjerom og lagret mye over undergurter i takkonstruksjon. Derav vanskelig å se særlig mye innvendig.

Generelt kan det anbefales å undersøke tomteforhold/eierforhold vedr. garasje, da det er kjent en del uklare forhold rundt slike forhold i Hauglia.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

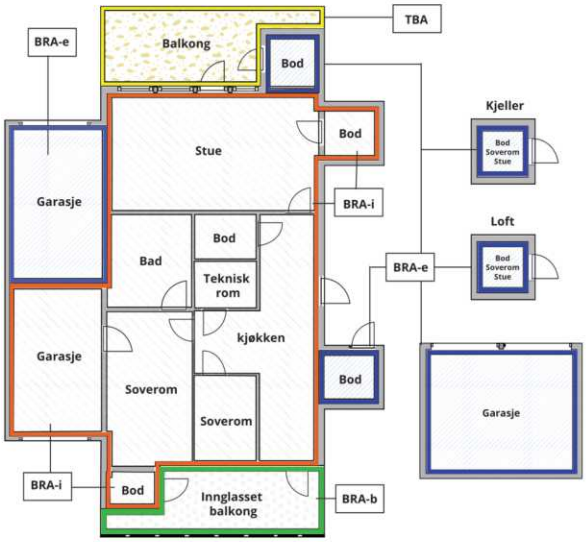
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	21
Under etg	78	5		83	
SUM	**166**	**5**			**21**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc, soverom, soverom 2		
Under etg	Gang m/trapp, soverom, kjellerstue, bad/wc, hobbyrom, 2 boder, vaskerom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i under etg er mellom 2,32 m og 2,35 m. Kravet er i utgangspunktet 2,4 m, men deler av boligen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. I 1 etg er det

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger på garasje

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger eller annen dokumentasjon på at garasje er lovlig oppført.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	35
Garasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Margrete Bøe Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	205	0	0	811.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ridderbakken 14

Hjemmelshaver
Bøe Peder

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hauglia boligområde i Elnesvågen i Hustavika kommune. Kort ganavstand til tur og friluftsområder og kort veg til sentrum, barnehage og skoler.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet med plen og hage. Beplantet med busker og trær. Gruset gårdsplass mot nord

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.12.2021	Dette er salg fra dødsbo og det vil ikke blir utfylt egenerklæring med eieropplysninger	Ingen		Nei
Eiendomsverdi	14.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier		Det foreligger ingen eieropplysninger	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2024	
2	31.10.2024	
3	13.11.2024	
4	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/VH7492

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.
45240199

Selger 1 navn
Margrete Bøe Eriksen

Gateadresse
Ridderbakken 14

Poststed	Postnr
Elnesvågen	6440

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Peder Bøe

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45240199

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringskostnader 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: 45240199

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Bøe Eriksen	972517cffccb4d6f40632426 6bdf1185d97b7721	21.11.2024 17:25:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 45240199

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

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1579 - HUSTADVIKA
Gårdsnummer:	47
Bruksnummer:	205

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.11.2024 kl. 08:35
Produsert av:	John Arne Sødahl - Hustadvika
Attestert av:	Hustadvika kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	HAUGLI ØST 9/14
Etableringsdato:	22.04.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 205	811,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	021124	BØE PEDER			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6971618	407216		811,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	1579 - 47/205 1548 - 47/205		
Endre egenskap	18.05.2011			1548nen	18.05.2011
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1548 - 47/205	Arealendring 0	
	Sentralpunkt flyttet				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	25.01.1996			NDN	
Grensejustering	M 2601	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1548 - 47/205	-11,5	
		Mottaker	1548 - 47/46	11,5	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.04.1981			NDN	
Kart- og delingsforretning	M 806	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1548 - 47/46	-823,2	
		Mottaker	1548 - 47/205	823,2	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ridderbakken	1642	14						Nei
						Grunnkrets	0302	Haukås	
						Stemmekrets:	3	HAUKÅS	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08010305	Vågøy og Myrbostad	
				6971628	407222	Postnr.område:	6440	ELNESVÅGEN	
						Tettsted:	6241	Elnesvågen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	13 562 393	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	171	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6971628 Øst: 407222	Bruksareal totalt:	171			Tatt i bruk:	14.04.1982
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

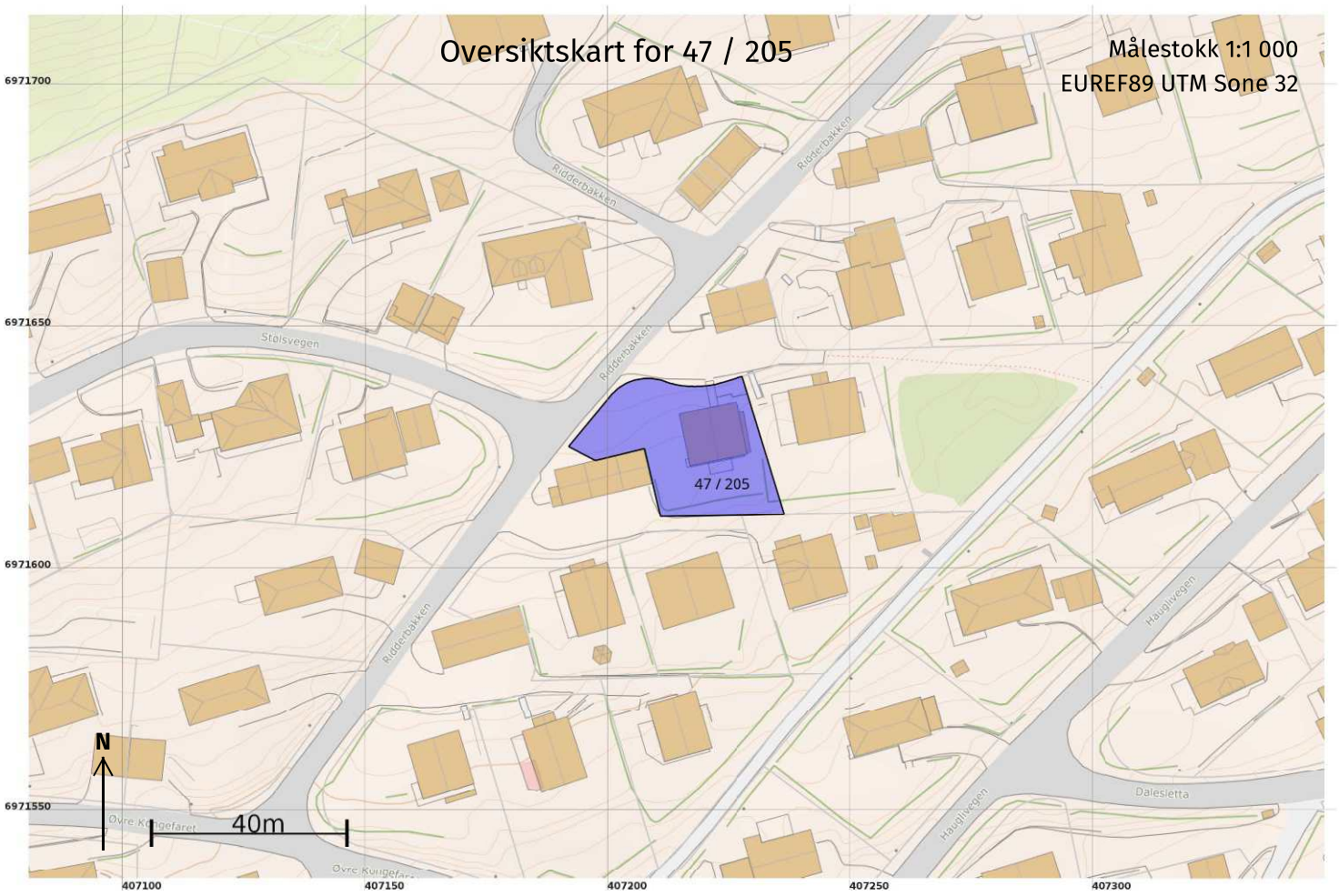
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0
U01	0	83	0	83	0	0	0	0	0

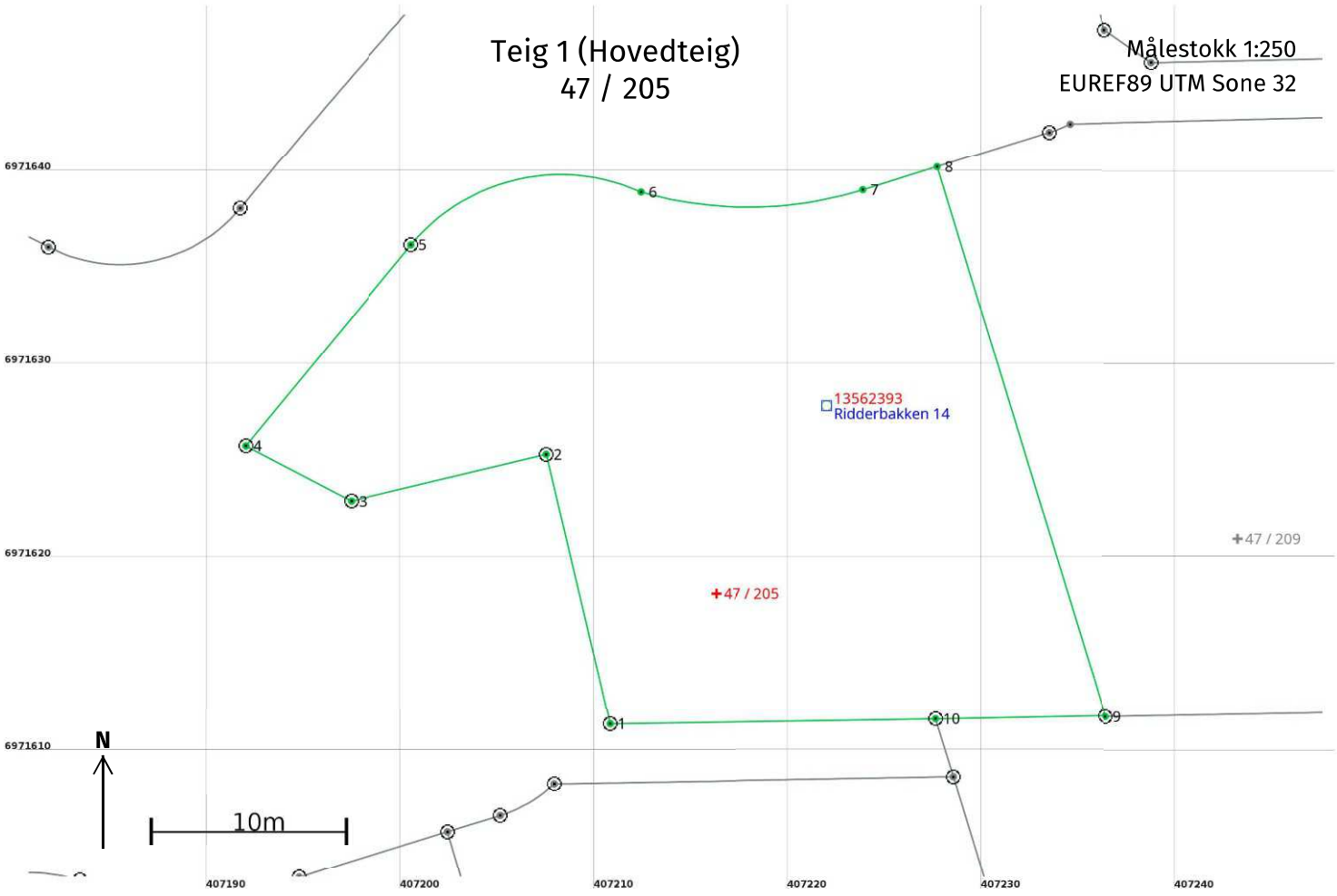
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1642 Ridderbakken 14	H0101	Bolig	171	4	Kjøkken	1	2	47/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MALMEDAL RUNE		RIDDERBK 14 6440 ELNESVÅGEN


Oversiktskart for 47 / 205
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6971700
6971650
6971600
6971550
Ridderbakken
Ridderbakken
Ridderbakken
Ridderbakken
Stålsvegen
47 / 205
Haugliveien
Haugliveien
Daleslетta
Øvre Kvingefaret
Øvre Kvingefaret
N
40m
407100
407150
407200
407250
407300


Teig 1 (Hovedteig)
47 / 205
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6971640
6971630
6971620
6971610
13562393
Ridderbakken 14
+47 / 205
+47 / 209
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
10m
407190
407200
407210
407220
407230
407240

Areal og koordinater

Areal: 811,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6971618 **Øst:** 407216

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6971611,55	407210,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			14,34				
2	6971625,51	407207,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			10,36				
3	6971623,10	407197,46	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			6,14				
4	6971625,94	407192,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			13,46				
5	6971636,33	407200,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	10,00
			13,06			14	
6	6971639,05	407212,42		Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	-19,99
			11,61			14	
7	6971639,17	407223,87		Vegkant	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			4,01				
8	6971640,36	407227,70		Vegkant	10 Terrengmålt	14	
			29,70				
9	6971611,96	407236,39		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			8,77				
10	6971611,80	407227,62		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			16,80				

Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 47/205
Adresse: Ridderbakken 14
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 47/205//

Beste



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

2022



2022



2022



2018



2018



2014



2012



2011



2007



2006

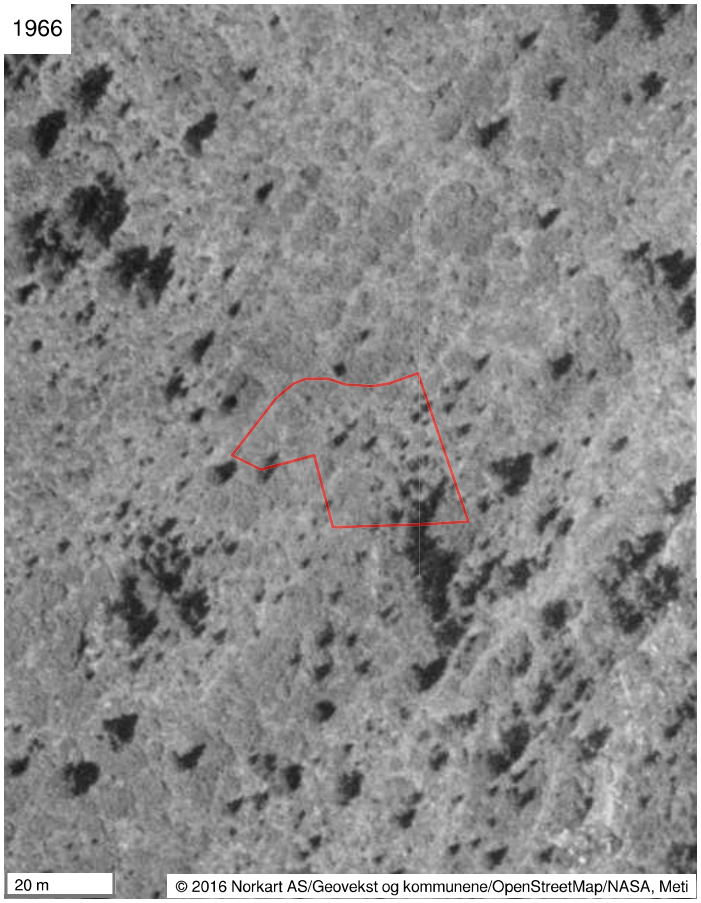


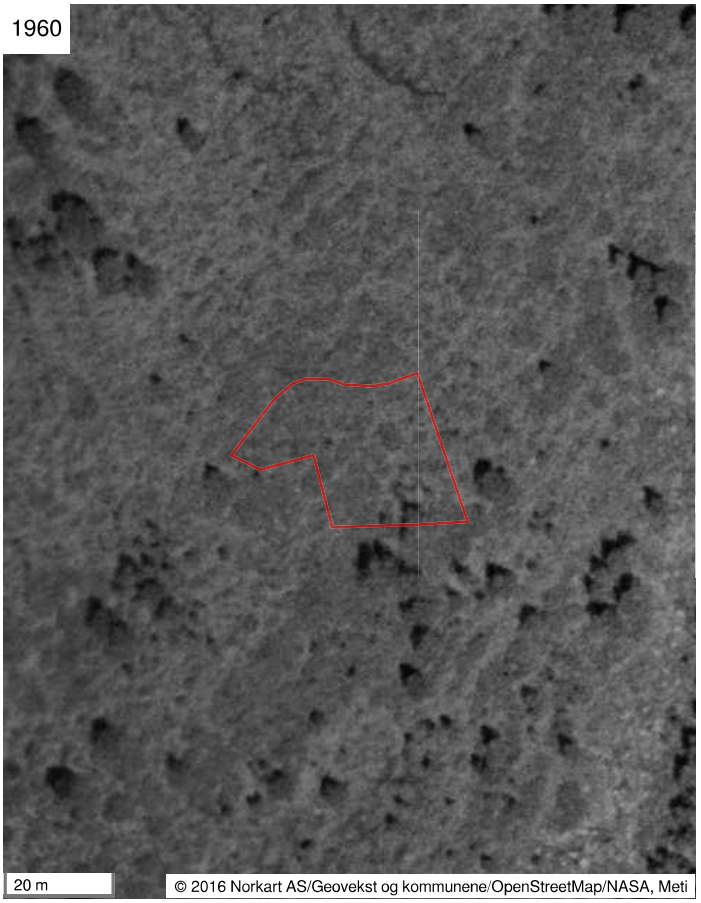
2006



1985

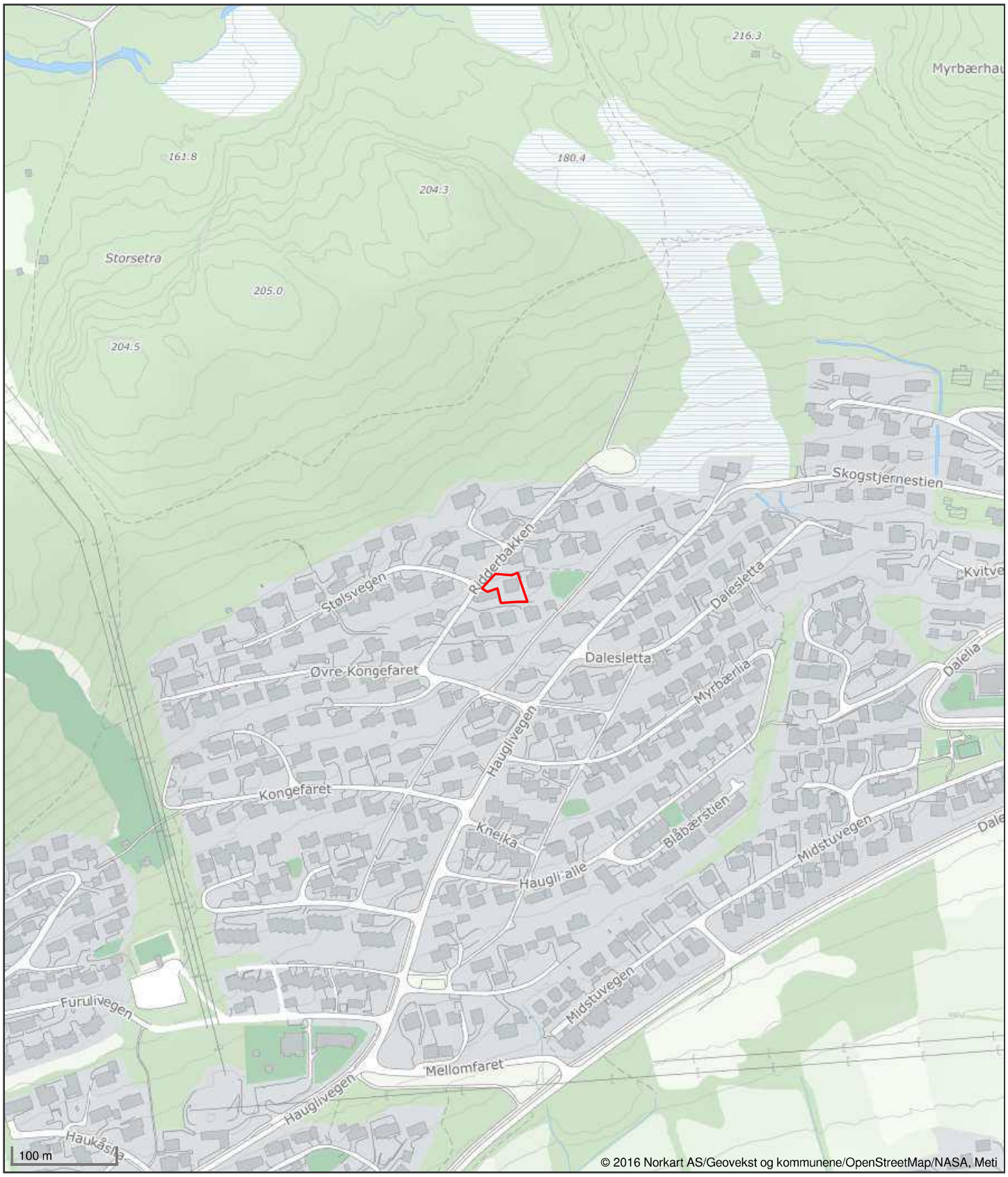



1966
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Oversiktskart for eiendom 1579 - 47/205//



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.

Vedlegg 1 til søknad om grensejustering mellom Ridderbakken 12 og Ridderbakken 14

I sørenden av Riddebakken 14 (47/205) ligger det ei beplantet skråning, denne ligger vendt ned mot RIdderbakken 12 (47/196). Der er hensiktsmessig at denne ivaretas av eier av Ridderbakken 12, man ønsker derfor å overføre denne til Ridderbakken 12. Arealet er vist i figur 1 under.

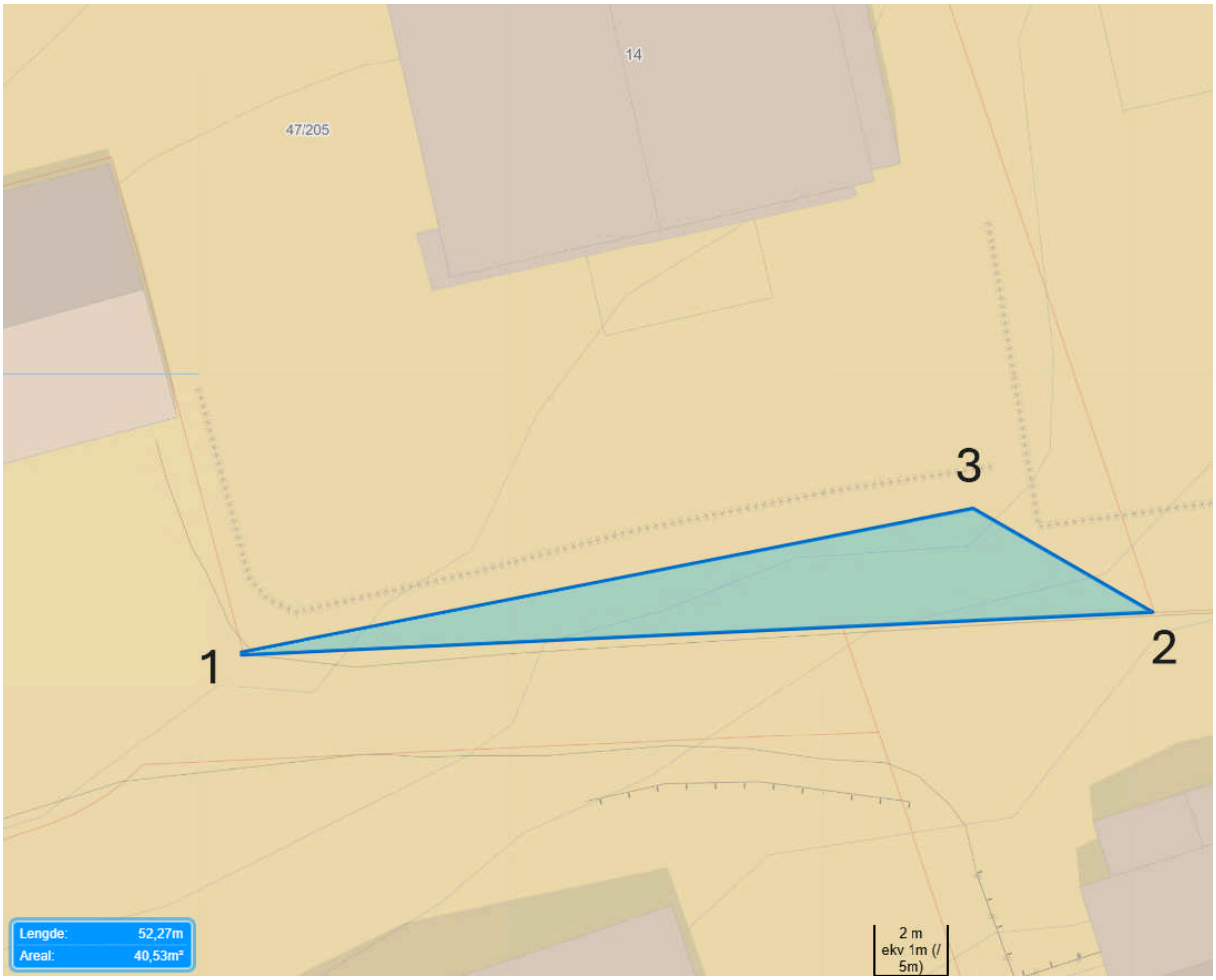


Figur 1 - Oversiktsbilde som viser arealet man ønsker å overføre mellom eiendommene

47/205 har ein tomtestørrelse på 811.3 m2. Man kan overføre inntil 5% av dette, 5% utgjør 40.6 m2. Hele arealet nedenfor hekken er på ca 57 m2, altså over 5%. For å komme ned på 5% foreslår man følgende:

- Arealet blir definert av ein trekant som vist i figur 2.
- Punktene 1 og 2 er entydig definert av knekkpunkter/hjørner i tomtegrensene.
- Punkt 3 blir justert slik at arealet faller innenfor 40.6 m2. Linjen mellom punkt 1 og 3 legges da tilnærmet parallet med hekken på tomten til Ridderbakken 14. Linjen mellom punkt 1 og 3 legges slik at den unngår å krysse hekken mellom Ridderbakken 14 og Ridderbakken 16.

- Eksakt plassering av punkt 3 må da avklares når under oppmåling gjennomført av kommunens representant, men da i henhold til de føringer som her er lagt.



Figur 2 - Beskrivelse av området som ønskes overført (markert i blått) med nummererte hjørner.

Utskriftsdato: 19.11.2024

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ridderbakken 14, 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** 811 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 811 m^2 **KPHensynsonenavn** rp75013 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	75013
Navn	HAUGLI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.01.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3378/75013.pdf
Delarealer	**Delareal** 810 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

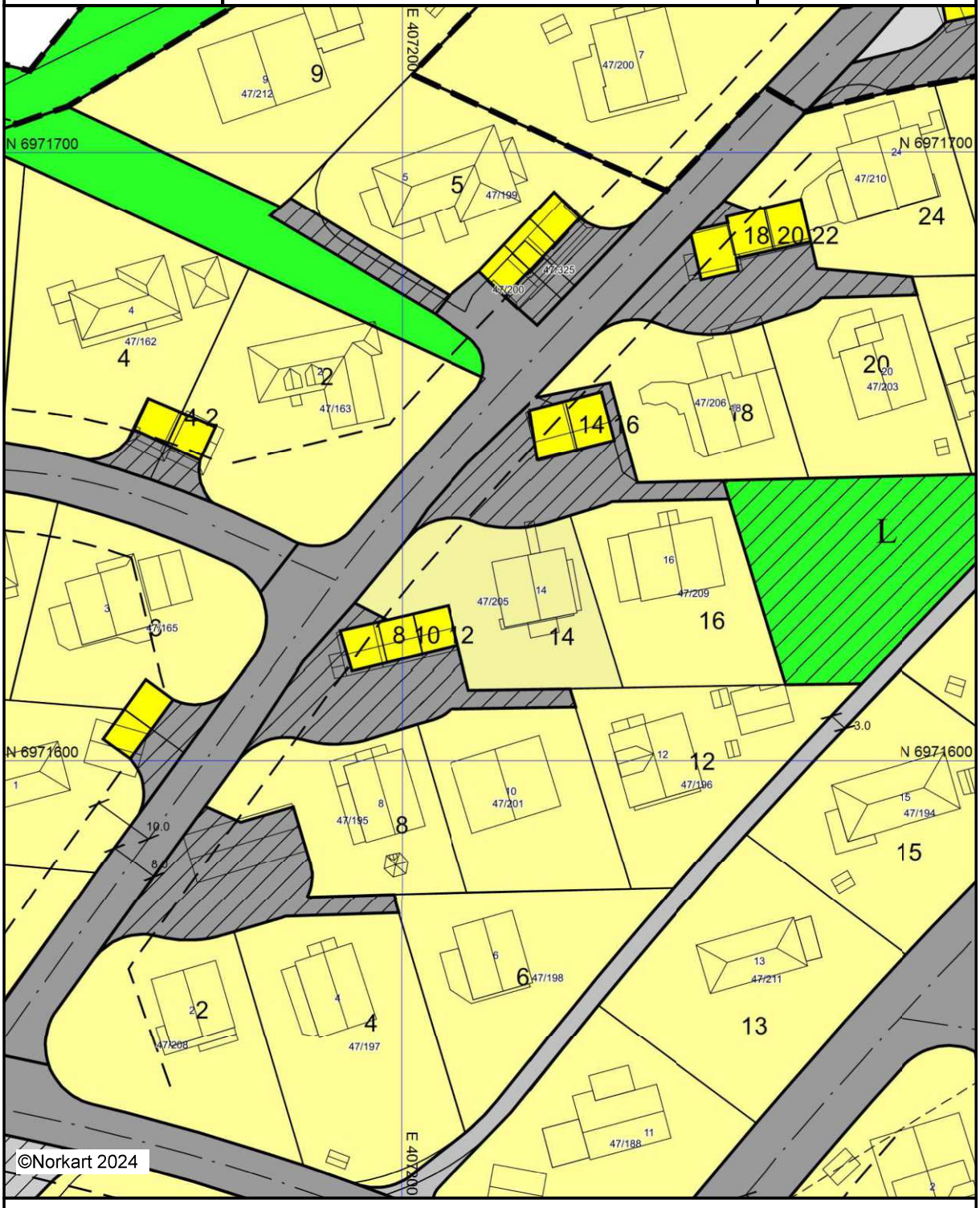
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/205
Adresse: Ridderbakken 14
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

FRÆNA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
HAUGLI

DELOMRÅDE A – FRÆNA KOMMUNE.

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

Byggeområde

Boliger i småhus.
Konsentrert småhusbebyggelse.

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler.

Friområde

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

Fellesområde

Felles garasjeplass, parkering og tundannelse.

Fareområde

Trafostasjon/kommunalteknisk virksomhet og område under høgspentlinjer.

§ 2 Byggeområde

2.1 Boliger i småhus

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

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

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

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DELOMRÅDE B – I FRÆNA KOMMUNE

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

Boligområde

Trafikkområde

Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler, parkeringsplass.

Friområde

Turveg, lysløype.

Fareområde

Område under høgspentlinje.

§ 2 Boligområde

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

Det gis følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

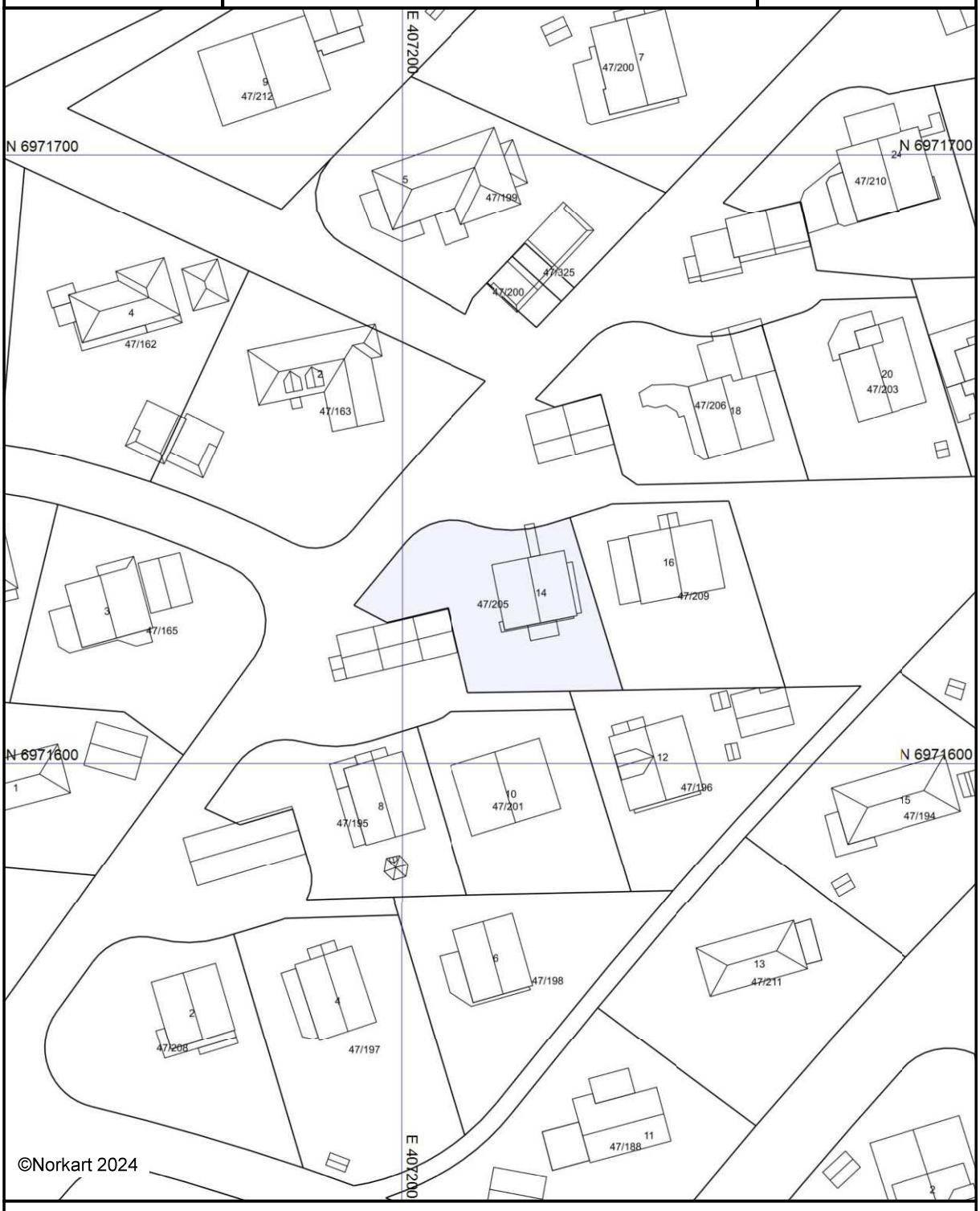
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/205
Adresse: Ridderbakken 14
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

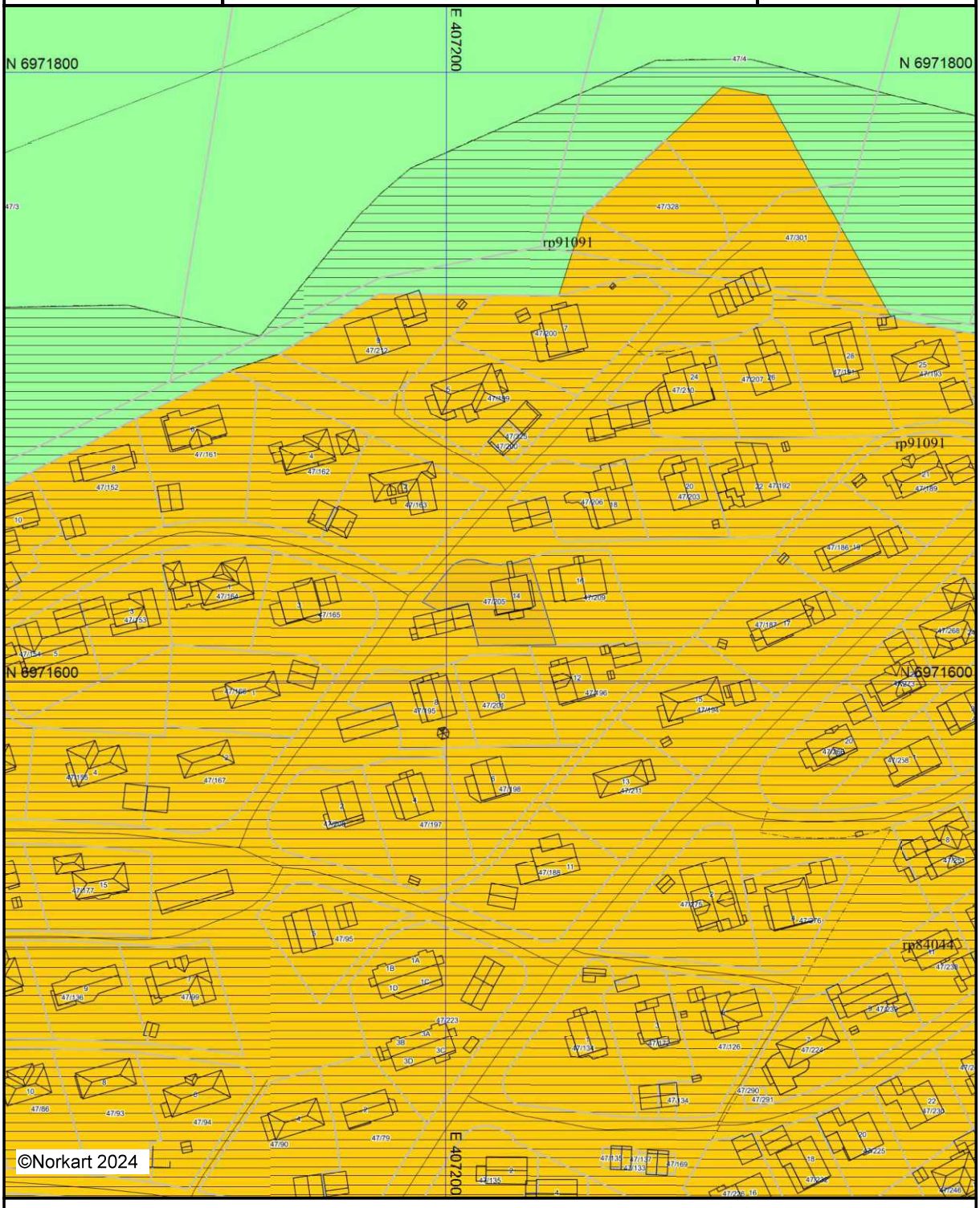
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/205
Adresse: Ridderbakken 14
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:2000

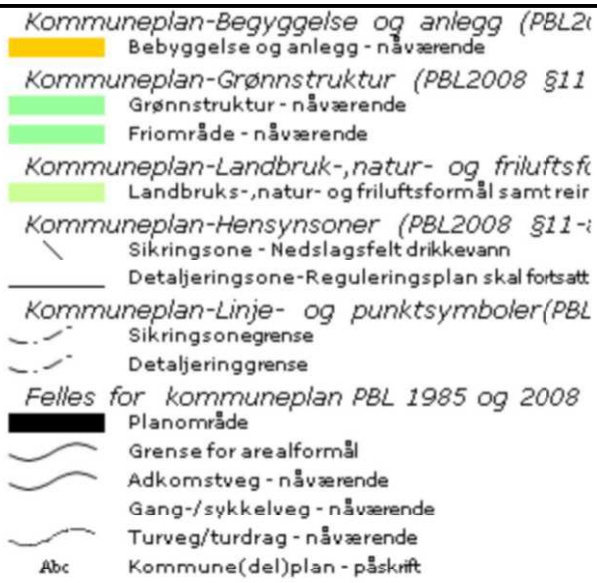
N

UTM-32



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

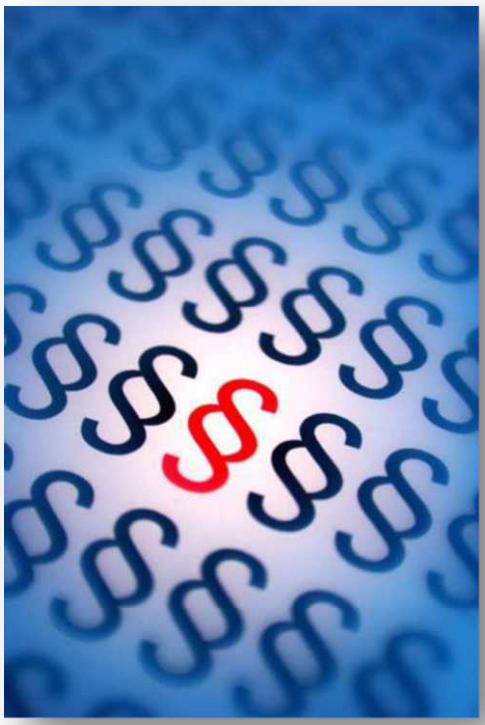
Tegnforklaring



Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



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

Innholdsfortegnelse

INNLEIING **5**

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER **6**

§ 1 PLANKRAV **6**

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR **6**

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

§ 4 RAMMEFØRESEGNER **7**

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

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

§ 5 UTBYGGING **9**

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

§ 6 MILJØKVALITET **13**

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING **14**

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **14**

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER **15**

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER **15**

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

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

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

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 17
§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17
DEL 3: OMSYNSSONER 18
§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18
§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn 18
§ 12.2 Støysoner 18
§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare 18
§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18
§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk 18
§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv 19
§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø 19
§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20
§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven 20
§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven 20
§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20
§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

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

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

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

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

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

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

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

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

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

§ 1.1 Byggeområde

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

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

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

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

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

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

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

b) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m² 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 m²

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 m². Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² 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

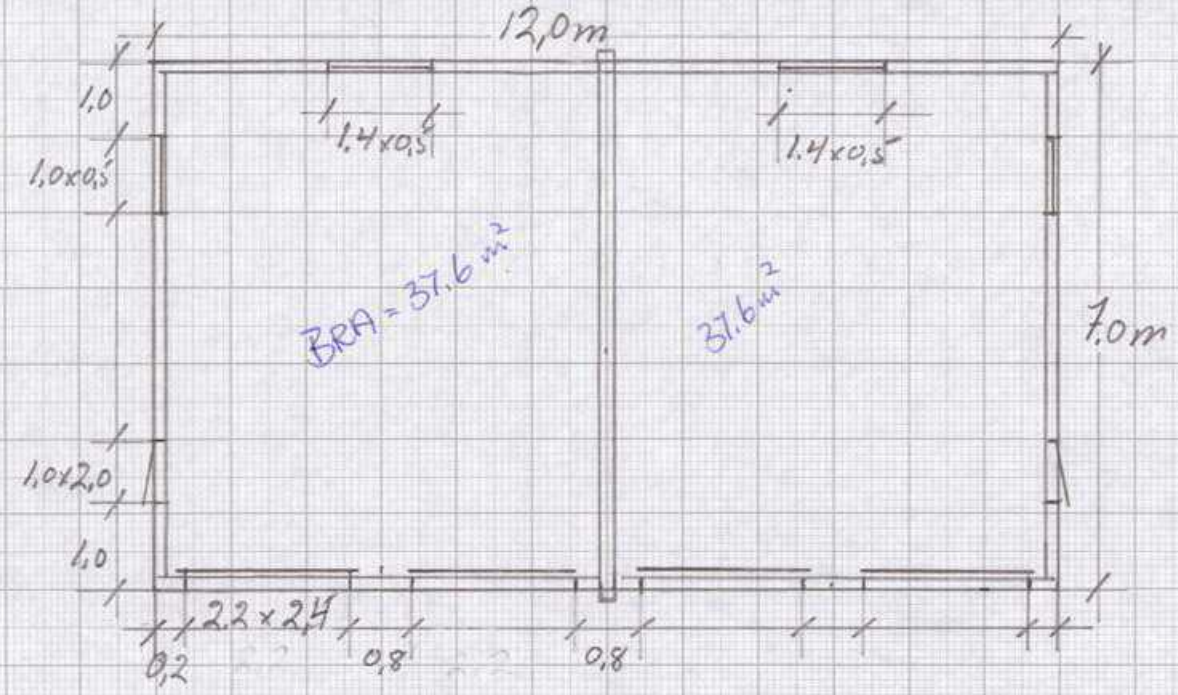
LINDEBRAKA BUSTADFELT	00001
HESTAD GRAVLUND	00007
JEGTHAUG, BUD - endring	00022
AUSEVEGEN - LØSET, Gang-/sykkelveg	00024
HOEMSNESET HYTTEFELT	00028
MALMEDALEN - OFFROAD og SKYTEBANE	00030
BRAUTEN BUSTADFELT	00031
MALMEKLEIVA - MALMEFJORDEN, GANG-/SYKKELVEG	00032
STEINRØYSA CAMPING, TORNES	01038
STORHOLMVÅGEN 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

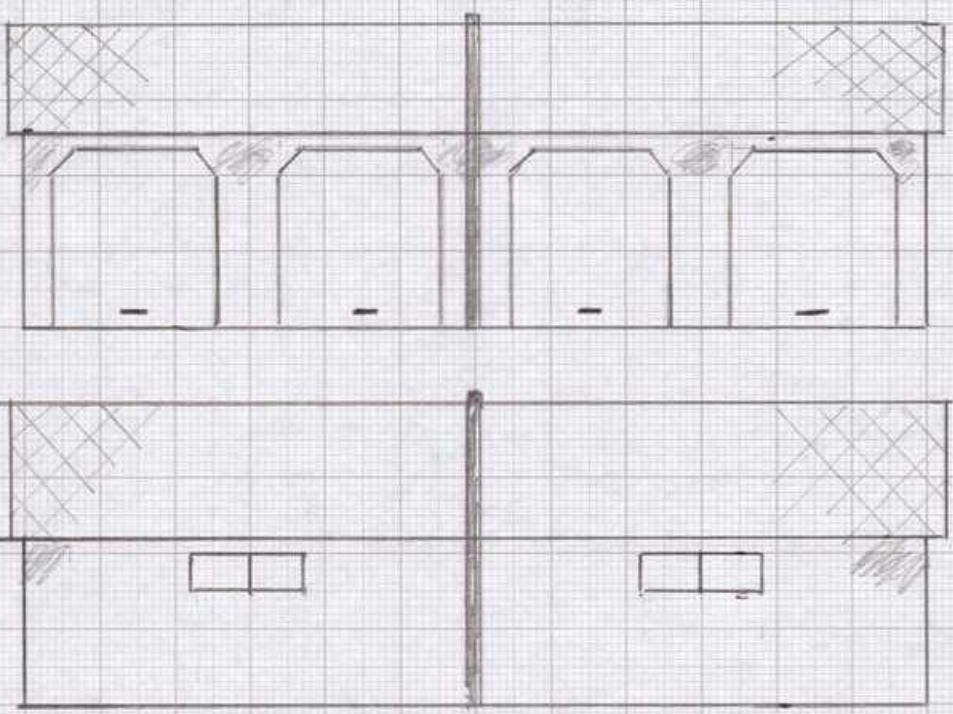
SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	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

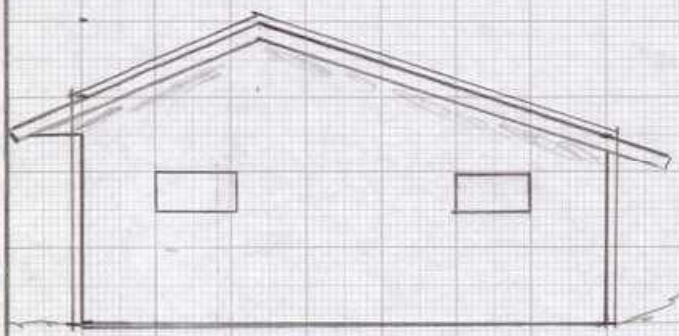
REITHOLEN VED ELNES	98209
MALMEDALEN - GOKARTBANE	98210
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/ TILKOMST BARNEHAGE (B)	99003
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD - GANG- OG SYKKELVEG	99008
TORNES SMÅBÅTHAMN - endring	99014
HAVNESET, Tornes	99015
EIDEM 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





Mottatt 22 JUNI 1988



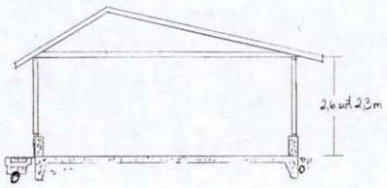
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK F23/90
BMR

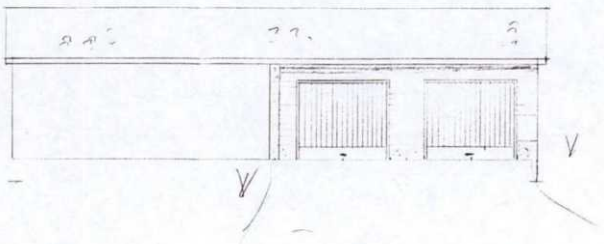
Garasje

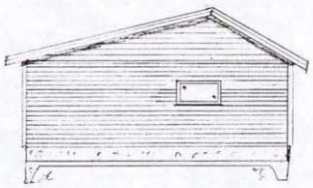
Steinar Hjellnes og Rune Malmedal

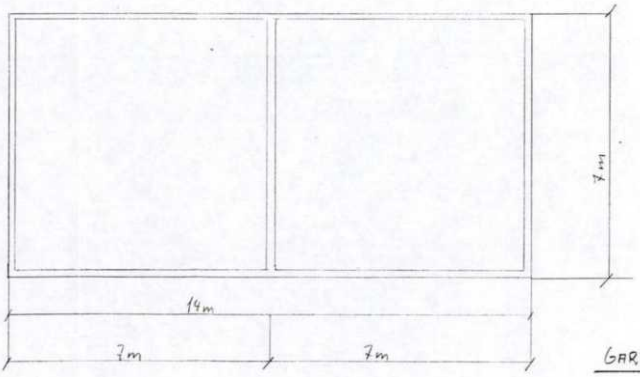
15/6 88 P.L.

Nye tegn. må leveres
jfr. sak F23/88
BMR









GARASJE FOR: S. HJELLNES.

Mottatt 18 MAI 1988

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
6440 Elnesvågen			47/	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	1.4.81	9.5.81 B.sj.	87/81

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rune H. Malmedal	6440 Elnesvågen	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Malo Sagbruk A/S	Molde	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Knut J. Nesje	Molde	

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Rekkverk/trapp fra terrasse
Nedføring av taknedløp
Rekkverk ved kjellerhals
Utv. puss mur og isetting ventiler
Pussing/kledning i disp.rom
Innkledning kjellerdør til vaskerom
Pussing pipe
Utv. trapp ved h.inngang
Plate på golv foran ildsted(ovn) i stue

Arbeidet må være utført innen: 14. oktober 1982

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Elnesvågen	14.4.82	Underskrift

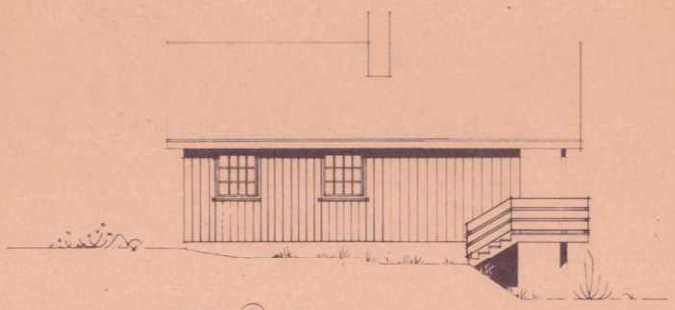
Rune har underskrevet eksemplaret til Brukbanken

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 81/81
for bygningssjefen
B.M. Ramstad

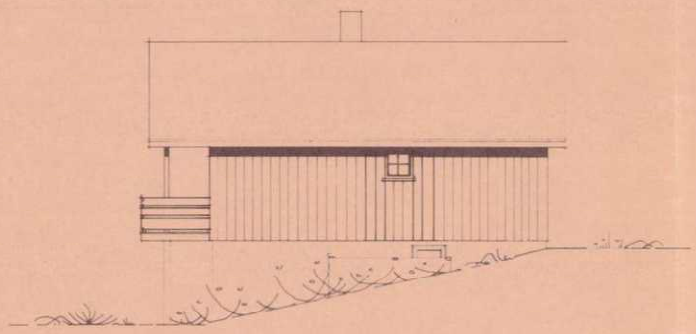


FASADE (B) MOT

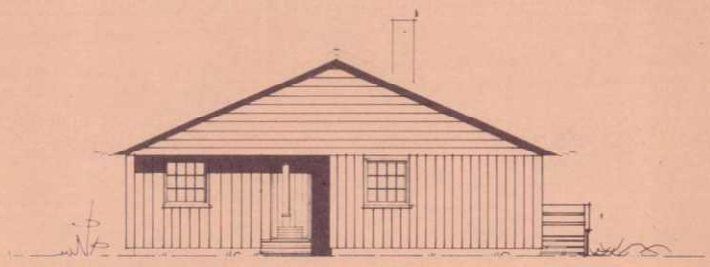


FASADE (C) MOT

Mottatt 2 APR. 1981



FASADE (D) MOT

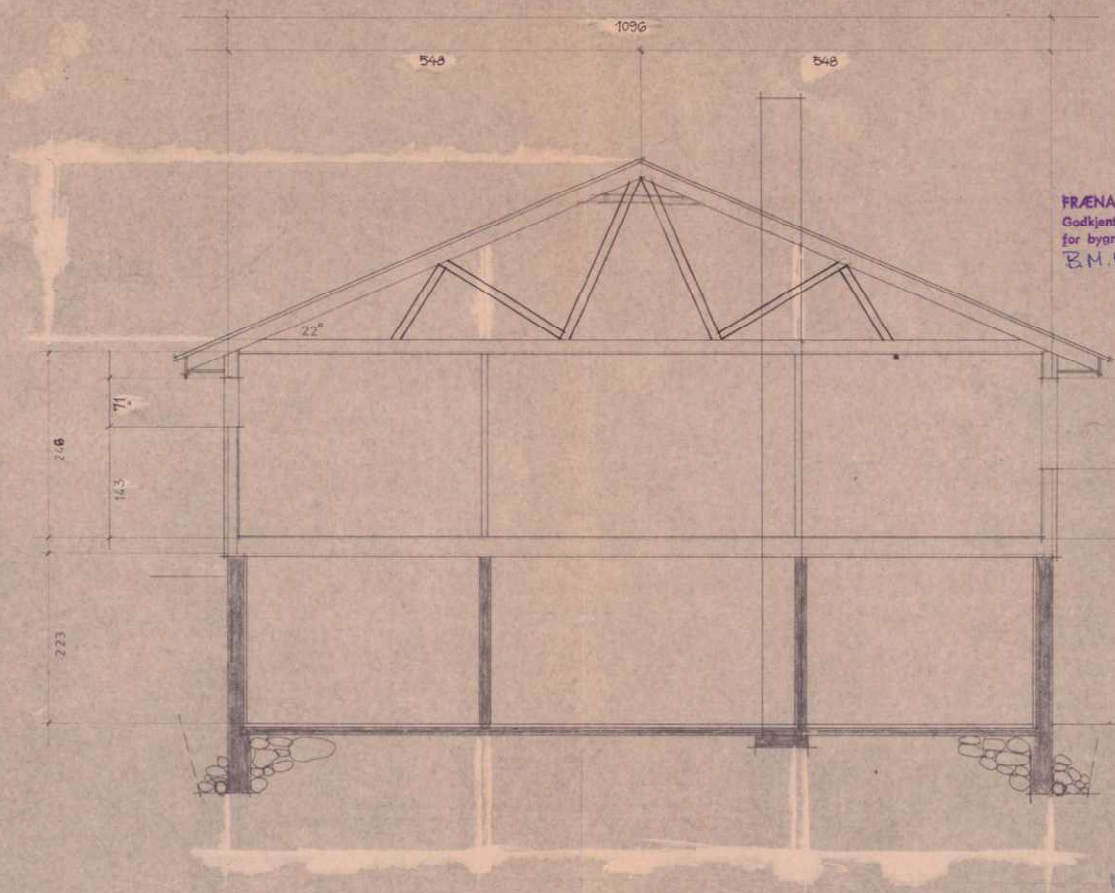


FASADE (A) MOT

FERDIG PLANERT TERRASSE

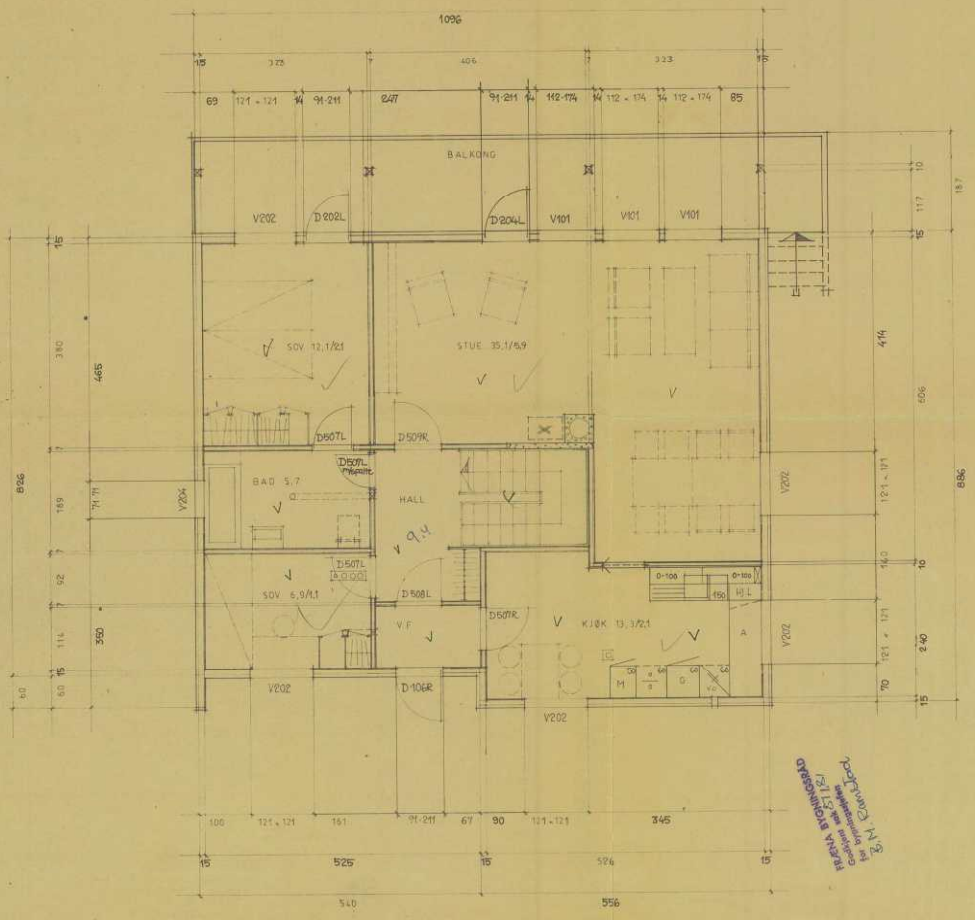
TOMTENS NATURLIGE TERRENG

INNHOLD: FASADER	BYGGMERKE: RUNE MALMEDAL POSTADR: BYGGESTAD: KOMMUNE:	MÅL: 1:100 DATO: 28.3.78 SIGN: MBG KONTR:	REV: 3.5.78 MBG 25.10.78 LS 21.3.79 BB 14.11.79 LS. 12.12.79 LS. 13.3.81 LAV	TYPE: 71÷ TEGN. NR: HUSB. NR:	BRØDRENE FJOGSTAD A/S LANGGT. 105 4300 SANDNES TLF. (045) 01045 FJOGSTAD-HUS



FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 81/81
for byningsstyret
B. M. Ramstad

INNHOLD: SNITT	BYGGHERRE POSTADR BYGGESTAD KOMMUNE	MÅL 1:50 DATO 26. 3. 78 SIGN. NBG KONTR	REV. 24.10.78 NBG 4.9.80 LS. 25.3.81 NH	TYPE 71÷ TEGN NR. HUSB NR.	BRØDRENE FJOGSTAD A/S LANGGT. 105 4300 SANDNES TLF. (045) - 61045 FJOGSTAD-HUS



MÅLSETTING GJELDER
KONSTRUKSJONSÅPNINGER

INNHOLD
PLAN 1ETASJE

BYGGHERRE RUNE MALMEDAL
POSTADR.
BYGGESTED
KOMMUNE
HUSBANK REG. NR.

MÅL 1 : 50
DATO 28. 3. 1978.
SIGN. MBG
KONTR.

TYPE 71÷
SAK:
TEGN. NR.

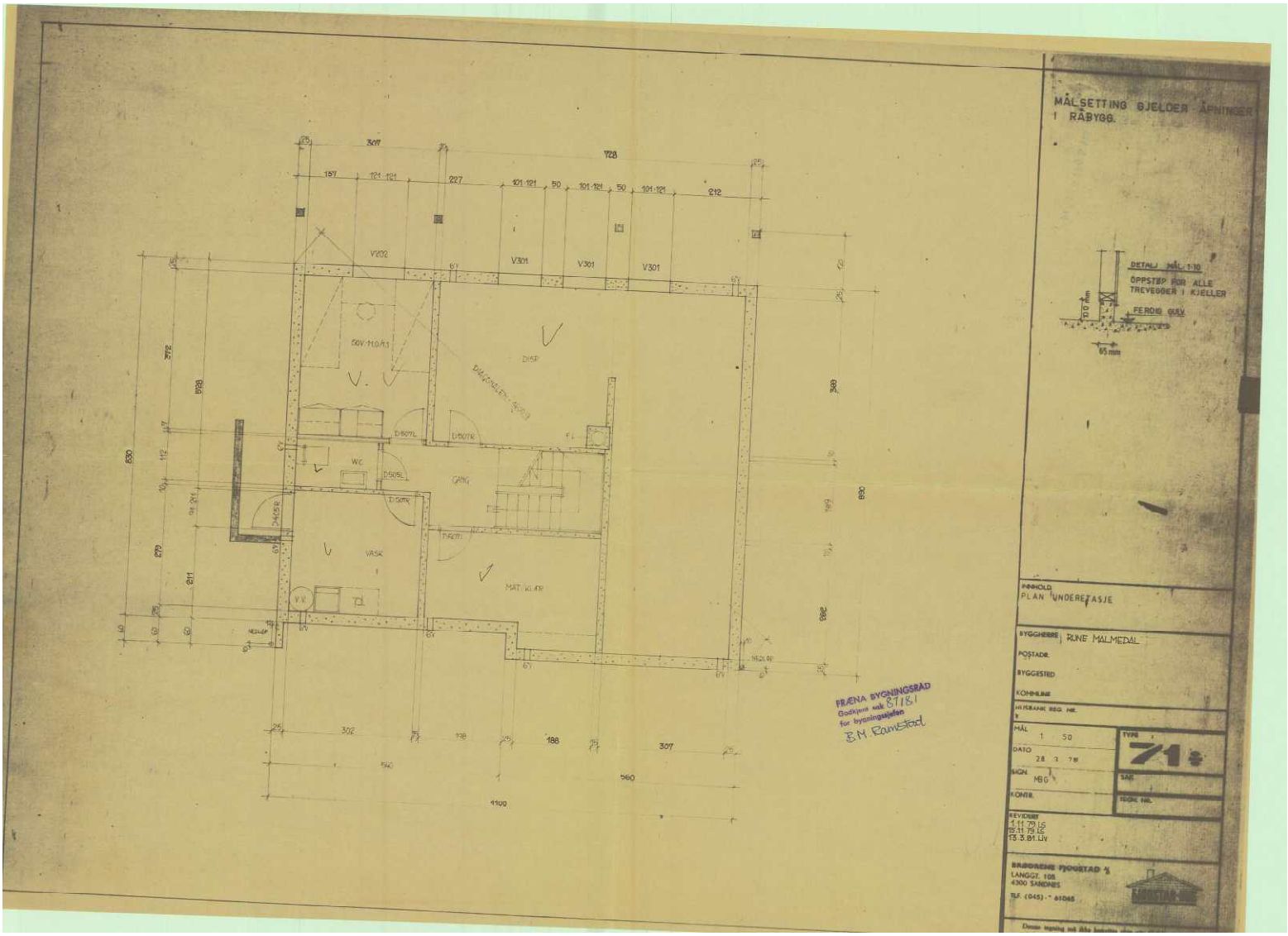
REVIDERT
25.10.78 LS
1.11.79 LG
19.11.79 LG
12.12.79 LG
13.3.81 LG

BRØDRENE FJOGSTAD A/S
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61045

FJOGSTAD-HUS

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse,
jfr. lov av 11 av 7-7-1922 og lov-vg. 5 av 12-3-1961

FARNA BYGNINGSRÅD
Godkjent etter plan- og bygningsloven
av 1965


MÅLSETTING GJELDER ÅPNINGER I RÅBYGG.
DETALJ MÅL 1:10
ÅPPSTØP FOR ALLE TREVEGGER I KJELLER
FERDIG GULV
100 mm
65 mm
INNHOLD
PLAN UNDEREtASJE
BYGGHERRE RUNE MALMEDAL
POSTADR.
BYGGESTED
KOMMUNE
MÅL 1 50
DATO 28 3 78
SIGN. MBG
KONTR.
TYPE 71
SAK
SIDE NR.
REVIDERT
5.11.79 LG
15.11.79 LG
13.3.81 LG
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
LANGGT. 105
4300 SANDNES
TLF. (045) - 61065
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent nak 87181
for bygningssjefen
E.M. Ramstad

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

Dato:
16.09.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**47**	Bnr:	**205**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ridderbakken 14, 6440 ELNESVÅGEN**						

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

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

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

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

Utskriftsdato: 15.09.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ridderbakken 14, 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	6 635,04 kr
Eiendomsskatt	8 073,00 kr
Feiing	677,00 kr
Renovasjon	5 420,00 kr
Vann	5 223,68 kr
Sum	**26 028,72 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%	171 kbm	16.46	1/1	0 %	2 814,06 kr
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr
Kloakk - forbruksgebyr	15%	171 kbm	21.21	1/1	0 %	3 626,23 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3228.75	1/1	0 %	3 228,75 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1376.25	1/1	0 %	1 376,25 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1302.50	1/1	0 %	1 302,50 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	677.00	1/1	0 %	677,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt - boliger	0%	2038600 prom	4.00	1/1	0 %	8 154,00 kr
					Sum	**26 697,64 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: 19.11.2024

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	205	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ridderbakken 14, 6440 ELNESVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 47/205		
Utskriftsdato	19.11.2024	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

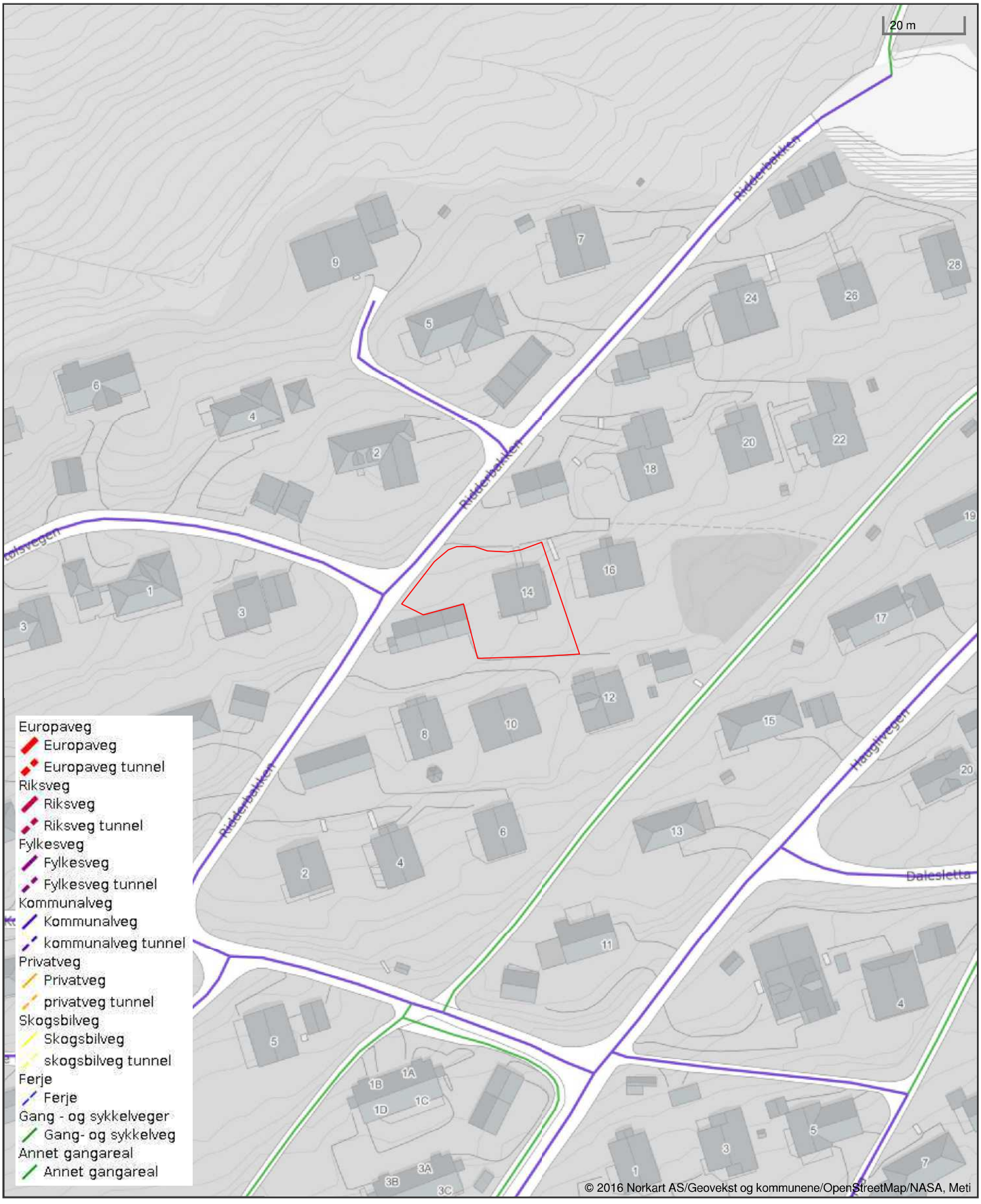
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 47/205//



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0199 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3629828/25323427
Bestilling: C3 2024-11-20 (4) 69

Dato
20.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3763	60	22.4.1981	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3763/60
Uthentet 2024-11-20 12:24

Kommune-nr. 1548 FRÆNA

MÅLEBREV

Jnr. 36/81 | Målebrev nr. 806

Målebrev over | Gnr. 47 | Bnr. 205 | Festenr.

DAGBOKFØRT
3763
22.APR81 03763
SORENSKRIVEREN
ROMSDAL
Dagbokstempel

Bruksnamn
Haugli øst 9/14

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 vart det
Dato
20. mars 1981

Halde

Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.47 bnr.46

Rekvirent -

Fræna Tomteselskap A/S

Bestyrer av forretninga -

Arvid Karlsen

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

Oppmålingsmyndighet
Fræna kommune, Oppmålingsavdelinga
Elnesvågen 20. mars 1981

Oppmålingssjef Arvid Karlsen

Ole Gunnar Svenøy

Tinglysing

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påteikningar, rettingar m.v.

DAHLTRYKK - MOLDE

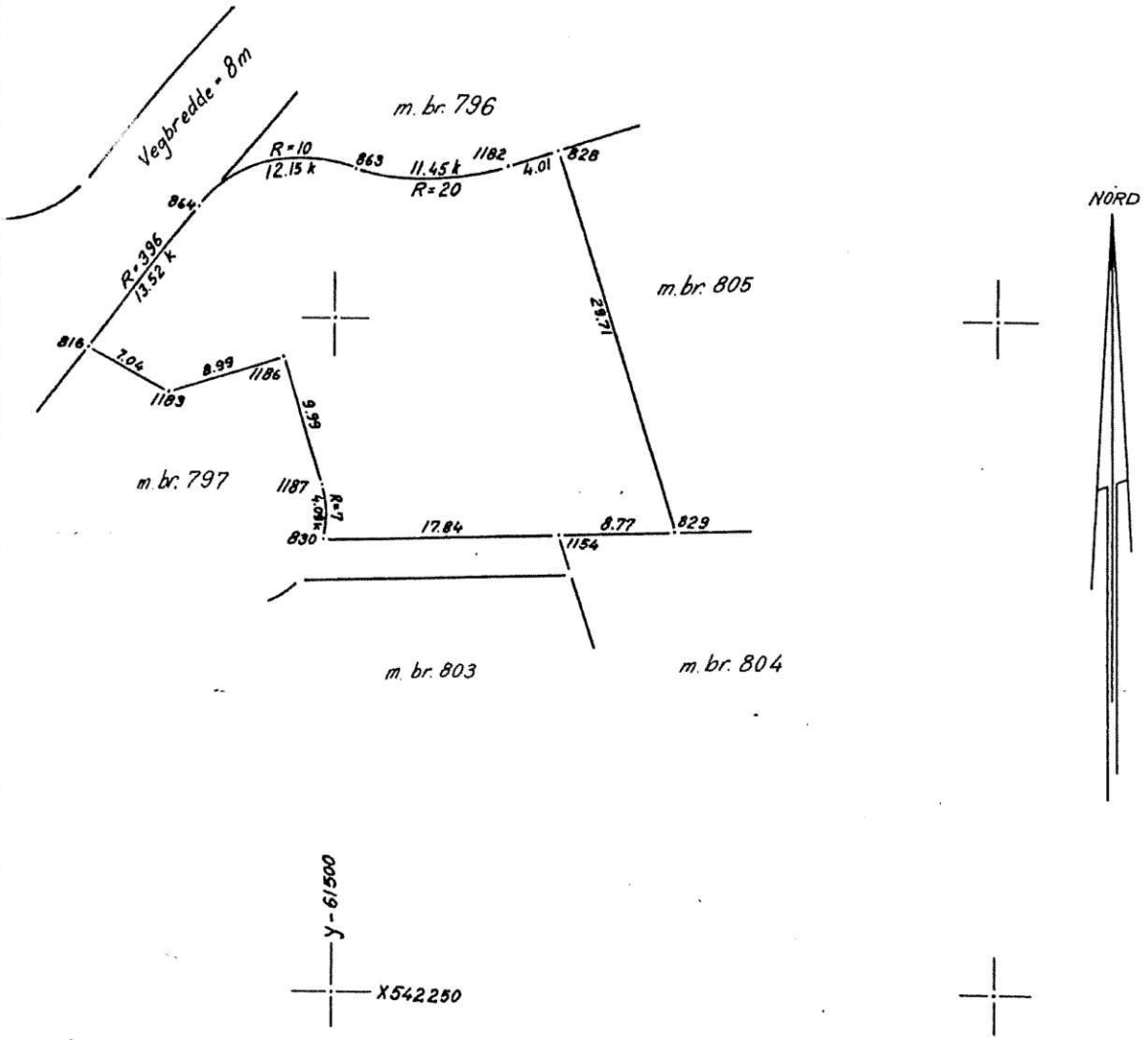
Kommune nr. 1548 FRÆNA

MÅLEBREVSKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
47	205		36/81	806

Bruksnamn	Representasjonspunkt		
Haugli øst 9/14	X 542302	Y -61489	Z

Koordinatsystem	Kartblad	Areal	Målestokk
NGO, akse 2	S 21-1	823,2 m²	1:500



Koordinater NGO, Akse II:

Nr.	Y	X
864	-61 510.28	542 308.28
863	-61 498.46	542 311.11
1182	-61 487.01	542 311.34
828	-61 483.19	542 312.57
829	-61 474.23	542 284.24
1154	-61 483.00	542 284.00
830	-61 500.84	542 283.52
1187	-61 500.89	542 287.61
1186	-61 503.93	542 297.13
1183	-61 512.50	542 294.40
816	-61 518.71	542 297.71

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 45-24-0199 (Tonje Juberg)
Vår referanse: 3629827/25323422
Bestilling: C3 2024-11-20 (4) 65

Dato
20.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2354	60	25.3.1996	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[X] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. tidl. forretning, dato, ref.nr.
1548 FRÆNA	45/83	2601	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	47	205	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	811,7 m^2		

Dagbokstempel: TINGLYST 25 MAR 1996 ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 2354

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.06.1995
Rekvirent	Fræna kommune v/ Hjørdis Jensen
Bestyrer	Gudmund Stavik
Forretning	Kartforretning med grensejustering mellom gnr.:47/46 og gnr.:47/205. Gnr.:47/205 har avgitt 11,5 m^2 til gnr.:47/46. Eigar av gnr.: 47/205, Peder Bøe og eigar av gnr.:47/46, Fræna kommune v/ Hjørdis Jensen har skrive under protokollen for grensejusteringa.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Elnesvågen	25.01.96		Ole Gunnar Svenøy Oppmålingssjef

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 2354 Tinglyst: 25.03.1996 Emb. 060 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette erstatter målebrev nr.806 som vart tinglyst 22.04.1981 med dagboknr.03763.

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr	Bnr	Festenr
47	205	

MÅLEBREVKART

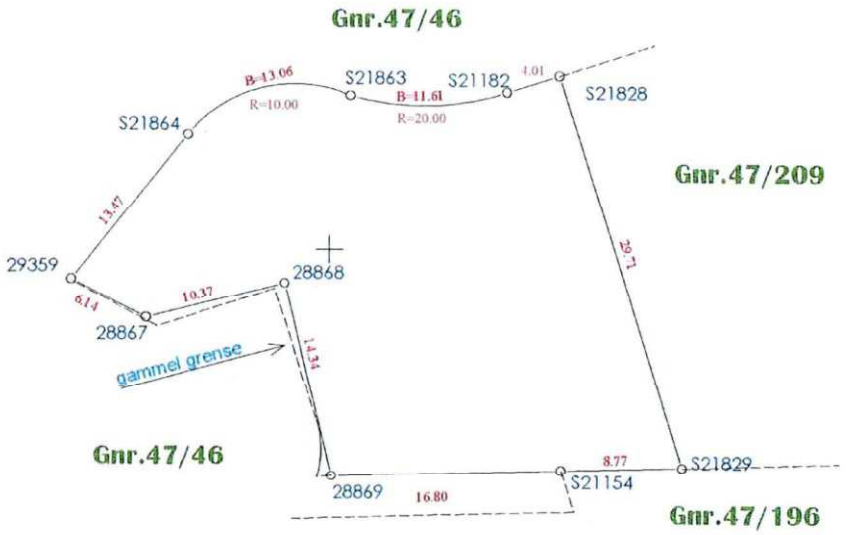
Representasjonspunkt: X 542298.08 Y -61496.49 Z

Kartblad	X	Landsnett
BD113-1-04		

Målestokk	Areal
1:500	811.7 M²

Jnr	45/83
Målebrev nr	2601

N



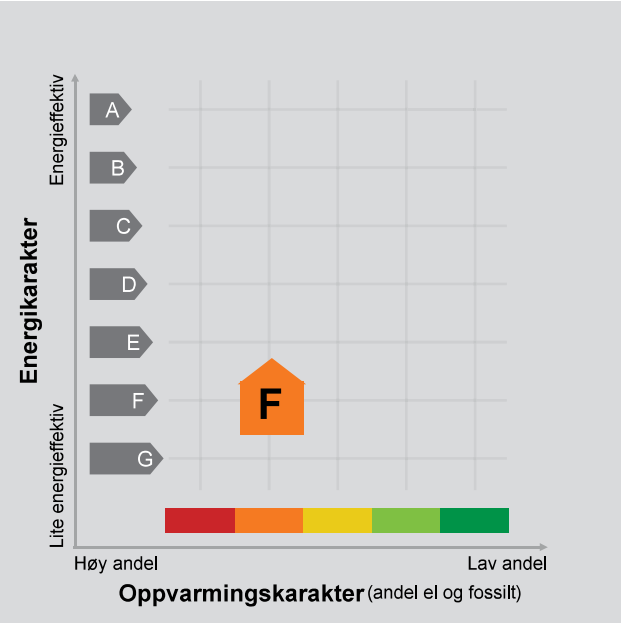
X=542300
Y=61450

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
S21864	Off.gkj.grmr. i jord	542308.28	-61510.28	13.06	10.00
S21863	Grensepkt. i vegkant	542311.11	-61498.46	11.61	-20.00
S21182	Grensepkt. i vegkant	542311.34	-61487.01	4.01	
S21828	Grensepkt. i vegkant	542312.57	-61483.19	29.71	
S21829	Off.gkj. grensemerke	542284.24	-61474.23	8.77	
S21154	Grensepkt. i vegkant	542284.00	-61483.00	16.80	
28869	Off.gkj.grmr. i jord	542283.59	-61499.80	14.34	
28868	Off.gkj.grmr. i jord	542297.52	-61503.21	10.37	
28867	Off.gkj.grmr. i jord	542295.02	-61513.27	6.14	
29359	Off.gkj.grmr. i jord	542297.81	-61518.74	13.47	

Vesla Geonor

ENERGIATTEST

Adresse	Ridderbakken 14
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13562393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53181
Dato	21.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

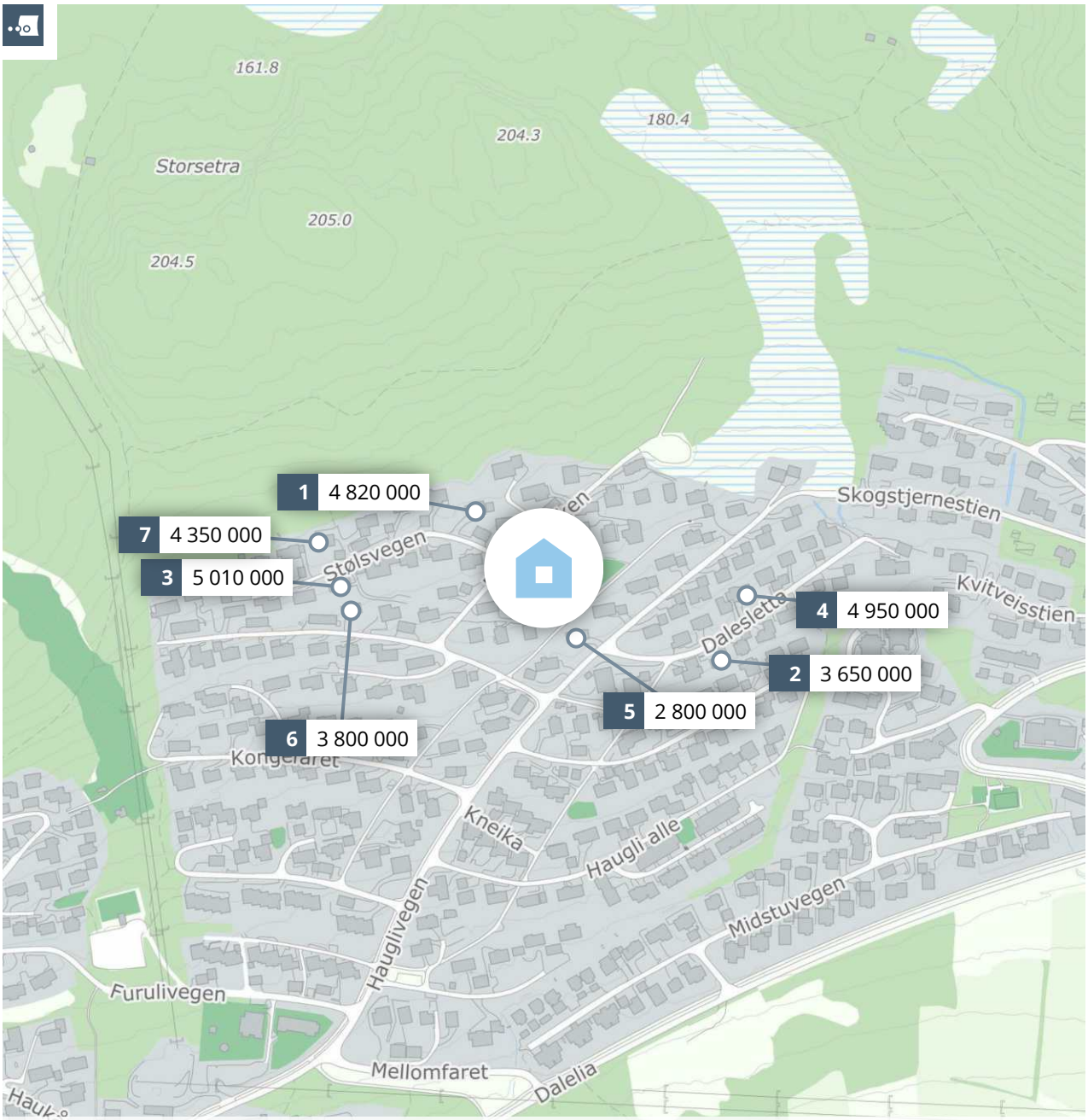
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Meglers verdivurdering

RIDDERBAKKEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 20.09.2025

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

Ridderbakken 14, 6440 ELNESVÅGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 47 BNR 205 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS HAUKÅS

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	17 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	166 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					811 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stølsvegen 4									
	172 m²	1982	1 335 m²	- sov	15.05.2024	4 100 000	**4 820 000**	0	4 820 000	**28 023**
2	Dalesletta 10									
	119 m²	1996	679 m²	2 sov	12.12.2022	3 890 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**30 672**
3	Stølsvegen 7									
	234 m²	1981	849 m²	6 sov	08.10.2024	4 850 000	**5 010 000**	0	5 010 000	**21 410**
4	Dalesletta 7									
	238 m²	1989	709 m²	5 sov	12.08.2025	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**20 798**
5	Hauglivegen 13									
	152 m²	1982	1 215 m²	- sov	18.01.2024	2 750 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**18 421**
6	Øvre Kongefaret 6									
	161 m²	1983	1 100 m²	3 sov	05.04.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**23 602**
7	Stølsvegen 12									
	191 m²	1982	1 380 m²	3 sov	09.05.2023	3 600 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**22 775**

Velkommen til Ridderbakken 14!

Eiendommen ligger i øvre del av Hauglia med fin utsikt. Eiendommen har en flott opparbeidet tomt.

Ridderbakken 14 ligger i et hyggelig og barnevennlig nabolag. Eiendommen er perfekt for en barnefamilie!

Eneboligen ble oppført i 1982 og holder i all hovedsak en standard fra byggeår. Oppussing/renovering må følgelig påregnes.

Boligen har blant annet følgende kvaliteter:
- 171 kvm BRA

- 3 soverom.
- 2 bad.
- Mye lagringsplass.

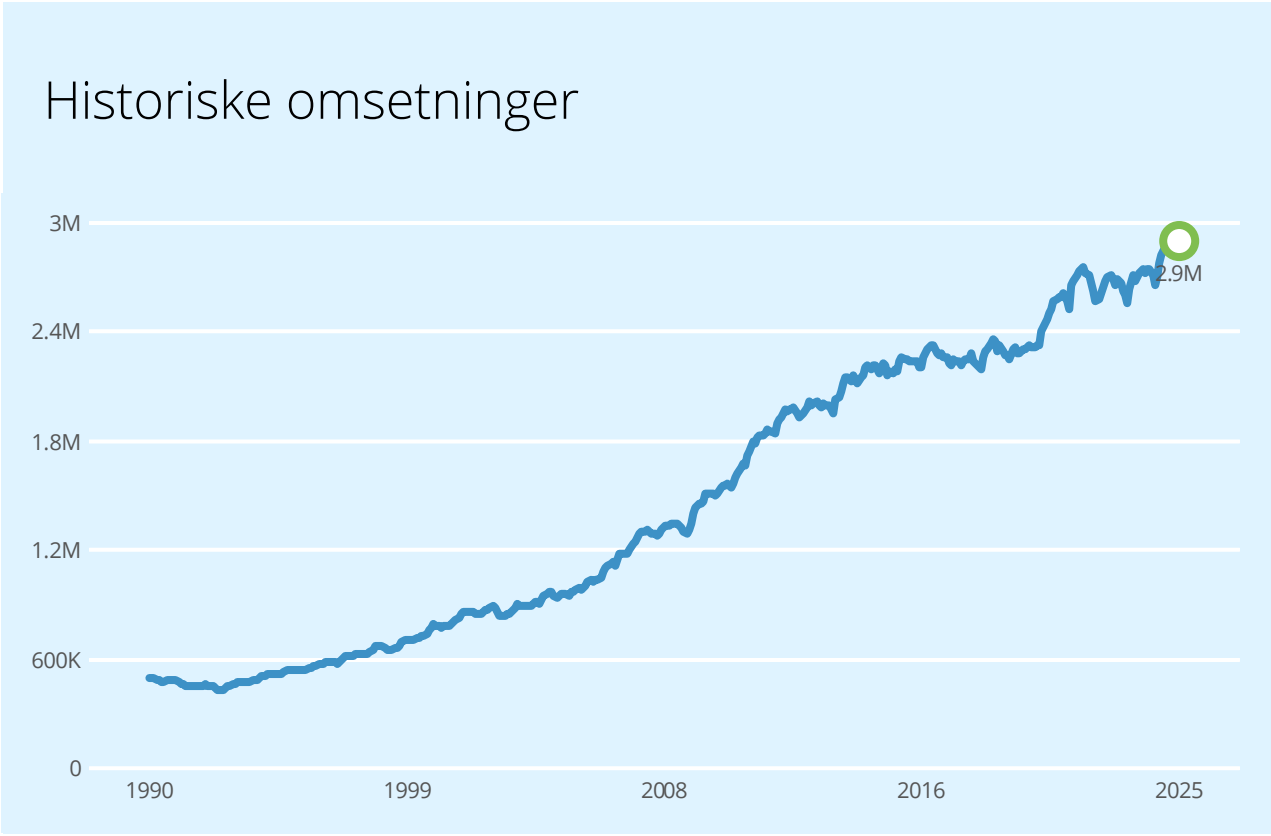
Eiendommen disponerer halvparten av fellesgarasje like nord for eiendommen. Les mer om dette under "Garasje på gnr. 47 bnr. 46"

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.07.1991		08.07.1991	-	645 000	-	645 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i HAUKÅS grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 316 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i HAUKÅS grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4.6M
4 514 000 Salgspris i snitt
4 452 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

22 657 HAUKÅS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

20 335 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 9 mnd

17 470 Ridderbakken 14 Totalpris 2 900 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ridderbakken 14, 6440 Elnesvågen
Gnr. 47, Bnr. 205, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251169

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.
