

Malmefjordvegen 284

MALMEFJORDEN

notar



Prisantydning Kr. 6 000 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 275/383 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Malmefjordvegen 284

Malmefjorden- Tidligere småbruk med stort våningshus, uthus og dobbel garasje. Nydelig utsikt!

Adresse	Malmefjordvegen 284 6445 MALMEFJORDEN
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Omkostninger	Kr 168 990,-
Totalpris	Kr 6 168 990,-
BRA-i/BRA Total	275/383 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1916
Soverom	5
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av selger denne idylliske eiendommen i Malmefjorden for salg! Tidligere småbruk med våningshus, uthus og dobbel garasje. Fin eiendom på ca 3 mål med vestvend orientering, flott utsikt ut Malmefjorden og gode solforhold. Boligen er opprinnelig fra 1916 med flere endringer opp gjennom tiden. Påbygg og oppgraderinger, som for eksempel etterisolering, nyere bad og kjøkken, elanlegg og røroppgraderinger. Innvendig er overflater oppgradert og dels modernisert, samtidig som at flere autentiske detaljer er bevart. Boligen går over tre plan. Kjeller med 2 soverom, bad og boder, hovedetasje med bad, kjøkken og 2 stuer, loft med stue, bad og tre romslige soverom. Fint uthus med hagestue. Dobbelt garasje oppført i 1999 oppe ved hovedvegen. Eiendommen bør sees!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	34
Plantegning	35
Budgivning	112

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Spisestue 1.etasje



Spisestue 1.etasje



Kjøkken 1.etasje



Kjøkken 1.etasje



Loftstue



Loftstue



Soverom unteretasje



Soverom



Soverom



Soverom



Bad 1.etasje



Bad 1.etasje



Bad underetasje



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til på nedsiden av veien i Malmefjorden, med flott utsikt og gode solforhold. Dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærmiljøet. Til Molde ca 15 minutter

ADKOMST

Eiendommen ligger på nedsiden av hovedvegen. Tilkomst fra to ulike avkjørsler fra hovedvegen



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Malmefjordvegen 284, 6445 MALMEFJORDEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0166/26

SELGER

Øyvind Gravem

MATRIKKEL

Gårdsnummer 63, bruksnummer 7, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 3.089 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fint tomt i hellende terreng vendt mot vest. Flott utsikt ut Malmefjorden

TAKST

Tilstandsrapport datert 24.08.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1916

BYGGEMÅTE

Våningshus

Utvendig

Taktekking,TG3

Taktekkingen består av skiferstein lagt på undertak av bordtro. Taket har beslag ved møner, overganger og gjennomføringer. Ifølge selger ble taktekkingen på oversiden av boligen mot veien omlagt omkring 2004/2005. Resterende deler av skifertaket er opplyst å være fra byggeår, ca. 1916. Det er foretatt enkelte lokale reparasjoner og utskiftinger av skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig alders- og værslitasje på taktekkingen. Flere skiferstein er sprukket, forskjøvet eller mangler, og enkelte steder er undertaket/tettesjiktet synlig gjennom åpninger i tekkingen. Det er også registrert lokale provisoriske reparasjoner og innskutte erstatningsstein. Det er begroing og overflateslitasje på deler av skiferen, samt slitasje på beslag og detaljer ved møne og gjennomføringer. Resterende taktekking fra byggeår har oppnådd svært høy alder og har usikker gjenværende levetid. De registrerte åpningene og skadene medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 vil manglende eller skadet tekking, punktvis lekkasjer og forhold som krever strakstiltak kunne gi grunnlag for TG3. På bakgrunn av synlige manglende/skadde skiferstein og åpninger i tekkingen vurderes det å være behov for tiltak.

Tiltak

- Skadde, løse og manglende skiferstein må skiftes eller legges på plass, og undertak, lekter/sløyfer, innfesting og beslag bør samtidig kontrolleres nærmere. Det anbefales at hele den eldre delen av taket gjennomgås av fagkyndig taktekker. På grunn av alder og registrerte skader må det påregnes omfattende vedlikehold og mulig omlegging av større deler av taktekkingen. Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging med påfølgende fukt- og råteskader i undertak og takkonstruksjon.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Renner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Takstigen til skorsteinen som er i bruk er ikke utført som en godkjent løsning for sikker adkomst og ferdsel på taket. Bøylen over mønet gir ikke tilfredsstillende sikring i samsvar med dagens krav til sikker tilkomst for feiing og tilsyn. Den andre skorsteinen har ingen tilkomst, men er opplyst ikke å være i bruk. Taknedløp mot nordøst er avsluttet over terreng like ved grunnmuren. Dette medfører at takvann ledes direkte til terrenget inntil bygningen og kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og fundamenter.

Tiltak

- Det anbefales å etablere godkjent takstige frem til skorsteinen som er i bruk. Dersom den andre skorsteinen tas i bruk, må det også etableres sikker og forskriftsmessig tilkomst til denne. Taknedløpet mot nordøst bør forlenges og ledes bort fra grunnmuren, fortrinnsvis til egnet overvannsløsning eller til terreng med tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Manglende bortledning av takvann kan over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Hoveddelen har kaldtloft med eldre, tradisjonell trekonstruksjon. Tilbygget fra ca. 2004 er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Loftet er isolert mot underliggende oppvarmede rom. Loftet fremstår uryddig, og isolasjonen ligger stedvis ujevnt. Det er ikke avklart om dampsperran mellom oppvarmet del av boligen og kaldloftet er sammenhengende og lufttett i alle områder. Utettheter i dampsperran kan føre til at varm og fuktig inneluft transporteres opp på kaldloftet og kondenserer mot kalde konstruksjoner. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i undertaket på befaringsdagen, og det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive fuktskader i de kontrollerte områdene. Det anbefales å rydde loftet og gå over isolasjonen slik at den ligger jevnt og sammenhengende. Rør, ventilasjonskanaler og andre installasjoner som kan gi kondens må isoleres tilstrekkelig. Det anbefales også å kontrollere dampsperrans kontinuitet og lufttetthet, særlig ved gjennomføringer og overganger. Eventuelle utettheter bør utbedres. Mangelfull lufttetting og kondensisolering kan over tid føre til kondens, fuktskader og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Tiltak

- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon i fra byggeår. Hoveddelen ble etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon samtidig med utskifting av deler av trekledningen. Fem vinduer mot sør i 2. etasje ble også skiftet.

Kledning i fra 1997, 2004, 2020 og 2023 ifølge selger. Tilbyggene er oppført som tradisjonell isolert bindingsverkkonstruksjon. Musesperre er ikke montert. Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- På nordveggen ved inngangspartiet, på veggpartiet hvor elbillader er montert, er det stedvis begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. På øvrige vegger er luftingen vurdert som god. Det er i tillegg påvist manglende gnagesikring/musetetting nederst bak kledningen på samtlige veggpartier. Det er ikke registrert råteskader eller andre synlige fuktskader i kledning/fasade.

Tiltak

- Det anbefales å bedre luftingen i nedre kant av kledningen på det aktuelle partiet av nordveggen, samt etablere gnagesikring/musetetting langs alle veggpartier. Manglende gnagesikring gir økt risiko for at mus og andre smådyr kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Begrenset lufting kan over tid redusere uttørkingsevnen bak kledningen, men det er ikke registrert skader som følge av dette på befaringsstidspunktet.

Ytterdører,TG2

Det er teak hovedytterdør som er malt og dørpumpe. Malt dør av tre til vaskerom og malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kjellerdøren kniper kraftig i karm/terskel.

Tiltak

- Dørblad og karm bør justeres slik at døren får normal funksjon.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Trebjelkelag som etasjeskiller. 2. Etasje: Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 60 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nordvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 60 mm. avvik. 50 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. 1.Etasje: Det er målt ca. 22 mm. høydeforskjell på gulv i spisestuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 35 mm. høydeforskjell på gulv i tv-stue over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i spisestue er det målt ca. 33 mm. avvik. 35 mm. i tv-stue. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger i etasjeskiller. Etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 gir lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm grunnlag for TG2. De registrerte verdiene overskrider disse grensene flere steder, og avviket er særlig betydelig i soverommet mot nordvest.

Tiltak

- Skjevhetene kan skyldes alder, setninger, nedbøyning eller deformasjoner i eldre bjelkelag og konstruksjoner. Årsaken til de største høydeforskjellene er ikke avklart ved denne undersøkelsen. Det anbefales nærmere undersøkelse av etasjeskillere og underliggende bærende konstruksjoner dersom årsak og eventuell videre utvikling skal fastslås. Oppretting av gulvene kan bli omfattende og vil normalt innebære inngrep i gulvoppbygningen og eventuelt forsterkning eller oppretting av bjelkelaget. Det er ikke registrert forhold som på befaringen alene dokumenterer konstruksjonssvikt, og forholdet vurderes derfor til TG2 på bakgrunn av målte skjevheter og høydeforskjeller.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG3

Kjelleren ligger delvis under terreng. Grunnmurene er stedvis innvendig utlektet, isolert og kledd med plater. I soverommet mot sørøst er det foretatt hulltaking gjennom innvendig veggkledning for kontroll av konstruksjonen og måling av fuktinnhold i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling med Protimeter MMS2 ble det registrert et fuktinnhold på ca. 25 vektprosent i bunnsvillen i soverommet mot sørøst. Dette er et høyt fuktnivå og ligger i området hvor det er risiko for råteutvikling. Det er i tillegg registrert buling/deformasjon i flere veggplater i begge soverommene i kjelleren. Skadebildet er forenlig med langvarig fukt- og/eller kondenspåvirkning i eller bak veggkonstruksjonene. I råkjelleren under kjøkkendelen er det registrert rennende vann som kommer inn gjennom åpning i grunnmuren ved hovedvanninntaket. Dette medfører en direkte og betydelig fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen.

Tiltak

- Det anbefales nærmere undersøkelser av de utlektede kjellerveggene, herunder åpning av konstruksjonene i nødvendig omfang for å avklare eventuell mugg-, råte- eller annen fuktskade. Fuktårsaken må avklares og utbedres før konstruksjonene eventuelt bygges opp igjen. Vanninnsiget ved hovedvanninntaket må utbedres slik at vann ikke lenger trenger inn gjennom grunnmuren. Det bør samtidig vurderes om drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold rundt kjelleren har tilfredsstillende funksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, muggsopp, råte og redusert levetid for treverk og innvendige overflater. På grunn av målt fuktinnhold på ca. 25 vektprosent og synlige symptomer på fuktskade bør forholdet vurderes som et vesentlig avvik. Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser, åpning av konstruksjoner, utbedring av registrert vanninnsig og fuktskade konstruksjoner samt nødvendig tilbakeføring. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang og om det avdekkes behov for utvendige tiltak på drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2

Ifølge selger er det registrert mus på kaldloftet i vinterhalvåret.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel mot stuen til topp slukrist, ca 5 mm til døren mot soverommet. Det er svakt lokalfall rundt sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskelene være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 20 og 5 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Tiltak

- Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tilliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

2. etasje > Bad

Vannrett sjikt, membran og sluk,TG3

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemmt under klemring.

Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert membran eller annet dokumentert vanntett sjikt på veggene ved servant og i området hvor det er opplegg for dusj. Veggflatene i disse våtsonene har derfor ikke tilfredsstillende dokumentert fuktsikring. I henhold til kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 vurderes manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt i våtsone som et vesentlig avvik. Forholdet vurderes derfor til TG3.

Tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende vanntett sjikt på veggene i våtsonene, herunder ved servant og dusjplass. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for at vann og fukt trenger inn i underliggende veggkonstruksjoner. Enkelte og rimligste løsning vil være og montere våtromsplater/baderomsplater.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

2. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket er sluppet rett ut i kaldloftet, avtrekkskanalen er heller ikke isolert.

Tiltak

- Avtrekkskanalen må føres tett og kontinuerlig til det fri, med egnet avslutning gjennom tak eller yttervegg. Kanalen bør samtidig isoleres der den går gjennom kald sone. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktig avtrekksluft føre til kondens, muggvekst og fuktskader i undertak og øvrige trekonstruksjoner på loftet.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. etasje > Vaskerom med utvendig adkomst

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved vegg og dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemt under klemring. Belegg/tapet på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. etasje > Vaskerom med utvendig adkomst

Ventilasjon,TG2

Naturlig ventilering med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

Kjeller/underetasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt, det flislagt oppkant ved dørterskel på 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100.

Tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

Kjeller/underetasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Sluken er av plast, det er antydninger til membran som er klemt under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger av kobber,TG2

Foruten vannopplegg i rør-i-rør i fra 2012 er det kobberrør fra forskjellige tidsepoker. Hovedstoppekran er plassert i kjellerom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Innvendige avløpsrør,TG2

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

Ventilasjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmepumpe i kjeller,TG2

Det er en luft til luft varmpumpe plassert i kjeller i fra eldre årgang. Ukjent service historikk.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder vurderes det at varmpumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Tiltak

- Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting.

Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Dreneringens alder og utførelse er i hovedsak ukjent. Ifølge opplysninger ble det etablert drenering i forbindelse med tilbygget i 2004. Det er synlig grunnmursplast ved deler av grunnmuren. For øvrige deler av boligen foreligger det ikke dokumentasjon på etablert drensssystem, og det kan ikke utelukkes at eventuell drenering er original eller at deler av grunnmuren har naturlig drenering uten etablert drensledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert aktivt vanninnsig i kjelleren ved gjennomføringen for hovedvanninntaket. Vann trenger inn gjennom åpning i grunnmuren og medfører direkte fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025+AC:2026, da det foreligger pågående vanninntrengning og funksjonssvikt i konstruksjonens fuktsikring.

Tiltak

- Årsaken til vanninnsiget må avklares og utbedres. Det må påregnes tiltak ved gjennomføringen for vanninntaket, og det bør samtidig vurderes om drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold bidrar til problemet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for vedvarende høy fuktbelastning, fuktskader, mugg- og råteutvikling samt redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drensgrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det var en vannskade etter sprekte vannrør mellom kjeller og inn til bad i hovedetasje i 2012. Dette ble utbedret på forsikring, hvor bad og entre ble bygd opp på nytt og det ble montert rør-i-rør system for bad og vaskerom.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse: Arbeid utført før jeg overtok, samme arbeid som i nevnt forsikringsskade på bad.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Fornyhet på hovedbad under oppbygging etter vannskade i 2012.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært noe fuktutslag på soverom i kjeller, rom har ikke vært i bruk, men har stått møbler inntil vegg. Ingen tendenser til fukt nå. Kommer også inn noe fukt i råkjeller/vaskekjeller ved hovedvanninntak.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært en mindre lekkasje på tak på nedsiden av huset. Utbedret i 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv inne er skjeve. Noe sprekker i mur utvendig.

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

Ja

Beskrivelse: Noe mus i vinterhalvåret.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Vennetjeneste

Beskrivelse: Oppgradering i sikringsskap, hvor alt er byttet til jordfeil-automater i 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Elinett har gjennomført tilsyn 01.10.2025

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: 2 stk totalt. En på husvegg og en i garasje.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt

tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Lukket igjen veranda som var vendt mot vei for større soverom. Dette er utført av firma og egeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etterisolert store deler av boligen, byttet flere vinduer og ny bordkledning.

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

Ja

Beskrivelse: Bruksrett på grusvei som går fra boligens nedside, vestover og opp ved Drømmekjøkken. Dette er en fin vei å ha tilgjengelig for eksempel på vinter. Det skal også være et ankringspunkt for båt like nedenfor huset, som tilhører eiendommen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

1997:

Tilbygg mot nord

Boligen ble tilbygget mot nord. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger.

Vaskerom

Vaskerom med utvendig adkomst er opplyst etablert/innredet omkring 1997. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger.

Fasade/kledning

Deler av trekledningen er opplyst å være fra 1997. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

1999:

Garasje

Frittstående dobbelgarasje er oppført i 1999. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eiendomsmatrikkelen.

2004:

Tilbygg stue mot sørøst

Boligen ble tilbygget med stue mot sørøst. Tilbygget er utført i isolert bindingsverk og takkonstruksjonen med prefabrikkerte W-takstoler. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og foreliggende tegningsgrunnlag.

Tilbygg kjøkken mot sørvest

Kjøkkendelen ble tilbygget mot sørvest. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og foreliggende tegningsgrunnlag.

Kjøkken

Kjøkkenet ble innredet med kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Bad i kjeller

Badet i kjeller/underetasje ble etablert omkring 2004 med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og sanitærinstallasjoner. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Omlagging av deler av skifertaket

Takflaten på oversiden av boligen mot veien ble ifølge selger omlagt omkring 2004/2005. Utførende: Ikke opplyst.

Kilde: Selger.

2005

Bad i 2. etasje

Badet i 2. etasje ble oppusset omkring 2005. Rommet fikk blant annet vinylbelegg med gulvvarme og innredning/sanitærutstyr. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Tilbygg/hagestue på løe

På løs side mot sjøen ble det oppført et tilbygg på ca. 3,6 meters bredde som i dag benyttes som åpen hagestue. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger og tegningsmateriale fra 2005.

2012:

Rehabilitering av bad og entré etter vannskade

Etter vannskade som følge av sprukne vannrør ble badet i 1. etasje og entré bygget opp på nytt som forsikrings sak. Badet fikk flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, baderomsinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusj. Utførende: Ukjent. Arbeidet ble utført før dagens eier overtok boligen. Kilde: Selgers egenerklæring/selger.

Rør-i-rør-system

Det ble montert rør-i-rør-system med fordelerskap for bad og vaskerom i hovedetasjen i forbindelse med arbeidene etter vannskaden. Utførende: Ukjent. Kilde: Selgers egenerklæring/rapport.

2014:

Isolerte garasjeporter fra

Fasadeprodukter montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

2020: Takreparasjon

En mindre tidligere taklekkasje på nedsiden av boligen skal være utbedret i 2020. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.

Fasade/kledning

Deler av trekledningen er opplyst fornyet i 2020. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Etterisolering av hoveddel

Hoveddelen er ifølge selger etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon. Fem vinduer mot sør i loft/2. etasje ble også skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

2022:

Elbillader montert på husvegg.

Utførende: Opplyst utført som vennetjeneste. Kilde: Selger.

2023:

Fasade/kledning

Deler av trekledningen er opplyst fornyet i 2023. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Luft-til-luft-varmepumpe

Det ble montert luft-til-luft-varmepumpe på kjøkkenet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger,

Varmtvannsbereder

Det ble montert varmtvannsbereder på ca. 300 liter i kjellerbod med utvendig adkomst. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

2025:

Oppgradering av sikringsskap

Sikringsskapet ble renoveret og sikringene skiftet til jordfeilautomater. Arbeidet er opplyst utført som vennetjeneste. Utførende: Ikke dokumentert/opplyst som vennetjeneste. Kilde: Selger/egenerklæring.

Elbillader

Elbillader montert i garasje i forbindelse med utbedringer etter eltilsyn. Utførende: iElektro. Kilde: Selger.

Eltilsyn og etterfølgende utbedringer

Elinett gjennomførte tilsyn av det elektriske anlegget i 2025. Registrerte avvik skal senere være utbedret av iElektro. Dokumentasjon er opplyst lagret i Boligmappa.no. Utførende: Elinett – tilsyn. iElektro – utbedring av registrerte avvik. Kilde: Selger/rapport/Boligmappa.no.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet fylkesvei og privatvei.

Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet spillvannsledning.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Meglerforetaket opplyser om at vi ikke har fått noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Det foreligger en ferdigattest på garasjen datert 21.12.2000.

For at ferdigattesten skulle bli gjeldende måtte avstivning for vind utføres slik at krav NS 3479 og Orkan 92 blir oppfylt, innen 01.06.2001.

Videre foreligger det en ferdigattest på påbygg datert 04.12.1999 og 04.11.2003.

Meglerforetaket opplyser om at det ikke er mottatt originale bygningstegninger for oppføring av eneboligen fra Hustadvika kommune. Meglerforetaket har derfor ikke mulighet til å kontrollere om det er foretatt endringer som skulle vært omsøkt.

Dog har meglerforetaket mottatt godkjente tegninger for tilbygg, datert 25.06.2002.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det fremkommer av godkjente tegningene for påbygg, avvik fra dagens innredning/bruk.

2. etasje:

Veggen mellom to soverom er fjernet til fordel for større soverom. Samt at døren til soverom lengst mot syd er fjernet.

Det er fjernet en vegg der det nå er stue og gang, samt oppført en vegg til walk-in.

Flere vegger er blitt fjernet der det i dagens innredning/bruk er soverom, som ligger over inngangspartiet.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold – eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold – eks boden, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det

innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente fasadetegninger av garasjen avviker fra dagens bruk. På sydsiden er det satt opp et vindu som ikke fremkommer på de godkjente tegningene.

Ved utgangspunkt av de godkjente tegningene av påbygget gjør meglerforetaket oppmerksom på at fasadetegninger avviker fra dagens bruk. Fasadeendringer er søknadspiktig.

Det er påbygd et påbygg i 1. og 2. etasje på nordsiden der hovedinngangen er.

Flere vinduer er endret .

En dør i underetasjen på sydsiden er fjernet og sperret igjen.

På sydsiden er det påbygd et påbygg i 1.etasjen for spisekrok der det tidligere var en inngangsdør, trappen opp til denne inngangsdøren er fjernet.

Et vindu på venstresiden av fasaden på mørkeloftet er fjernet.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

21.12.2000.

INNHold

Underetasje: Gang m/trapp, 2 soverom, entré, bad, bod og 2 boder med utvendig adkomst.

1.etasje: Entré, bad, spisestue, kjøkken, tv-stue, trappegang og vaskerom med utvendig adkomst.

2.etasje: Gang m/trapp, 3 soverom, bad og stue.

Garasje

Løe

STANDARD

VÅNINGSHUS

Standard :

Boligen har en gjennomgående variert standard som følge av opprinnelig byggeår og senere tilbygg, ombygginger og moderniseringer. Deler av bygningsmassen og konstruksjonene er fra byggeåret, mens kjøkken, våtrom, vinduer, fasader og tekniske installasjoner er oppgradert i forskjellige perioder.

Vedlikehold :

Boligen har gjennom årene vært gjenstand for flere oppgraderinger, tilbygg og vedlikeholdsarbeider. Det er blant annet utført arbeider på taktekking, fasader, vinduer, våtrom, kjøkken, vanninstallasjoner, elektrisk anlegg, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. På grunn av boligens alder består eiendommen samtidig av bygningsdeler fra mange forskjellige tidsepoker. En vesentlig del av den opprinnelige bygningsmassen er fortsatt bevart, og normalt løpende vedlikehold samt ytterligere oppgraderinger må derfor forventes over tid. Vedlikeholdsbehovet må sees i sammenheng med alder og teknisk tilstand for de enkelte bygningsdelene slik disse er nærmere beskrevet i rapporten.

GARASJE

Standard :

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmur av forskalingsblokker. Veggene er utført som isolert bindingsverkskonstruksjon

med liggende bordkledning. Taket er et saltak med fagverktakstoler og takteking av metallplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Garasjen har isolerte leddporter fra Fasadeprodukter med elektriske portåpnere. Portene ble ifølge selger montert i 2014. Det er innlagt strøm, lys og vann i garasjen, og det er montert luft-til-luft-varmepumpe. Det er montert elbillader i garasjen. Denne ble ifølge selger montert av iElektro i forbindelse med utbedringer etter eltilsynet i 2025. Elbilladeren på husveggen ble ifølge selger montert i 2022 som en vennetjeneste.

Vedlikehold :

Normalt.

LØE

Standard :

Løa er en eldre, frittstående uthusbygning oppført med trekonstruksjoner over murte/støpte fundamenter. Fasader er kledd med stående trekledning, og taket er tekking med profilerte bølgeplater av metall. Innvendig er bygningen i hovedsak som enkelt utført og uisolert, med synlige trekonstruksjoner, bordgulv og åpne takkonstruksjoner. Bygningen benyttes til lagring og bodformål, og loftsarealet har enkel adkomst og brukes også som lager. På den ene siden av løa mot sjøen er det oppført et tilbygg som benyttes som åpen hagestue. Tilbygget er opplyst å være fra omkring 2005. Det er oppført i trekonstruksjoner med åpen front, tregulv og pulttak/lett takkonstruksjon som er sammenbygd med eksisterende løe. Hagestuen er innredet som et overdekket uteoppholdsareal. Tegningsmaterialet fra 2005 viser et planlagt tilbygg med bredde på ca. 3,6 meter og plassering inntil eksisterende bygning.

Vedlikehold :

Bygget er gammelt og bærer preg av manglede vedlikehold/oppgraderinger.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

INNBO OG LØSØRE

Garderobeskap på soverom mot nord på loft medfølger ikke.

AREALER

BRA - i: 275 m²

BRA - e: 108 m²

BRA totalt: 383 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 m² Gang m/trapp, 2 soverom, entré, bad, bod.

BRA-e: 23 m² 2 boder med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré, bad, spisestue, kjøkken, tv-stue, trappegang.

BRA-e: 3 m² Vaskerom med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-i: 109 m² Gang m/trapp, 3 soverom, bad, stue.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m² Garasje.

LØE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Bod/lager.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger tegninger datert 2002 i forbindelse med tilbygg til boligen. Tegningsgrunnlaget omfatter fasadetegninger samt plantegninger for 1. og 2. etasje, men det foreligger ikke plantegninger for samtlige etasjer i boligen. På grunn av mangelfullt tegningsgrunnlag har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig kontroll av dagens bruk og planløsning opp mot godkjent/byggemeldt bruk. Eventuelle avvik mellom dagens bruk og offentlig godkjent situasjon er derfor ikke avklart.

Lovlighet

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Det foreligger dokumentasjon på tømrerarbeider utført av Tømrer Thor-Eivind Hyllnes i 2022. Fakturaene gjelder henholdsvis 29 og 34 timer tømrerarbeid. Fakturaene spesifiserer ikke nærmere hvilke arbeider som er utført, men selger opplyser at arbeidene gjaldt soverommet mot nord og spisestuen. Det foreligger også faktura fra Superbgulv AS datert 17.04.2023 for avretting av gulv på soverom, inkludert materialer. Tilhørende produktdokumentasjon viser bruk av F1 Avretting fra HeyDi, Ardex TP50 ekspansjonsbånd og PCI Gisogrunder primer. Det foreligger videre samsvarserklæring fra iElektro AS for elektriske arbeider på eiendommen. Dokumentasjonen omfatter endring av elektrisk anlegg og arbeid knyttet til elbillading, og erklærer at arbeidene er utført i samsvar med NEK 400:2022.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 921,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 5 972,74 kr

Feiing - 677,00 kr

Renovasjon - 5 907,52 kr

Vann - 5 363,29 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 9 448,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 120 032,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 150 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 168 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 168 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE TIL EIENDOMMEN

2015/373187-2/200 29.04.2015

JORDSKIFTE

Sak 1500-2013-0017 Julset Romsdal jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1915/900067-1/60 05.09.1915

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 63 BNR: 1

2020/895983-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1548 GNR: 63 BNR: 7

GRUNNBOKSDATO

28.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Varig Forsikring

POLISENUMMER

1252711

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Stor markeds pakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved

tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Grunnkart
Matrikkelrapport
Utsnitt av kommuneplankartet m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

MALMEFJORDVEGEN 284

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Grunnkart
Matrikkelrapport
Utsnitt av kommuneplankartet m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

11

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0166/26	

Selger 1 navn
Øyvind Gravem

Gateadresse	
Malme fjordvegen 284	

Poststed	Postnr
MALMEFJORDEN	6445

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0166/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: ØG

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en vannskade etter sprekte vannrør mellom kjeller og inn til bad i hovedetasje i 2012. Dette ble utbedret på forsikring, hvor bad og entre ble bygd opp på nytt og det ble montert rør-i-rør system for bad og vaskerom.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid utført før jeg overtok, samme arbeid som i nevnt forsikringsskade på bad.

Arbeid utført av

Uvisst

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fornyhet på hovedbad under oppbygging etter vannskade i 2012.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært noe fuktutslag på soverom i kjeller, rom har ikke vært i bruk, men har stått møbler inntil vegg. Ingen tendenser til fukt nå. Kommer også inn noe fukt i råkjeller/vaskekjeller ved hovedvanninntak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært en mindre lekkasje på tak på nedsiden av huset. Utbedret i 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulv inne er skjeve. Noe sprekker i mur utvendig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe mus i vinterhalvåret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradering i sikringsskap, hvor alt er byttet til jordfeil-automater i 2025.

Arbeid utført av

Vennetjeneste

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elinett har gjennomført tilsyn 01.10.2025

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 stk totalt. En på husvegg og en i garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lukket igjen veranda som var vendt mot vei for større soverom. Dette er utført av firma og egeninnsats.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etterisolert store deler av boligen, byttet flere vinduer og ny bordkledning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksrett på grusvei som går fra boligens nedside, vestover og opp ved Drømmekjøkken. Dette er en fin vei å ha tilgjengelig for eksempel på vinter. Det skal også være et ankringspunkt for båt like nedenfor huset, som tilhører eiendommen.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Gravem	4f7c801fd25922c46e84b1 a886a5cf279c0a79d9	24.08.2026 12:59:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0166/26

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

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Malmefjordvegen 284 , 6445 MALMEFJORDEN
 HUSTADVIKA kommune
 # gnr. 63, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 21039-2471

Eiendomsverdi ref nr: KT7161

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1916 og er senere tilbygget og ombygget i flere omganger. Hoveddelen er oppført i eldre tømmerkonstruksjon, mens tilbyggene er oppført i tradisjonell isolert bindingsverkkonstruksjon. Hoveddelen er ifølge selger etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon. Fasader er i hovedsak kledd med malt trekledning fra forskjellige tidsepoker. Boligen har saltak med eldre sperrekonstruksjon på hoveddelen og undertak av rupanel. Tilbygget fra ca. 2004 er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Taktekingen består av skiferstein. Takflaten på oversiden av boligen mot veien ble ifølge selger omlagt omkring 2004/2005, mens øvrige deler av skifertaket i hovedsak er fra byggeår. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er malte trevinduer og PVC-vinduer av nyere årgang. Hovedytterdøren er en malt teakdør med elektronisk kodelås og dørpumpe. Det er i tillegg malt tredør til vaskerom og kjeller. Gulv mot grunnen er utført som støpte betonggulv og antas ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet å være uten isolasjon og diffusjonssperre. Etasjeskillene er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Kjelleren ligger delvis under terreng og har grunnmur av betong med sparestein og forskalingsblokker. Enkelte kjellervegger er innvendig utlekket, isolert og platekledd. Det er to teglsteinspiper fra eldre tid. Ildsted er tilknyttet skorsteinen lengst mot nordvest, og sotluer er plassert i kjelleren. Det er etablert sørvendt markterrasse i tre på ca. 21 m² og markterrasse ved inngangsplanet på ca. 23 m². Ved inngangspartiet er det et flislagt areal på ca. 3,5 m² med takoverbygg. På eiendommen står også en frittstående garasje fra 1999. Det står også en eldre løe på eiendommen, løa er oppført i trekonstruksjoner over murte/støpte fundamenter, med stående trekledning og takteking av profilerte metallplater. Bygningen er uisolert og benyttes til bod og lager. Mot sjøsiden er det oppført et tilbygg fra omkring 2005 som benyttes som åpen hagestue.

Våningshus - Byggeår: 1916

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Våningshuset er opprinnelig fra 1916 og er senere utvidet i flere omganger. Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon, mens tilbyggene er oppført i isolert bindingsverk. Fasader er kledd med malt trekledning fra forskjellige tidsepoker, og hoveddelen er ifølge selger etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon.

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel på hoveddelen, mens tilbygget fra 2004 har prefabrikkerte W-takstoler. Taket er tekket med skiferstein, hvor deler av tekkingen mot veien ble omlagt omkring 2004/2005. Renner og nedløp er av metall.

Det er en kombinasjon av malte vinduer og PVC-vinduer av nyere årgang. Hovedytterdøren er utført i teak og har dørpumpe. Det er også tredører til vaskerom og kjeller.

Det er etablert sørvendt markterrasse på ca. 21 m² og markterrasse ved inngangsplanet på ca. 23 m². Inngangspartiet har i tillegg et flislagt areal på ca. 3,5 m² med takoverbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av klikkvinyl, vinylbelegg og flis. Veggene har blant annet malte plater, tapet, panel og synlige tømmeroverflater. Etasjeskillene er hovedsakelig utført som trebjelkelag, mens gulv mot grunnen er støpt betonggulv.

Trappen mellom etasjene er en eiketrapp fra 2005, levert av Melby. Kjelleren ligger delvis under terreng og består av blant annet gang med trapp, to soverom, entré, bad og boder. Det er to eldre teglsteinspiper, hvor ildsted er tilknyttet skorsteinen lengst mot nordvest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har tre bad og et separat vaskerom.

Badet i 2. etasje ble oppusset omkring 2005 ifølge selger. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, smartpanel på vegg og i himling, baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for dusj. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2012 som forsikringssak etter en vannlekkasje. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegg og Tak-ess-plater i himlingen med innfelte spotlights. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegger. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vaskerommet har utvendig adkomst og er opplyst å være fra 1997. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt belegg/tapet på veggene og panel i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

Badet i kjeller/underetasje ble etablert omkring 2004 ifølge selger. Rommet har flislagt gulv, flislagte vegg og panel i himlingen. Det er søyleservant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i 1. etasje og har klikkvinyl på gulvet, smartpanel på veggene og Tak-ess-plater i himlingen. Kjøkkeninnredningen er fra Drømmekjøkken og er fra 2004. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap samt fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Deler av vanninstallasjonen er utført som rør-i-rør-system fra 2012 med fordelerskap plassert i entré bak skyvedørgarderobe. Dette systemet betjener blant annet bad og vaskerom i hovedetasjen. For øvrig er det kobberør fra forskjellige tidsepoker. Hovedstoppekranen er plassert i kjellerrommet under kjøkkenet.

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen, og lufting av avløpssystemet er ført over tak. På grunn av boligens alder kan det også finnes andre typer eldre avløpsrør.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra våtrom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er luft-til-luft-varmepumpe på kjøkkenet fra 2023 og en eldre luft-til-luft-varmepumpe i kjelleren. Våtrommene har elektrisk gulvvarme.

Varmtvannsberederen er på ca. 300 liter og er fra 2023. Den er plassert i bod med utvendig adkomst.

Sikringsskapet er oppgradert med jordfeilautomater. Elinett gjennomførte tilsyn i 2025, og registrerte avvik skal være utbedret av iElektro. Boligen har også to ladebokser for elbil.

Boligen har to teglsteinspiper. Ildsted er tilknyttet den nordvestlige skorsteinen. Boligen er utstyrt med seriekoblede røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 3 089 m². Den ligger i et landlig og åpent område med utsikt mot omkringliggende kulturlandskap, fjell og fjord. Tomten er romslig og hovedsakelig opparbeidet med plenarealer, gruslagte adkomst- og parkeringsarealer samt enkelte trær og beplantninger.

Terrenget er skrånende rundt boligen og har større nivåforskjeller enkelte steder. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen har privat adkomst fra fylkesveg via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

På eiendommen står en frittstående dobbelgarasje fra 1999 og en eldre løe fra ca. 1916 med tilhørende åpen hagestue. Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

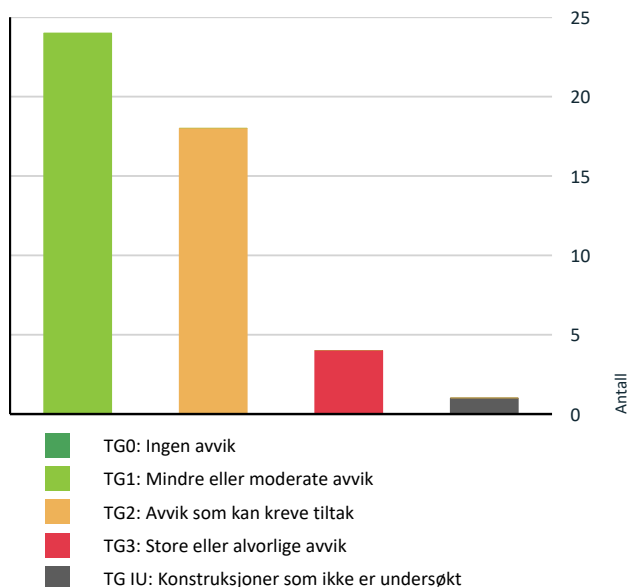
[Gå til side](#)

Lovlighet

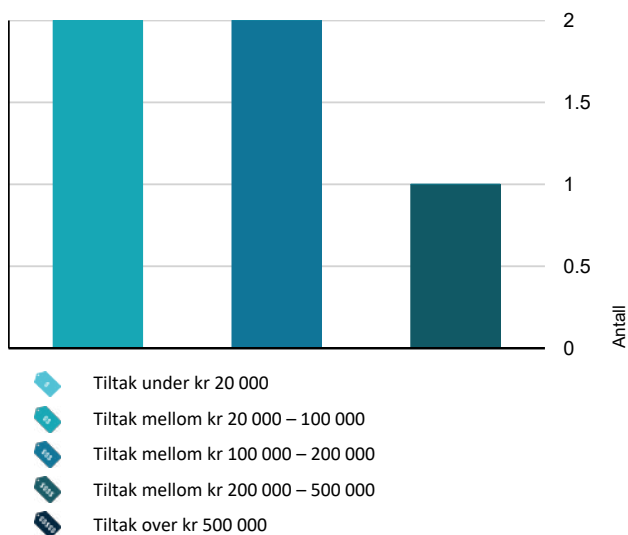
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med utvendig adkomst > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av kobber [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe i kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med utvendig adkomst > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom med utvendig adkomst > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1916

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har en gjennomgående variert standard som følge av opprinnelig byggeår og senere tilbygg, ombygginger og moderniseringer. Deler av bygningsmassen og konstruksjonene er fra byggeåret, mens kjøkken, våtrom, vinduer, fasader og tekniske installasjoner er oppgradert i forskjellige perioder.

Vedlikehold

Boligen har gjennom årene vært gjenstand for flere oppgraderinger, tilbygg og vedlikeholdsarbeider. Det er blant annet utført arbeider på takteking, fasader, vinduer, våtrom, kjøkken, vanninstallasjoner, elektrisk anlegg, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. På grunn av boligens alder består eiendommen samtidig av bygningsdeler fra mange forskjellige tidsepoker. En vesentlig del av den opprinnelige bygningsmassen er fortsatt bevart, og normalt løpende vedlikehold samt ytterligere oppgraderinger må derfor forventes over tid. Vedlikeholdsbehovet må sees i sammenheng med alder og teknisk tilstand for de enkelte bygningsdelene slik disse er nærmere beskrevet i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	1997 – Tilbygg mot nord Boligen ble tilbygget mot nord. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger.
1997	Modernisering	1997 – Vaskerom Vaskerom med utvendig adkomst er opplyst etablert/innredet omkring 1997. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger.
1997	Modernisering	1997 – Fasade/kledning Deler av trekledningen er opplyst å være fra 1997. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

1999	Modernisering	1999 – Garasje Frittstående dobbelgarasje er oppført i 1999. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Eiendomsmatrikkelen.
2004	Modernisering	2004 – Tilbygg stue mot sørøst Boligen ble tilbygget med stue mot sørøst. Tilbygget er utført i isolert bindingsverk og takkonstruksjonen med prefabriserte W-takstoler. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og foreliggende tegningsgrunnlag.
2004	Modernisering	2004 – Tilbygg kjøkken mot sørvest Kjøkkendelen ble tilbygget mot sørvest. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og foreliggende tegningsgrunnlag.
2004	Modernisering	2004 – Kjøkken Kjøkkenet ble innredet med kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken. Innredningen har profilerte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2004	Modernisering	2004 – Bad i kjeller Badet i kjeller/underetasje ble etablert omkring 2004 med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og sanitærinstallasjoner. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2004	Modernisering	2004/2005 – Omlegging av deler av skifertaket Takflaten på oversiden av boligen mot veien ble ifølge selger omlagt omkring 2004/2005. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2005	Modernisering	Ca. 2005 – Bad i 2. etasje Badet i 2. etasje ble oppusset omkring 2005. Rommet fikk blant annet vinylbelegg med gulvvarme og innredning/sanitærutstyr. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2005	Modernisering	Ca. 2005 – Tilbygg/hagestue på løe På løas side mot sjøen ble det oppført et tilbygg på ca. 3,6 meters bredde som i dag benyttes som åpen hagestue. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Opplysninger fra selger og tegningsmateriale fra 2005.

Tilstandsrapport

2012	Modernisering	2012 – Rehabilitering av bad og entré etter vannskade Etter vannskade som følge av sprukne vannrør ble badet i 1. etasje og entré bygget opp på nytt som forsikringssak. Badet fikk flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, baderomsinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusj. Utførende: Ukjent. Arbeidet ble utført før dagens eier overtok boligen. Kilde: Selgers egenerklæring/selger.
2012	Modernisering	2012 – Rør-i-rør-system Det ble montert rør-i-rør-system med fordelerskap for bad og vaskerom i hovedetasjen i forbindelse med arbeidene etter vannskaden. Utførende: Ukjent. Kilde: Selgers egenerklæring/rapport.
2014	Modernisering	2014: Isolerte garasjeporter fra Fasadeprodukter montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2020	Modernisering	2020 – Takreparasjon En mindre tidligere taklekkasje på nedsiden av boligen skal være utbedret i 2020. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selgers egenerklæring.
2020	Modernisering	2020 – Fasade/kledning Deler av trekledningen er opplyst fornyet i 2020. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2020	Modernisering	2020 – Etterisolering av hoveddel Hoveddelen er ifølge selger etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon. Fem vinduer mot sør i loft/2. etasje ble også skiftet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2022	Modernisering	2022: Elbillader montert på husvegg. Utførende: Opplyst utført som vennetjeneste. Kilde: Selger.
2023	Modernisering	2023 – Fasade/kledning Deler av trekledningen er opplyst fornyet i 2023. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2023	Modernisering	2023 – Luft-til-luft-varmepumpe Det ble montert luft-til-luft-varmepumpe på kjøkkenet. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

2023	Modernisering	2023 – Varmtvannsbereder Det ble montert varmtvannsbereder på ca. 300 liter i kjellerbod med utvendig adkomst. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
2025	Modernisering	2025 – Oppgradering av sikringsskap Sikringsskapet ble renoveret og sikringene skiftet til jordfeilautomater. Arbeidet er opplyst utført som vennetjeneste. Utførende: Ikke dokumentert/opplyst som vennetjeneste. Kilde: Selger/egenerklæring.
2025	Modernisering	2025: Elbillader montert i garasje i forbindelse med utbedringer etter eltilsyn. Utførende: iElektro. Kilde: Selger.
2025	Elkontroll	2025 – Eltilsyn og etterfølgende utbedringer Elinett gjennomførte tilsyn av det elektriske anlegget i 2025. Registrerte avvik skal senere være utbedret av iElektro. Dokumentasjon er opplyst lagret i Boligmappa.no. Utførende: Elinett – tilsyn. iElektro – utbedring av registrerte avvik. Kilde: Selger/rapport/Boligmappa.no.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av skiferstein lagt på undertak av bordtro. Taket har beslag ved møner, overganger og gjennomføringer. Ifølge selger ble taktekkingen på oversiden av boligen mot veien omlagt omkring 2004/2005. Resterende deler av skifertaket er opplyst å være fra byggeår, ca. 1916. Det er foretatt enkelte lokale reparasjoner og utskiftinger av skiferstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig alders- og værslitasje på taktekkingen. Flere skiferstein er sprukket, forskjøvet eller mangler, og enkelte steder er undertaket/tettesjiktet synlig gjennom åpninger i tekkingen. Det er også registrert lokale provisoriske reparasjoner og innskutte erstatningsstein. Det er begroing og overflateslitasje på deler av skiferen, samt slitasje på beslag og detaljer ved møne og gjennomføringer.

Resterende taktekking fra byggeår har oppnådd svært høy alder og har usikker gjenværende levetid. De registrerte åpningene og skadene medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 vil manglende eller skadet tekking, punktvis lekkasjer og forhold som krever strakstiltak kunne gi grunnlag for TG3. På bakgrunn av synlige manglende/skadede skiferstein og åpninger i tekkingen vurderes det å være behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadde, løse og manglende skiferstein må skiftes eller legges på plass, og undertak, lekter/sløyfer, innfesting og beslag bør samtidig kontrolleres nærmere. Det anbefales at hele den eldre delen av taket gjennomgås av fagkyndig taktekker. På grunn av alder og registrerte skader må det påregnes omfattende vedlikehold og mulig omlegging av større deler av taktekkingen. Dersom forholdene ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging med påfølgende fukt- og råteskader i undertak og takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av taktekkning.



Oversiktsbilde av taktekkning.



Oversiktsbilde av taktekkning.



Oversiktsbilde av taktekkning.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Takstigen til skorsteinen som er i bruk er ikke utført som en godkjent løsning for sikker adkomst og ferdsel på taket. Bøylen over mønet gir ikke tilfredsstillende sikring i samsvar med dagens krav til sikker tilkomst for feiing og tilsyn. Den andre skorsteinen har ingen tilkomst, men er opplyst ikke å være i bruk.

Taknedløp mot nordøst er avsluttet over terreng like ved grunnmuren. Dette medfører at takvann ledes direkte til terrenget inntil bygningen og kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere godkjent takstige frem til skorsteinen som er i bruk. Dersom den andre skorsteinen tas i bruk, må det også etableres sikker og forskriftsmessig tilkomst til denne.

Taknedløpet mot nordøst bør forlenges og ledes bort fra grunnmuren, fortrinnsvis til egnet overvannsløsning eller til terreng med tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Manglende bortledning av takvann kan over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Hoveddelen har kaldtloft med eldre, tradisjonell trekonstruksjon. Tilbygget fra ca. 2004 er utført med prefabrikkerte W-takstoler. Loftet er isolert mot underliggende oppvarmede rom.

Loftet fremstår uryddig, og isolasjonen ligger stedvis ujevnt. Det er ikke avklart om dampspærren mellom oppvarmet del av boligen og kaldloftet er sammenhengende og lufttett i alle områder. Utettheter i dampspærren kan føre til at varm og fuktig inneluft transporteres opp på kaldloftet og kondenserer mot kalde konstruksjoner. Det ble ikke målt for høyede fuktverdier i undertaket på befaringsdagen, og det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive fuktskader i de kontrollerte områdene.

Det anbefales å rydde loftet og gå over isolasjonen slik at den ligger jevnt og sammenhengende. Rør, ventilasjonskanaler og andre installasjoner som kan gi kondens må isoleres tilstrekkelig. Det anbefales også å kontrollere dampspærrens kontinuitet og lufttetthet, særlig ved gjennomføringer og overganger. Eventuelle utettheter bør utbedres. Mangelfull lufttetting og kondensisolering kan over tid føre til kondens, fuktskader og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon i fra byggeår. Hoveddelen ble etterisolert utvendig med ca. 50 mm isolasjon samtidig med utskifting av deler av trekledningen. Fem vinduer mot sør i 2. etasje ble også skiftet. Kledning i fra 1997, 2004, 2020 og 2023 ifølge selger. Tilbyggene er oppført som tradisjonell isolert bindingsverkkonstruksjon. Musesperre er ikke montert.

Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- På nordveggen ved inngangspartiet, på veggpartiet hvor elbillader er montert, er det stedvis begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. På øvrige vegger er luftingen vurdert som god. Det er i tillegg påvist manglende gnagesikring/musetetting nederst bak kledningen på samtlige veggpartier. Det er ikke registrert råteskader eller andre synlige fuktskader i kledning/fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bedre luftingen i nedre kant av kledningen på det aktuelle partiet av nordveggen, samt etablere gnagesikring/musetetting langs alle veggpartier. Manglende gnagesikring gir økt risiko for at mus og andre smådyr kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen. Begrenset lufting kan over tid redusere uttørkingsevnen bak kledningen, men det er ikke registrert skader som følge av dette på befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer av nyere årgang.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør som er malt og dørpumpe. Malt dør av tre til vaskerom og malt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kjellerdøren kniper kraftig i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dørblad og karm bør justeres slik at døren får normal funksjon.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert en sørvendt markterrasse oppført i trekonstruksjoner med et areal på ca. 21 m². Ved inngangsplanet er det i tillegg oppført en markterrasse i tre på ca. 23 m². I tilknytning til inngangspartiet er det et flislagt parti på ca. 3,5 m² med takoverbygg.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av klikkvinyll, flis og vinylbelegg.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater, tapet og tømmer på veggene.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 60 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nordvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 60 mm. avvik. 50 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 22 mm. høydeforskjell på gulv i spisestuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 35 mm. høydeforskjell på gulv i tv-stue over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i spisestue er det målt ca. 33 mm. avvik. 35 mm. i tv-stue. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger i etasjeskiller. Etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 gir lokal høydeforskjell over 15 mm og total høydeforskjell over 30 mm grunnlag for TG2. De registrerte verdiene overskrider disse grensene flere steder, og avviket er særlig betydelig i soverommet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene kan skyldes alder, setninger, nedbøyning eller deformasjoner i eldre bjelkelag og konstruksjoner. Årsaken til de største høydeforskjellene er ikke avklart ved denne undersøkelsen. Det anbefales nærmere undersøkelse av etasjeskillere og underliggende bærende konstruksjoner dersom årsak og eventuell videre utvikling skal fastslås. Oppretting av gulvene kan bli omfattende og vil normalt innebære inngrep i gulvoppbygningen og eventuelt forsterkning eller oppretting av bjelkelaget. Det er ikke registrert forhold som på befaringen alene dokumenterer konstruksjonssvikt, og forholdet vurderes derfor til TG2 på bakgrunn av målte skjevheter og høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

To stk teglsteinpipe fra byggeårene, ildsted er montert på pipen lengst nordvest. Sotluker i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feiervesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Kommentar:

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger delvis under terreng. Grunnmurene er stedvis innvendig utlektet, isolert og kledd med plater. I soverommet mot sørøst er det foretatt hulltaking gjennom innvendig veggkledning for kontroll av konstruksjonen og måling av fuktinnhold i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling med Protimeter MMS2 ble det registrert et fuktinnhold på ca. 25 vektprosent i bunnsvill i soverommet mot sørøst. Dette er et høyt fuktnivå og ligger i området hvor det er risiko for råteutvikling. Det er i tillegg registrert buling/deformasjoner i flere veggplater i begge soverommene i kjelleren. Skadebildet er forenlig med langvarig fukt- og/eller kondenspåvirkning i eller bak veggkonstruksjonene. I råkjelleren under kjøkkendelen er det registrert rennende vann som kommer inn gjennom åpning i grunnmuren ved hovedvanninntaket. Dette medfører en direkte og betydelig fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen.

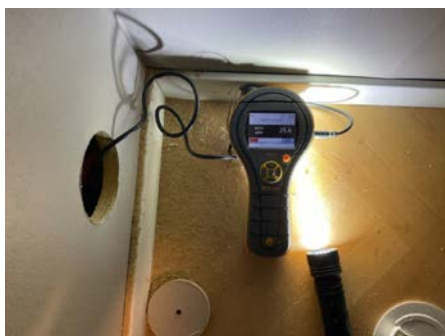
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

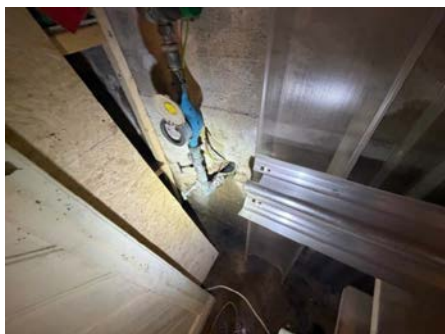
• Det anbefales nærmere undersøkelser av de utlekkede kjellerveggene, herunder åpning av konstruksjonene i nødvendig omfang for å avklare eventuell mugg-, råte- eller annen fuktskade. Fuktsaken må avklares og utbedres før konstruksjonene eventuelt bygges opp igjen. Vanninnsiget ved hovedvanninntaket må utbedres slik at vann ikke lenger trenger inn gjennom grunnmuren. Det bør samtidig vurderes om drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold rundt kjelleren har tilfredsstillende funksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, muggsopp, råte og redusert levetid for treverk og innvendige overflater. På grunn av målt fuktinnhold på ca. 25 vektprosent og synlige symptomer på fuktskade bør forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

Kostnadsestimatet omfatter nærmere undersøkelser, åpning av konstruksjoner, utbedring av registrert vanninnsig og fuktskade konstruksjoner samt nødvendig tilbakeføring. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang og om det avdekkes behov for utvendige tiltak på drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



25,4 vektprosent i soverommet mot sørøst. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Vann som kommer inn grunnmuren ved vanninntak.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen mellom etasjene er en eiketrapp fra 2005, levert av Melby.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger er det registrert mus på kaldloftet i vinterhalvåret.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset ca i 2005 ifølge selger. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, smartpanel plater på vegger og i himling. Det er gulvstående baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for dusj.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Smartpanel plater på vegger og i himling.

Om det monteres dusj i rommet er vindu plassert i område definert som våtsone, vil fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett.

Platene på vegger kan ikke dusjes direkte på. Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Sluk, membran og tettesjikt".

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 19 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel mot stuen til topp slukrist, ca 5 mm til døren mot soverommet. Det er svakt lokalfall rundt sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold og høydeforskjell mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100. Videre skal høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tett membran ved dørterskelene være minimum 25 mm. Målt høydeforskjell er ca. 20 og 5 mm, og manglende membranoppkant ved terskel. Forholdet medfører økt risiko for at vann ved lekkasje eller større vannpåvirkning kan renne ut i tilstøtende rom. Til tross for avvikene vurderes gulvet fortsatt å kunne lede vann mot sluk, men med redusert sikkerhet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre tiltak som sikrer at lekkasjevann og bruksvann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Det enkleste tiltaket vil være å etablere tilstrekkelig høydeforskjell og tett membranoppkant ved dørterskel slik at nivåforskjellen økes til minimum 25 mm. Dersom forholdet ikke utbedres vil risikoen for vannskader på tiliggende konstruksjoner og rom være forhøyet ved eventuell lekkasje eller større vannbelastning på gulvet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett langs veggene, belegget er ført ned i sluken og korrekkt klemt under klemring. Sluken er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert membran eller annet dokumentert vanntett sjikt på veggene ved servant og i området hvor det er opplegg for dusj. Veggflatene i disse våtsonene har derfor ikke tilfredsstillende dokumentert fuktsikring.

I henhold til kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026 vurderes manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt i våtzone som et vesentlig avvik. Forholdet vurderes derfor til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende vanntett sjikt på veggene i våtsonene, herunder ved servant og dusjplass. Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for at vann og fukt trenger inn i underliggende veggkonstruksjoner. Enkelte og rimligste løsning vil være og montere våtromsplater/baderomsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk. Vannlås er erstattet med tett lokk på grunn av lukt. Ifølge selger skal lokket erstattes med vannlås før salg.



Oversiktsbilde av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er gulvstående baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket er sluppet rett ut i kaldloftet, avtrekkskanalen er heller ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkskanalen må føres tett og kontinuerlig til det fri, med egnet avslutning gjennom tak eller yttervegg. Kanalen bør samtidig isoleres der den går gjennom kald sone. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktig avtrekksluft føre til kondens, muggvekst og fuktskader i undertak og øvrige trekonstruksjoner på loftet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2012 som forsikringssak etter vannlekkasje ifølge selger, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg av glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er synlig membran oppkant ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjen, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i TEK17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonssprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluken, i tillegg er det sluk under badekaret også. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran i gulv og vegger.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Badet har nå en alder på ca. 16 år. For et våtrom av denne typen vurderes en vesentlig del av forventet brukstid å være oppnådd, og badet nærmer seg om lag halvparten av normal forventet levetid. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i tettesjiktet ved befaring, men alderen tilsier at videre vedlikehold og oppfølging må påregnes, og risikoen for aldersrelaterte svakheter vil øke etter hvert.



Sluk under badekar.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusj med dusjvegg av glass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

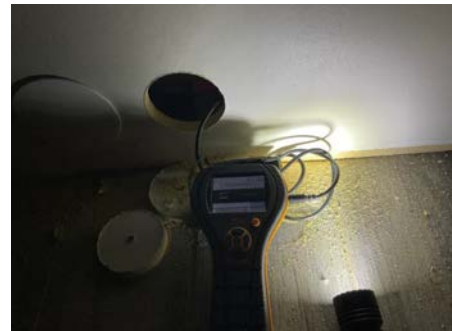
- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er i fra 1997 ifølge selger. Rommet har utvendig adkomst og har vinylbelegg på gulv, malt belegg/tapet på vegger og panel i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt belegg/tapet på vegger. Panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall/høydeforskjell i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppbrett ved vegg og dørterskel, belegget er ført ned i sluken og korrekt klemte under klemring. Belegg/tapet på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Sluk. Synlig membran klemte under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og vegghegt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig fjerning av fukt etter bruk, noe som øker risikoen for kondens, muggvekst og skade på overflater. Det kan også medføre et dårligere innemiljø med høy luftfuktighet over tid.

1. ETASJE > VASKEROM MED UTVENDIG ADKOMST

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Konstruksjon tilstøter mot annet våtrom og yttervegger, hulltaking er derav ikke mulig. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2004 ifølge selger. Badet har flislagt gulv, flis på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med søyleservant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, panel i himling.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er tilnærmet flatt, det flislagt oppkant ved dørterskel på 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik ved fallforhold mot sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm fall innenfor 80 cm fra sluk, alternativt fall på hele gulvet med minimum fallforhold 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

Tilstandsrapport

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Sluken er av plast, det er antydninger til membran som er klemte under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med søyleservant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Klikkvinyll på gulv, smartpanel plater på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra 2004 i fra Drømmekjøkken. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplate av stein. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk på veggen ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger av rør-i-rør

Beskrivelse

Det er vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i entré bak skyvedørsgarderobe tilknyttet badet og vaskerommet i hovedetasjen, nytt i 2012.

TG 2 Innvendige vannledninger av kobber

Beskrivelse

Foruten vannopplegg i rør-i-rør i fra 2012 er det kobberrør fra forskjellige tidsepoker. Hovedstoppekran er plassert i kjellerom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe plassert i kjøkken i fra 2023. Service er ikke utført.

Det anbefales service på varmepumpene minimum annethvert år. Uten jevnlig vedlikehold kan dette føre til redusert levetid etc.

! TG 2 Varmepumpe i kjeller

Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe plassert i kjeller i fra eldre årgang. Ukjent service historikk.

Vurdering av avvik:

- Ut fra alder vurderes det at varmepumpen nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Når forventet brukstid er passert øker risikoen for redusert effekt, driftsproblemer eller behov for utskifting. Varmepumper kan imidlertid fungere betydelig lengre enn antatt brukstid dersom de er godt vedlikeholdt. Det må påregnes behov for service, reparasjon eller utskifting på sikt.

! TG 1 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter fra 2023, plassert i kjellerbod med utvendig adkomst. Rommet har avløp i gulvet.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Renoverte sikringsskap med jordfeilautomater som venntjeneste, det foreligger ikke samsvarserklæring for disse arbeidene. Elkontroll utført i 2025 av Elinett, det ble påvist avvik ved kontrollen som skal være utbedret av iElektro, dokumentasjon av dette er innlagt på Boligmappa.no.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsalder og utførelse er i hovedsak ukjent. Ifølge opplysninger ble det etablert drenering i forbindelse med tilbygget i 2004. Det er synlig grunnmursplast ved deler av grunnmuren. For øvrige deler av boligen foreligger det ikke dokumentasjon på etablert drens-system, og det kan ikke utelukkes at eventuell drenering er original eller at deler av grunnmuren har naturlig drenering uten etablert drensledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert aktivt vanninnslag i kjelleren ved gjennomføringen for hovedvanninntaket. Vann trenger inn gjennom åpning i grunnmuren og medfører direkte fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen. Forholdet vurderes til TG3 i henhold til NS 3600:2025+AC:2026, da det foreligger pågående vanninntrenging og funksjonssvikt i konstruksjonens fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Årsaken til vanninnsiget må avklares og utbedres. Det må påregnes tiltak ved gjennomføringen for vanninntaket, og det bør samtidig vurderes om drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold bidrar til problemet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for vedvarende høy fuktbelastning, fuktskader, mugg- og råteutvikling samt redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur av betong med sparestein og forskalingsblokker. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekken utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Terrengfall mot grunnmur er en uheldig løsning da dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og konstruksjoner under terreng. Løsningen avviker fra anbefalt praksis hvor terreng skal ha fall bort fra bygning for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drensgrøft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og grunnmur av forskalingsblokker. Veggene er utført som isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med fagverktakstoler og takteking av metallplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.

Garasjen har isolerte leddporter fra Fasadeprodukter med elektriske portåpnere. Portene ble ifølge selger montert i 2014. Det er innlagt strøm, lys og vann i garasjen, og det er montert luft-til-luft-varmepumpe. Det er montert elbillader i garasjen. Denne ble ifølge selger montert av iElektro i forbindelse med utbedringer etter eltilsynet i 2025. Elbilladeren på husveggen ble ifølge selger montert i 2022 som en vennetjeneste.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Løe



Anvendelse

Byggeår

1916

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Løe er en eldre, frittstående uthusbygning oppført med trekonstruksjoner over murte/støpte fundamenter. Fasader er kledd med stående trekledning, og taket er tekket med profilerte bølgeplater av metall. Innvendig er bygningen i hovedsak som enkelt utført og uisolert, med synlige trekonstruksjoner, bordgulv og åpne takkonstruksjoner. Bygningen benyttes til lagring og bodformål, og loftsarealet har enkel adkomst og brukes også som lager. På den ene siden av Løe mot sjøen er det oppført et tilbygg som benyttes som åpen hagestue. Tilbygget er opplyst å være fra omkring 2005. Det er oppført i trekonstruksjoner med åpen front, tregulv og pulttak/lett takkonstruksjon som er sammenbygd med eksisterende løe. Hagestuen er innredet som et overdekket uteoppholdsareal. Tegningsmaterialet fra 2005 viser et planlagt tilbygg med bredde på ca. 3,6 meter og plassering inntil eksisterende bygning.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglede vedlikehold/oppgraderinger.

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

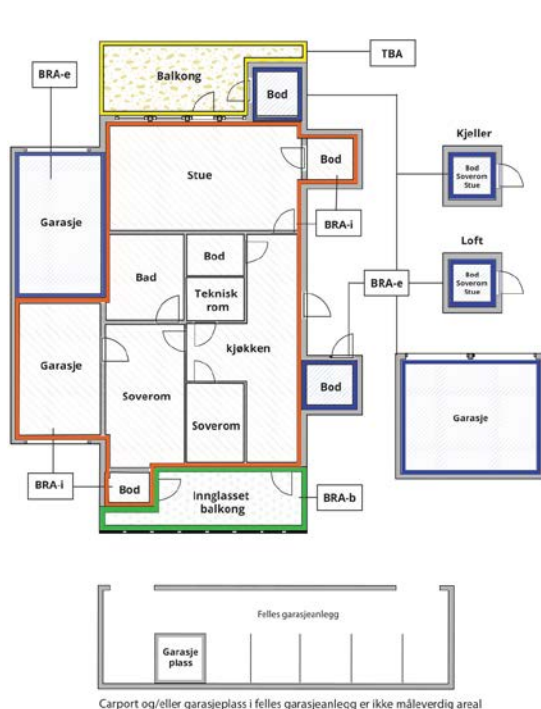
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	109			109	
1. etasje	107	3		110	
Kjeller/underetasje	59	23		82	
SUM	275	26			
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang m/trapp, 3 soverom, bad, stue		
1. etasje	Entré, bad, spisestue, kjøkken, tv-stue, trappegang	Vaskerom med utvendig adkomst	
Kjeller/underetasje	Gang m/trapp, 2 soverom, entré, bad, bod	2 boder med utvendig adkomst	

Kommentar

Det foreligger tegninger datert 2002 i forbindelse med tilbygg til boligen. Tegningsgrunnlaget omfatter fasadetegninger samt plantegninger for 1. og 2. etasje, men det foreligger ikke plantegninger for samtlige etasjer i boligen. På grunn av mangelfullt tegningsgrunnlag har det ikke vært mulig å foreta en fullstendig kontroll av dagens bruk og planløsning opp mot godkjent/byggemeldt bruk. Eventuelle avvik mellom dagens bruk og offentlig godkjent situasjon er derfor ikke avklart.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon på tømmerarbeider utført av Tømmer Thor-Eivind Hyllnes i 2022. Fakturaene gjelder henholdsvis 29 og 34 timer tømmerarbeid. Fakturaene spesifiserer ikke nærmere hvilke arbeider som er utført, men selger opplyser at arbeidene gjaldt soverommet mot nord og spisestuen. Det foreligger også faktura fra Superbgulv AS datert 17.04.2023 for avretting av gulv på soverom, inkludert materialer. Tilhørende produktdokumentasjon viser bruk av F1 Avretting fra HeyDi, Ardex TP50 ekspansjonsbånd og PCI Gisogrunder primer. Det foreligger videre samsvarserklæring fra iElektro AS for elektriske arbeider på eiendommen. Dokumentasjonen omfatter endring av elektrisk anlegg og arbeid knyttet til elbillading, og erklærer at arbeidene er utført i samsvar med NEK 400:2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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		Bod/lager	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingenjør
	Øyvind Gravem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	7		0	3089.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Malmefjordvegen 284

Hjemmelshaver

Gravem Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Malmefjorden i Hustadvika kommune. Til Elnesvågen og alle kommunens servicefasiliteter er det ca 7 km, og til Molde er det ca 15 km. Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg med privat avkjøring og adkomst via privat veg, det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten som er privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i et landlig og åpent område med gode utsiktsforhold mot omkringliggende kulturlandskap, fjell og fjord. Tomten er romslig og hovedsakelig opparbeidet med plenarealer, gruslagte adkomst- og parkeringsarealer samt enkelte beplantninger og trær. Terrenget er skrånende rundt boligen, med større nivåforskjeller enkelte steder. Det er etablert terrasse-/uteplass i tre på nedsiden av boligen, med direkte tilknytning til hagearealet. Rundt deler av boligen er det grusede arealer som gir adkomst til inngangspartier og fasader. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. På eiendommen står også frittstående garasje med to porter og gruslagt adkomst-/oppstillingsplass foran. I tillegg er det en eldre uthus/løe. Eiendommen fremstår ellers som normalt opparbeidet og vedlikeholdt sett i forhold til type, alder og bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNHEIM	Beregnet areal	3089.2
Etablert dato	05.09.1915	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/7
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	24.04.2014 20.03.2015	2013/2568 1500-2013-0017		63/1, 63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	24.04.2014 20.03.2015	2013/2568 1500-2013-0017	Tinglyst 05.05.2015	63/1 (-110267,9), 63/236 (110267,9) 63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	24.04.2014 23.03.2015	2013/2568 1500-2013-0017		63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174, 63/236
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.08.1967 09.12.2016	2016/3700		1548-Mnrmangler, 1548-64/42, 59/17, 59/20, 63/1, 63/2, 63/7, 63/10, 63/22, 63/31, 63/49, 63/50, 63/59, 63/97, 63/111, 63/163, 63/174, 63/236, 64/45
Skylddeling Skylddeling	05.09.1915			63/1, 63/7

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6965959.61	410479.87	0	Ja	3089.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRAVEM ØYVIND F301097*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MALMEFJORDVEGEN 284 6445 MALMEFJORDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Malmefjordvegen 284

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6445 MALMEFJORDEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	403 Malme	Tettsted	6248 Malme
Valgkrets	4 SYLTE/MALME		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	13521166		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1916
2	13521166	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	04.12.1999
3	13521166	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	13.03.2003
4	13559783		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1916
5	15641525		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	04.12.1999

1: Bygning 13521166: Våningshus (113), Tatt i bruk 15.01.1916

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	272
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	272
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1916	15.01.1916	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Malmefjordvegen 284	H0101	63/7	272	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	99	0	99	0	0	0
H01	1	109	0	109	0	0	0
U01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygningsendring 13521166-1: Tilbygg, Tatt i bruk 04.12.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	32
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.08.1997	03.09.1997	
Igangsettingstillatelse	22.09.1997	06.10.1997	
Tatt i bruk	04.12.1999	11.01.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Malmefjordvegen 284	-	63/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	12	0	12	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygningsendring 1352166-2: Tilbygg, Tatt i bruk 13.03.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.08.2002	04.09.2002	
Igangsettingstillatelse	13.01.2003	15.03.2003	
Tatt i bruk	13.03.2003	15.03.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Malmefjordvegen 284	-	63/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	0	20	0	20	0	0	0

4: Bygning 13559783: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1916

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1916	15.01.1916	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	63/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

5: Bygning 15641525: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.12.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

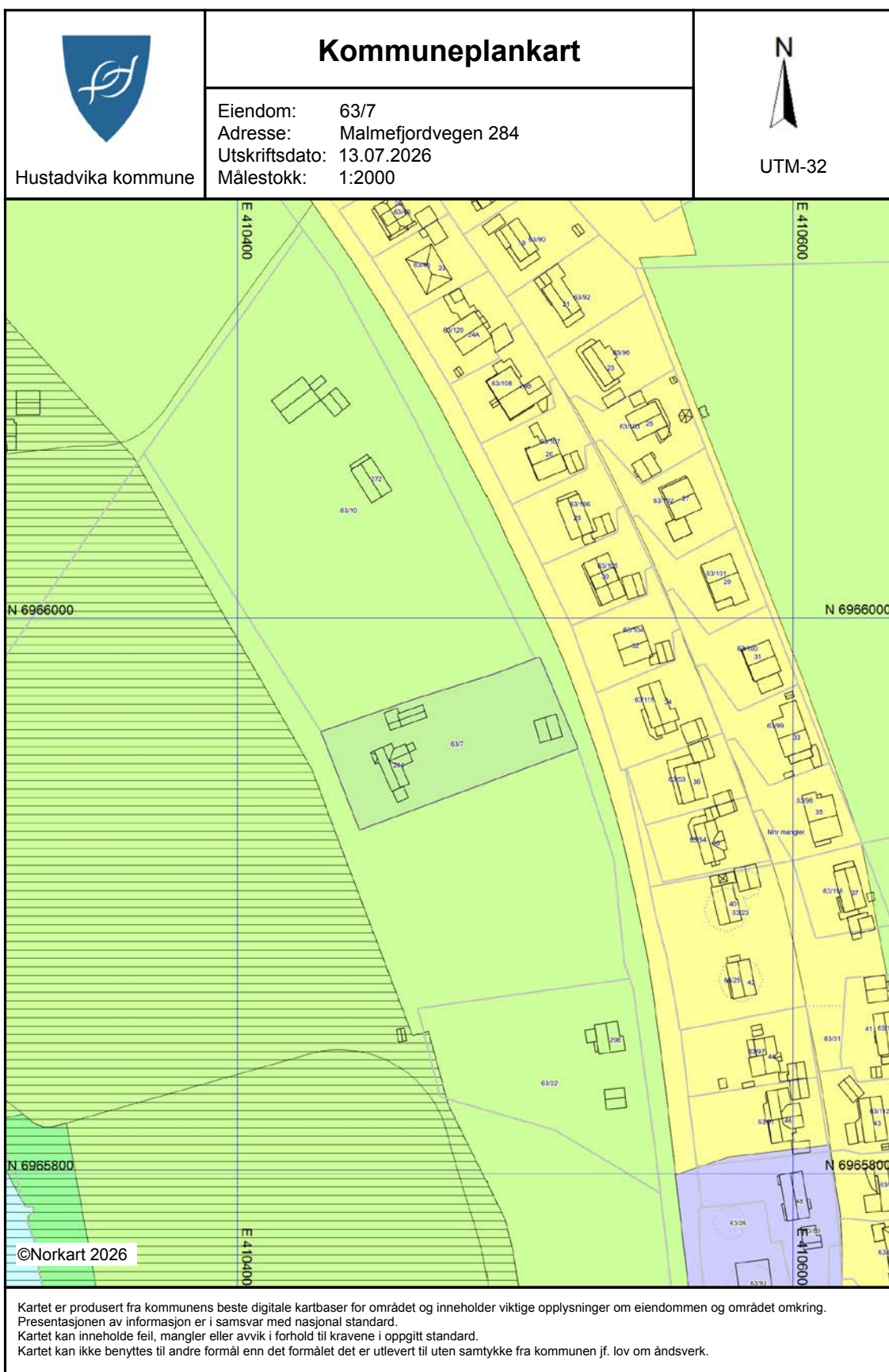
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.01.1999	11.02.1999	
Igangsettingstillatelse	26.01.1999	10.05.1999	
Tatt i bruk	04.12.1999	21.09.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	63/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0



Tegnforklaring

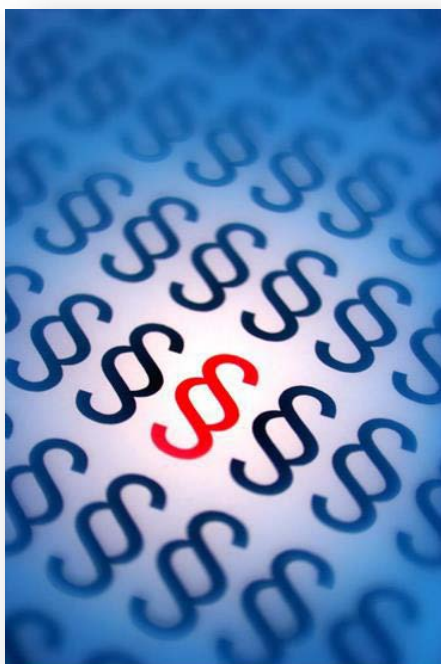
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfri formål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-4)</i>	
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

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 følger 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 leggest 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 følge 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. Undersøkningsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest 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, frittstående 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 utbygger 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 råd er leggjast 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 bølgedempande tiltak tillatast i sjødelen av formålsområdet. Areal sett av til småbåthamn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Tilkomsveg 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 bølgedempingar og mindre vesentleg utdjuping er dette tillate utan krav om ytterligere 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 osv. 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 leggjast 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 bølgedempingar 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 leggjast 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 konsesjonsbehandlingen.*
- *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 oppdretsloven.*

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 m² 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 m² 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 uteoppshaldsareal (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 føresegnar 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 tilfredsstillar 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 tilknytning 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 tilknytning 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 leggjast 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 m ²	Min. 1500 m ²	Min. 3000 m ²

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 grønne 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 trafiksikker 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 m ² 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 m ² BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m ² BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m ² BRA
Industri	1 plass pr. 50 m ² 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 leggjast 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 leggjast 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 leggjast 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 grønstruktur.
- 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 offentlig 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, turveggar og steinutgardar.
- Toppas 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 friluftformål

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 frådelling 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 m² 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 pårekneleg 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 leggest 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) Undersøkingssplikta 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 gjennomføring 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 tilknytning 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 friluftsførmål 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, steinsatte 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 fellesløyisingar.

§ 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 NÆRINGSARK	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 NÆRINGSARK – 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
HOSTADGREND	88068
BJØRNSUND	88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
RØDSENESET	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
RØDSENESET, 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
KJØRSVIK CAMPINGPlass	95105
SVANSHOLMEN	95106
GJERHAGEN NORD - BOLIGOMRÅDE	95107
HUSTAD II (BOLIGFELT)	96108
KIPPERSUNDET, NAUSTOMRÅDE I BUD	96207
SKRÅBAKKEN VEST - KJØRSVIK	97111
TORNES, CAMPINGPlass I NESABUKTA	97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER	97115
RØDALSVEN - 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 NÆRINGSARK – 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 NÆRINGSARK	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



Adresse

Malmefjordvegen 284, 6445 MALMEFJORDEN

Dato for energimerking

27.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-340163

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13521166

Gårdsnummer

63

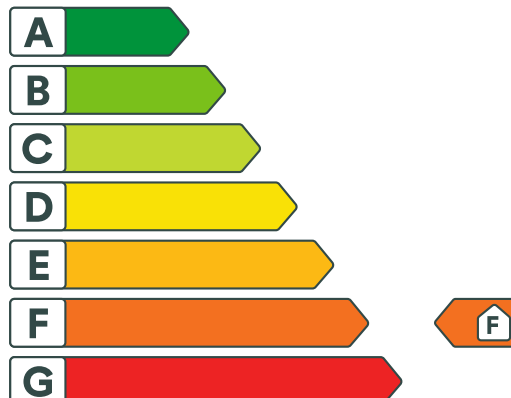
Bruksnummer

7

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1916

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

301,0 m²

Oppvarmet bruksareal

275,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

301,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

311,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

85 580 kWh



Malmefjordvegen 284, 6445 MALMEFJORDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Malmefjordvegen 284, 6445 MALMEFJORDEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Malmefjordvegen 284 - Nabolaget Malme - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Malmefjorden	5 min 
Linje 510, 531, 532	0.4 km
 Molde Lufthavn, Årø	9 min 

Skoler

Sylte skule (1-7 kl.)	2 min 
146 elever, 9 klasser	2 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 
312 elever, 20 klasser	8.7 km
Fræna vidaregåande skole	9 min 
450 elever, 35 klasser	8.7 km
Romsdal videregående skole	14 min 
1037 elever	13.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

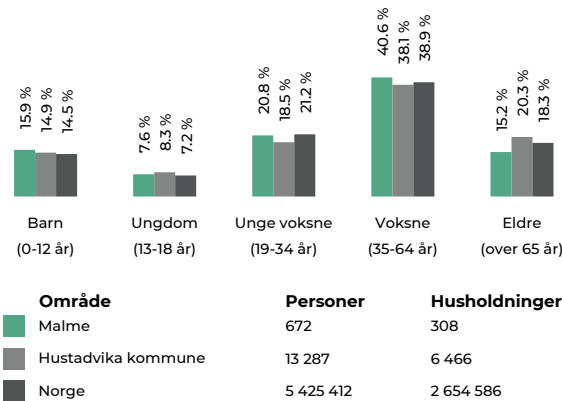
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Sylte og Malme barnehage (1-5 år)	17 min 
61 barn	1.5 km
Krohnstad Montessoribarnehage Skaret (0...)	7 min 
30 barn	7.9 km
Preg barnehager Elnesvågen (1-5 år)	8 min 
61 barn	8.1 km

Dagligvare

Kiwi Malmefjorden	2 min 
PostNord	1 km
Bunnpris Sylteosen	3 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

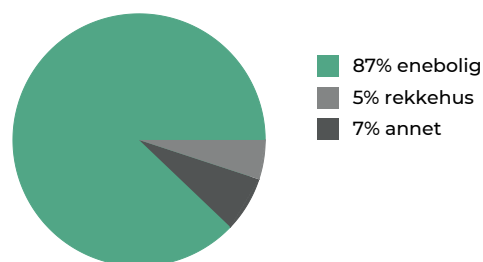
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽	Malmefjorden fotballbane	17 min	🚶
	Fotball	1.5 km	
⚽	Sylte skule	2 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	2 km	
🚴	Elsnesvågen Treningssenter	8 min	🚶
🚴	Pro Gym Elsnesvågen	8 min	🚶

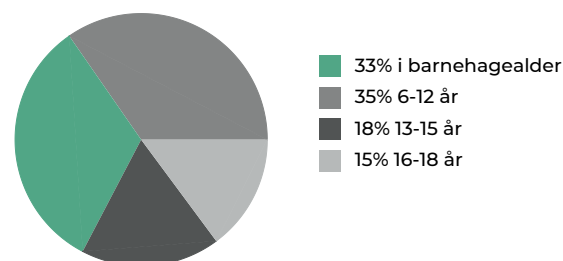
Boligmasse



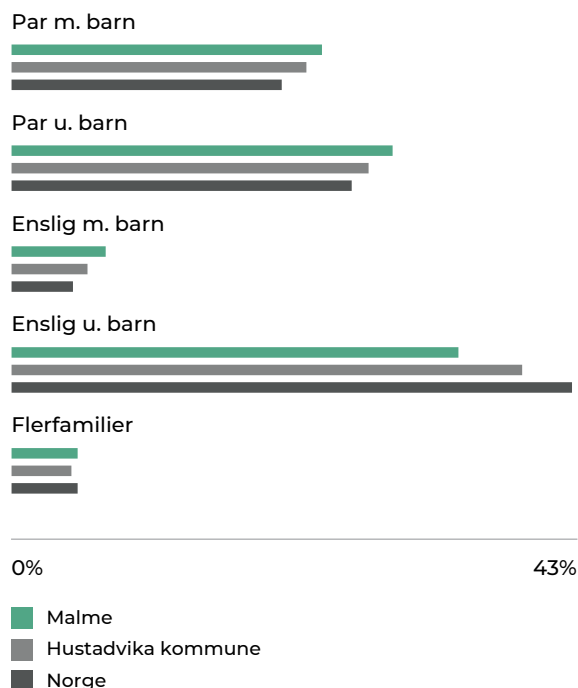
Varer/Tjenester

🛒	Bølgen Kjøpesenter	9 min	🚶
🏪	Boots apotek Fræna	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

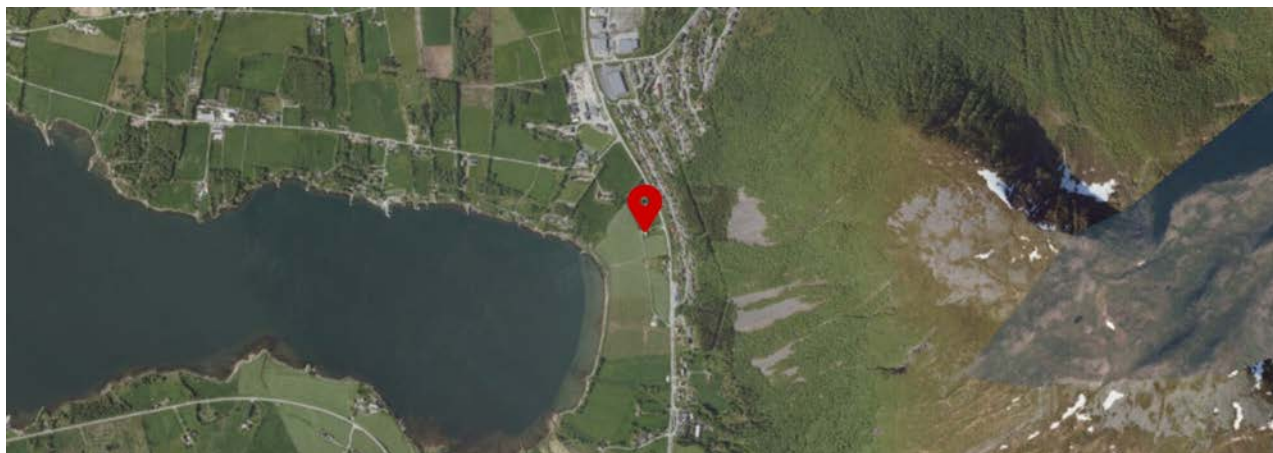


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

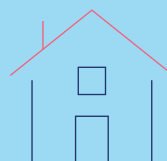
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0166/26

Adresse: Malmefjordvegen 284, 6445 MALMEFJORDEN,
gnr. 63, bnr. 7 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato 28.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/