

Gamle Vikanvegen 107

HUSTAD

notar



Prisantydning Kr. 2 300 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet BRA-i/BRA Total 223/304 kvm NOTAR.NO
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

notar



Gamle Vikanvegen 107

Vikan- Tiltalende enebolig med sokkelleilighet og romslig garasje!

Adresse	Gamle Vikanvegen 107 6433 HUSTAD
Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Omkostninger	Kr 76 490,-
Totalpris	Kr 2 376 490,-
BRA-i/BRA Total	223/304 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med
utleiemulighet	
Byggeår	1967
Soverom	5

Notar v/ Frank Fylling har nå denne tiltalende eneboligen med utleiedel for salg på vegne av kunde! Boligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser, 6 km nord for Bud. Sokkeletasjen består av en romslig 3-roms utleiedel, med egen inngang. Hoveddelen av boligen går over to plan, hvor 2.etasje inneholder gang, soverom, bad, kjøkken og stue, loft har gang og 3 soverom. Tiltalende fargevalg og god planløsning. Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Noe overflateoppussing gjenstår på loft. Fin, skjermet terrasseplatt ved inngangspartiet. Garasje i enkel trekonstruksjon oppført på eiendommen. Tomtegrensene er ikke merket i kart, og derav ukjent tomteareal. Velkommen!

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	16
Nøkkelinformasjon	17
Vedlegg	34
Plantegning	35
Budgivning	133

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



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Entre



Gang



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Sokkelleilighet



Sokkelleilighet



Sokkelleilighet



Sokkelleilighet



Sokkelleilighet



Sokkelleilighet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger i Vikan, ca 6 km fra Bud mot Hustad. Rolig og tilbaketrukket område med gangavstand til busstopp.

ADKOMST

Fra Bud ca 6 km.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Gamle Vikarvegen 107, 6433 HUSTAD

OPPDRAGSNUMMER

15-0020/26

SELGER

Mona Schenhardt Arntzen

MATRIKkel

Gårdsnummer 101, bruksnummer 34,, ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E

INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er E.

TOMT

Eiet tomt på 1400 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er en såkalt sirkleieendom. Det vil si at den ikke er oppmålt i senere tid, og nøyaktige tomtegrenser er derfor uklare.

I følge skyldelingen er tomtens areal ca. 1,4 mål.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.02.2026, utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BVGGEÅR

1967

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig fra 1967, med et tilbygg mot øst i underetasjen fra 1990.

Fundamentene er naturlig skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om hvilken fundamenttype bygningen er oppført med. Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Grunnmuren er utført i betong og blokker, og er pusset og malt på utsiden. Det er registrert mindre riss, sprekker og noe avskalling i overflatene.

Det er opplyst at det ble etablert drenering rundt hele boligen i 2005. Arbeidet skal ha omfattet drenering og overvannsledninger i PVC-materiale med drenerende masser samt fuksikring med grunnmursplast. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har i hovedsak liggende bordkledning fra byggeår. Det er montert nyere kledning på vestveggen.

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med sperrer i tre med innredet loft fra byggeår. Undertaket er utført med trepanel, og tettesjiktet over undertaket er ukjent, men vurderes å være takpapp eller tilsvarende basert på normal byggeskikk. Boligen er tekket med Decra stålblader som takteking, og ifølge eldre salgsoppgaver skal taktekingen være lagt i 2001.

Takrenner og nedløpsrør er utført i metall og ble ifølge opplysninger skiftet i 2001. Nedløpsrørene er delvis ført ned i rør i grunnen.

Bygningen har et støpt betonggulv på grunn, og trebjelkelag som etasjeskillere.

De fleste vinduer i boligen er skiftet, med unntak av enkelte vinduer i første etasje. Boligen har PVC-vinduer med 2-lags glass, fabrikkert i 2021. Vinduet i soverom i hovedetasje er et trevindu med 2-lags glass fabrikkert i 2005. Vindu i stue i hovedetasje er et trevindu med 2-lags iserglass, fabrikkert i 1989. Vinduer i første etasje består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder, samt to trevinduer med koblet glass fra byggeår. Hovedinngangsdøren er en fabrikk malt ytterdør i tre, montert i 2023. Dør inn til sokkeletasje er utført som en PVC-dør av nyere årgang.

En sydvestvendt veranda er oppført i trekonstruksjon ved inngangspartiet og har rekkverk i tre. Konstruksjonen er delvis etablert over oppvarmet boligrom.

Garasjen er oppført som et frittstående bygg med fundamentert konstruksjon på støpt ringmur. Bæresystemet er utført i tre med tradisjonell bindingsverksoppbygging, og ytterveggene er kledd med liggende trepanel. Taket er utført som puttak med plassbygde sperrer og undertak av armert fôle eller tilsvarende, med utvendig teking av balgeblikk. Bygningen er i hovedsak isolert og har vinduer med enkle glass og enkelte iserglass, samt biinngangsdør og vippeporter.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takblader har oppnådd ca halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst

50 år. Levetid for stålblade tak generelt er satt til 30-50 år. Takteking og

undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik - Det er avvik:

Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Manglende lufting kan redusere uttørring bak kledningen og medføre økt risiko for fuktbelastning, råte og skader på underliggende konstruksjoner over tid.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik - Det er avvik

Det er registrert begrenset og mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Det er stedvis fullisolerte sperrerom uten luftesjikt på minimum 50 mm mellom isolasjon og undertak.

- Utvendig - Vinduer av nyere årgang

Avvik - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Utvendig - Vinduer av eldre årgang

Avvik - Det er avvik

Karmene i enkelte vinduer fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i treverket. Overflatebehandlingen er svekket, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Enkelte vinduer lar seg ikke åpne eller betjene tilfredsstillende, trolig som følge av at de er malt fast.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik - Det er avvik

Det er opplyst at papptekking på verandaen ligger løst og ikke er tilfredsstillende festet.

- Innvendig - Etasjeskillegulv mot grunn

Avvik - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik - Det er avvik

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørspeksjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom, større renoveringsarbeid eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik - Det er avvik

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik - Det er avvik

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 76 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum

≥100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan være noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik - Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik - Det er avvik:

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan være noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik - Det er avvik:

Det er registrert lekkasje i takkonstruksjonen ved skorstein, påvist fra kaldloft. Utvendig tilstandsvurdering var ikke mulig på befaringstidspunktet grunnet snø. Det er sprekk i blybeslag rundt skorstein, og selger har foretatt en midlertidig tetting med fugemasse. Det er målt forhøyede fuktverdier i undertaket, noe som indikerer pågående eller tidligere vanninntrenging. Midlertidig tetting med fugemasse vurderes ikke som en varig eller fagmessig løsning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik - Det er avvik:

Det er ikke etablert separat innvendig stoppekran for hoveddelen av balgen, det stilles krav om egen stoppekran for hver boenhet. Utvendig stoppekran i kum vurderes ikke som lett tilgjengelig. Manglende innvendig stoppekran i hoveddelen utgjør TG3 i henhold til krav i NS 3600. Videre har de innvendige vannledningene av kobber passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasje.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terengforhold

Avvik: - Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Uvisst hvilket firma som var leid inn fra kommunen.

Beskrivelse: Fra septiktank til kommunalt avlop. Faglært arbeid utført i regi av Hustadvika kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kilde: tidligere salgsoppgaven.

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

Ja

Beskrivelse: Litt fuktig innest i garasje. Fukt noen plasser undertak kaldloft, grunnet sprekk i blykrans rundt pipe. Midlertidig utbedret, blykrans burde byttes.

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

Ja

Beskrivelse: Har tatt 2 mus i katt på loft vinteren 2025/2026.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett noe kre, uvisst om det er sølvkre eller skjeeggkre.

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/lagnad

Firmanavn: Elektro, KEV og Mifo Hustadvika.

Beskrivelse: Viser til tidligere salgsoppgave: (1 av 5): Montert ny varmpumpe og strøm til denne i sokkelleilighet.

Faglært arbeid utført av i elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. (2 av 5): Montert varmpumpe i 1 etage.

Strømmen til varmpumpa ble montert av faglært elektriker som vennetjeneste for tidligere eier. Arbeid utført av KEV molde og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020. (3 av 5): Montert sikringer i garasje og koblet garasjen til hovedetasje istede for sokkel. Ble gjort av faglært elektriker som vennetjeneste av tidligere eier.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020. (4 av 5): Montert varmekabler i gang 1 etage.

Ble gjort av faglært elektriker som vennetjeneste av forre eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. Ja (5 av 5): Montert lampe på bad, og ordnet med ledninger over baderomsinnredning. Faglært arbeid utført av Mifo Hustadvika. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

17. Selges eiendommen med utleieleid, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Utleieleilighet i 1 etasje.

17.1 Er overførte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Godkjent boenhet hos kommunen.

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Ble tatt radonmåling av tidligere eier. Men jeg mangler dokumentasjon.

21.1 Radonmåling

Ja

Beskrivelse: uVisst, da jeg mangler dokumentasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurderingsrapport på fukt under tak grunnet blykrans.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Nye bløndebeholder på vaskene i badet i 1. etasje.

2024:

- Mindre elektrisk arbeid utført på bad.
- Nye terrassebord lagt i seksjoner utenfor ytterdør.

2023:

- Montering av varmepumpe i sokkeetasje.
- De fleste vinduer i boligen skiftet, med unntak av enkelte vinduer i første etasje.
- Montering av ny ytterdør i første etasje.
- Boligen koblet til offentlig vann- og avløpsnett, septiktank tatt ut av bruk.

2022:

- Skifte av kledning på garasjens nordside.

2021:

- Montering av varmekabler i gang i første etasje.

2020:

- Montering av varmepumpe i første etasje.
- Elektriske arbeider, herunder tilkobling av garasje til hovedetasje og endringer i sikringsappsett.

2018:

- Kledning, vindu og isolering skiftet på sørsiden av garasjen.

2011:

- Utbedring av lekkasje ved inngangsparti ved ny oppføring av utvendig platting med fall bort fra yttervegg.

2007:

- Deler av underetasjen renoverert i forbindelse med forsikringsak.

2006:

- Oppussing av bad i første etasje.

2006:

- Etablering av drenering rundt hele boligen.

2001:

- Skifte av taktekking og takrenner.

1990:

- Påbygg i underetasje mot sør og vest, utført av tidligere eier.

- Tilbygg av veranda, med byggesakskjente tegninger, men uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016-2027, ikrafttrådt 15.12.2014. Et delareal på 400 kvm er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (ID 202212), som har status som planforslag.

Berørte datasett:

Kulturminner - Kulturmiljøer

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumper i stue i første etasje og i andre etasje, gulvvarme i badene og entré i første etasje, samt vedfyring i både første og andre etasje.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen på Gamle Vikavegen 107 har en garasje som er oppført som et frittstående bygg med fundamentert konstruksjon på støpt ringmur. Garasjen har innlagt strøm med lys- og stikkontakter, og det er etablert eget sikringskap med automatsikringer.

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og parkering, men på grunn av snødekket under befaringen var det ikke mulig å besiktige eller vurdere de snødekkete arealene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hustadvika kommune opplyser om at det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

Dette med videre begrunnelser:

- Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet for ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
- For tilatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.
- Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika Kommune, avvikler fra

dagens innredning/bruk.

Proposisjonene i tegningene mottatt fra Hustadvika kommune samsvarer ikke med dagens innredning. Dag stemmer dagens bruk med tegningene. Om avvikler skyldes at vegger eller rom er omgjort/flyttet er ukjent.

Godkjente tegninger av garasje, mottatt fra Hustadvika Kommune, avvikler fra dagens fasade.

Flere dører/porter og vinduer er endret/fjernet eller flyttet. Fasadeendringer er saknadspliktig.

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. saknad blir kjøpers ansvar.

VERNEKLASSE/SEFRÅK

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. Til fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum. Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

RADONMÅLING

Radonmåling 05.06.2024 Høyeste måleverdi < 50 Bq/m³. RAPPORT - MÅLING AV RADON. Beskrivelse av målingen. Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden. De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 2024-05-27. De ble analysert 2024-05-31. Opplysninger om eiendommen. Opplysningene er framskaffet av Gunilla Irene Haug som også står inne for at måleveledningen ble fulgt. ADRESSE FOR MÅLING: Gunilla Irene Haug, Gamle Vikanvegen 107 6433 Hustad. Høyeste måleverdi < 50 Bq/m³. < 50 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT. Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden. Målt radonkonsentrasjon. SPORFILM 969079-3 [Rapidos®] MÅLEPERIODE 2024-05-06-2024-05-16 BETEGNELSE Stue 1 etg TYPE ROM Stue ETASJE 1 VENTILASJON Naturlig MÅLEVERDI < 50 Bq/m³ ÅRSMIDDELVERDI < 50 Bq/m³. SPORFILM 634338-8 [Rapidos®] MÅLEPERIODE 2024-05-06 - 2024-05-16 BETEGNELSE Stue leilighet TYPE ROM Stue ETASJE Sokkel VENTILASJON Naturlig MÅLEVERDI < 50 Bq/m³ ÅRSMIDDELVERDI < 50 Bq/m³. Kommentarer til målingen. Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april). Måling av radon. Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmemetoden. Stråling fra radon og radondotter (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helse risikoen. Målt radonkonsentrasjon. Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³. Resultatene gjelder kun for de mottatte prøvene. Årsmiddelverdi. Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomikkerhet (DSA). Det er

årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggeteknisk forskrift). Tiltaksgrense på 100 Bq/m³. DSA anbefaler at effektive radonreduerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekket radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. Grenseverdi på 200 Bq/m³. Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekket årsmiddelverdi høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien. Radonnivå i brukstiden. For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

INNHOOLD

Loft:

BRA-i 38 kvm: Gang og 3 soverom

2. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Kjøkken, entré, gang m/trapp, kjøtt, bad og soverom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, tv-stue, stue og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 81 kvm: Garasje og verksted/lager

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2005 med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er malte fiser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitvarer som stekeovn, mikrobølgeovn, kokeplate og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har frittstående hvitvarer. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet er opplyst å være pusset opp i 2010. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og MDF-panel i taket. Badet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad/Vaskerom 1. etasje:

Badet er opplyst å være pusset opp i 2007. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og Tok-ess plater i taket. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft er ivarettatt gjennom spalte i vindu.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, vinylbelegg, furu og fliser.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater og trepanel.

Overflatene fremstår med normal brukssiltasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bad/vaskerom i 2. etasje. Øvrige vannledninger er i hovedsak utført i kobber. Det er etablert én innvendig hovedstoppekran plassert i sokkelleiligheten i tillegg til en utvendig stoppekran i kum.
- Avløpsrør: Avløpsrør av søllstøpejern fra byggeår og noe nye plastrør. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: To varmtvannstanker på ca. 200 liter fra 1999 er plassert i baden i 1. etasje. Rommet har sluk.
- Oppvarming: Boligen varmes opp med varmepumpe i stue i første etasje og i andre etasje. Det er etablert gulvvarme i badene og i entré i første etasje. I tillegg er det vedfyring i både første og andre etasje. Varmepumpen i hovedetasjen er fabrikkert i 2019 og installert i 2020. Varmepumpen i sokkeletasjen er fabrikkert i 2021 og installert i 2023.
- TV/Internett: Det er innlagt fiber i boligen fra Neas og Istadfiber.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsreglers 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.

AREALER

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 81 m²

BRA totalt: 304 m²

TBA: 17 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, tv-stue, stue og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 88 m² Kjøkken, entré, gang m/trapp, katt, bad og soverom

3. etasje

BRA-i: 39 m² Gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 81 m² Garasje og verksted/lager

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegninger for kjeller og første etasje i Hustadvika kommunes arkiv, mens det ikke foreligger byggetegninger for loft fra opprinnelig byggeår. Boligen er oppført rundt 1967, og manglende eller ufullstendige arkiver er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1981, samt byggegodkjente tegninger for dobbelgarasje med påbygg fra 1989 og tilbygg av veranda fra 1990. For disse tiltakene foreligger det imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det er registrert avvik mellom eldre byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Hustadvika kommune har i brev datert 18.06.2024 bekreftet at dagens planløsning og romfordeling godkjennes uten krav om ytterligere søknad om bruksendring.

Det foreligger oppdaterte plantegninger datert 16.06.2024 som samsvarer med dagens bruk av boligen. Boligen mangler ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og byggesøkene er dermed ikke formelt avsluttet. For tiltak omsøkt for 01.01.1998 kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å gjennomføre nødvendige tiltak for å kunne utstede ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Boligen er registrert med to boenheter hos kommunen, og deler av boligen er godkjent for beboelse og har vært benyttet til utleie. Utleiedelen er ikke godkjent som en egen selvstendig boenhet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 300 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 26 808,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr. 6 859,- pr 2025

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 779 865,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 119 458,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 2 300 000,- (Prisantydning)

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

kr. 57 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 76 490,- (Omkostringer totalt)

kr. 2 376 490,- (Totalpris inkl. omkostringer)

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 overtagedesdato. 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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1579/101/34:

25.06.1965 - Dokumentnr. 2497 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:101 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr. 1398568 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:101 Bnr:34

GRUNNBOKSDATO

26.02.2026

FORSIKRINGSSELSKAP

Fremtind forsikring /eika

POLISENUMMER

7564425

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:

- Soderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Soderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- 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.

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

27.02.2026

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: 971 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2,4% av kjøpesum	(inkl. mva.)		
Salgstilretteleggelse kr.	15 000,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgjebyr kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke kr.	18 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbokle-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)
Salgsgaranti kr.	5 000,-	(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 saksmåtkostnader. 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 opp til 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.

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

GAMLE VIKANVEGEN 107

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



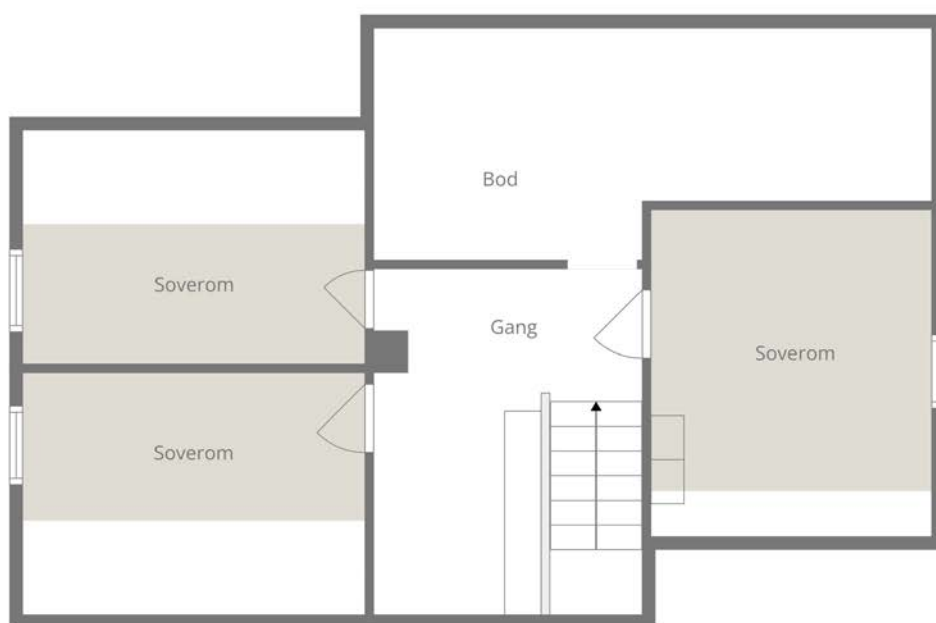
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0020/26	

Selger 1 navn
Mona Schønhardt Arntzen

Gateadresse	
Gamle Vikanvegen 107	

Poststed	Postnr
HUSTAD	6433

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: 15-0020/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MSA

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

fra septiktank til kommunalt avløp. Faglært arbeid utført i regi av Hustadvika kommune. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. Kilde: tidligere salgsoppgaven.

Arbeid utført av

Uvisst hvilket firma som var leid inn.n fra kommunen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt fuktig innerst i garasje. Fukt noen plasser undertak kaldloft, grunnet sprekk i blykrans rundt pipe. Midlertidig utbedret, blykrans burde byttes.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har tatt 2 mus i kott på loft vinteren 2025/2026.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett noe kre, uvisst om det er sølvkre eller skjeggkre.

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

Viser til tidligere salgsoppgave: (1 av 5): Montert ny varmpumpe og strøm til denne i sokkelleilighet. Faglært arbeid utført av i elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023. (2 av 5): Montert varmpumpe i 1 etage. Strømmen til varmpumpa ble montert av faglært elektriker som vennetjeneste for tidligere eier. Arbeid utført av KEV molde og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020. (3 av 5): Montert sikringer i garasje og koblet garasjen til hovedetasje istede for sokkel. Ble gjort av faglært elektriker som vennetjeneste av tidligere eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020. (4 av 5): Montert varmekabler i gang 1 etage. Ble gjort av faglært elektriker som vennetjeneste av forje eier. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. Ja (5 av 5): Montert lampe på bad, og ordnet med ledninger over baderomsinnredning. Faglært arbeid utført av Mifo Hustadvika. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Arbeid utført av

lelektro, KEV og Mifo Hustadvika.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleieleilighet i 1 etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent boenhet hos kommunen.

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

Beskrivelse

Ble tatt radonmåling av tidligere eier. Men jeg mangler dokumentasjon.

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

uUvisst, da jeg mangler dokumentasjon.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurderingsrapport på fukt under tak grunnet blykrans.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Arntzen	432d014dd1f9c22bb6198 79c447b491a0185b3d1	20.02.2026 08:52:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0020/26

- 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

 Enebolig

 Gamle Vikanvegen 107 , 6433 HUSTAD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 101, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21039-2303

Referansenummer: MH1573

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

Boligen ble tilbygget mot øst i underetasjen i 1990. I 2001 ble yttertaket tekket med Decra stålplater, og takrenner og nedløp i metall ble samtidig skiftet. Det er opplyst at det i 2005 ble etablert drenering rundt hele boligen med drensrør, drenerende masser og grunnmursplast, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. I 2007 ble bad i underetasjen pusset opp, og samme år ble deler av underetasjen renoveret etter en skade i regi av bygningsforsikringen, med ukjent omfang. I 2010 ble bad i hovedetasjen pusset opp uten at dokumentasjon er fremlagt. I 2011 ble det støpt ny utvendig platt og trinn ved inngang til underetasjen for å bedre fallforhold bort fra ytterveggen. I 2018 ble deler av garasjen mot sør etterisolert, og utvendig kledning og vindu ble skiftet av tidligere eier. I 2020 ble det montert nytt sikringsskap i garasje, og garasjen ble koblet til hovedetasjens strømtilførsel. I 2020 ble det installert luft-til-luft varmepumpe i hovedetasjen, og denne er fabrikkert i 2019. I 2021 ble det montert elektriske varmekabler i gang i 1. etasje. I perioden 2022–2023 ble de fleste vinduer i boligen skiftet, med unntak av enkelte vinduer i 1. etasje. I 2022 ble det montert skyvedørsgarderobe i entré, og utvendig kledning mot nord på garasjen ble skiftet. I 2023 ble det montert ny fabrikk malt hovedytterdør i hovedetasjen. I 2023 ble det installert luft-til-luft varmepumpe i sokkeletasjen, som ifølge opplysninger er fabrikkert i 2021. I 2023 ble boligen koblet til offentlig avløpsnett. I 2024 ble deler av terrasse og dekke ved veranda i 1. etasje fornyet med nye terrassebord, og det ble lagt papptekking som per i dag ligger løst.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med sperrer i tre med innredet loft fra byggeår. Undertaket er utført med trepanel, og tettesjiktet over undertaket er ukjent, men vurderes å være takpapp eller tilsvarende basert på normal byggeskikk. Det er ukjent om undertaket ble fornyet i forbindelse med takomlegging. Takkonstruksjonen er besiktet fra raftekottene. Boligen er tekket med Decra stålplater som taktekkning, og ifølge eldre salgsoppgaver skal taktekkningen være lagt i 2001. På befaringstidspunktet var takflaten snødekt, og det var derfor ikke mulig å vurdere taktekkningens tilstand, utførelse eller eventuelle skader utover alder og generelle forhold.

Takrenner og taknedløp:

Takrenner og nedløpsrør er utført i metall og ble ifølge opplysninger skiftet i 2001 i forbindelse med omlegging av yttertak. Nedløpsrørene er delvis ført ned i rør i grunnen, og videre føring og funksjon på det nedgravde rørsystemet er ukjent. På befaringstidspunktet var det ikke nedbør, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det foreligger lekkasjer eller redusert funksjon i takrenner og nedløp.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, og det er montert stigetrinn for adkomst. Skorsteinsmunningen er ført minst 80 cm over møne, i samsvar med gjeldende krav. Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har i hovedsak liggende bordkledning fra byggeår. Det er montert nyere kledning på

vestveggen.

Vinduer:

De fleste vinduer i boligen skiftet, med unntak av enkelte vinduer i første etasje. Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass, fabrikkert i 2021. Vinduet i soverom i hovedetasje er trevindu med 2-lags glass fabrikkert i 2005.

Vindu i stue i hovedetasje er trevindu med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 1989. Vinduer i første etasje består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder, samt to trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Ytterdører:

Hovedinngangsdøren er en fabrikk malt ytterdør i tre, montert i 2023. Dør inn til sokkeletasje er utført som PVC-dør av nyere årgang.

Veranda/terrasse:

Sydvendt veranda er oppført i trekonstruksjon ved inngangspartiet og har et areal på ca. 16 m². Verandaen har rekkverk i tre. Konstruksjonen er delvis etablert over oppvarmet boligrom og vurderes derfor som en risikokonstruksjon. I slike konstruksjoner er det økt risiko for vannlekkasje og kondensproblemer. Det ble ikke registrert avvik ved konstruksjonen på befaringstidspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig har boligen gulv av laminat, vinylbelegg, furu og fliser. Veggene er kledd med tapet og trepanel, og innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Rom under terreng:

Deler av 1. etasje befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i kjøkken mot sørvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15,7 vektprosent. Verdiene som er avdekket er innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable og trevirket er tørt. Det er montert dampsperre/plast på utlektet vegg, uheldig løsning med tanke lufting/tørking av vegg. Endring av bruk kan påvirke fuktverdiene.

Innvendig trapp:

Mellom 2. etasje og loft er det en malt tretrapp. Trappen er utstyrt med dobbel håndløper montert på én side og fremstår som funksjonell. Det er åpninger mellom håndløper/rekkverk som overstiger 100 mm. Forholdet er nærmere omtalt under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

Innvendige dører:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med varmepumpe plassert i stue i første etasje og i andre etasje. Det er etablert gulvvarme i badene og i entré i første etasje. I tillegg er det vedfyring i både første og andre etasje. Oppvarming med elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert og er oppgitt kun til orientering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje:

Badet er opplyst å være pusset opp i 2010, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, og veggene er kledd med fliser. Innvendig tak er utført med MDF-panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Blandebatteriene på begge servantene er nylig skiftet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, men det er ikke etablert tilluftsløsning.

Bad i 1 etasje:

Badet er opplyst å være pusset opp i 2007, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, og veggene er kledd med fliser. Innvendig tak er utført med Tak-ess plater. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft er ivarettatt gjennom spalte i vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 2. etasje:

Malt tregulv, malt panel på vegger og i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Malte fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje:

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av ukjent alder. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bad/vaskerom i hovedetasjen (2. etasje), tilknyttet bad og kjøkken i samme etasje. Fordelerskapet har avrenning til rom med sluk. Øvrige vannledninger er i hovedsak utført i kobber fra byggeår eller eldre årgang. Det er etablert én innvendig hovedstoppekran plassert i sokkelleiligheten. I tillegg finnes det utvendig stoppekran i kum utenfor boligen. Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår og noe nye plastrør ifm med oppussing.

Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumper:

Boligen er utstyrt med luft-til-luft-varmepumpe i hver etasje. Varmepumpen i hovedetasjen er fabrikkert i 2019, installert i 2020 og det er opplyst at service ble utført i 2025. Varmepumpen i sokkeletasjen er fabrikkert i 2021 og installert i 2023 ifølge selger, og det er ikke opplyst om utført service på denne. Service på varmepumper anbefales utført minimum annethvert år for å sikre tilfredsstillende drift, energieffektivitet og levetid.

Varmtvannstanker:

2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra 1999, plassert i boden i 1. etasje. Rommet har sluk, beredere er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen, både fra Neas og Istadfiber.

El-anlegg:

Boligen har renoverte sikringsskap med nyere automatsikringer. Mye av det øvrige ledningsnett er fra byggeår. Det er etablert ett sikringsskap for hver boenhet med egne strømmålere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering:

Det er opplyst at det ble etablert drenering rundt hele boligen i 2005. Arbeidet skal ha omfattet drenering og overvannsledninger i PVC-materiale med drenerende masser samt fuktsikring med grunnmursplast. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Ingen fuktproblematikk registrert i boligen.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamentene er naturlig skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om hvilken fundamenttype bygningen er oppført med. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er utført i betong og blokker, og er pusset og malt på utsiden. Det er registrert mindre riss, sprekker og noe avskalling i overflatene, men forholdene vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst. Ikke mulig å beskrive eller vurdere terrengforhold tilstrekkelig på grunn av snø. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Ifølge forrige salgsoppgave/takstrapport har eiendommen avløpsrør av plast og vannledning av kobber/plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

[Gå til side](#)

Naturfare:

Eiendommen ligger i et ras- og/eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan og/eller kartlegging fra NVE. Beliggenhet i ras- og/eller skredutsatt område kan medføre økt risiko for skader på bygning og eiendom. Eventuelle sikringstiltak, restriksjoner eller fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter kan ikke utelukkes.

Håndløper – innvendig trapp:

Det er ikke montert håndløper på begge sider i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på begge sider medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet å gjøre åpninger i rekkverk/håndløper mindre.

4. Kjeller er innredet og benyttet som egen boenhet. Den opprinnelige innvendige trappen mellom planene er fjernet. Tiltaket er ikke omsøkt eller byggemeldt, og det foreligger kun skriftlig dokumentasjon på godkjenning som separat boenhet. Hustadvika kommune har i brev datert 18.06.2024 bekreftet at dagens planløsning og romfordeling godkjennes uten krav om ytterligere søknad om bruksendring. Boenheten tilfredsstiller ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til brannskille, takhøyde, lydisolasjon og ventilasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

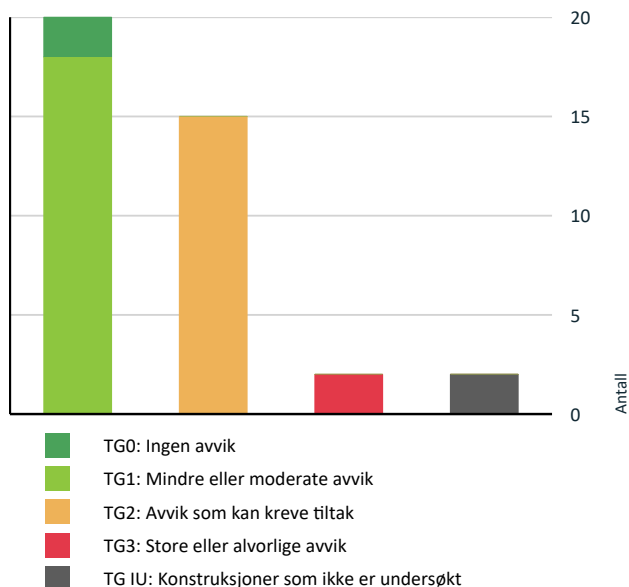
Det foreligger byggetegninger for kjeller og første etasje i Hustadvika kommunes arkiv, mens det ikke foreligger byggetegninger for loft fra opprinnelig byggeår. Boligen er oppført rundt 1967, og manglende eller ufullstendige arkiver er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1981, samt byggegodkjente tegninger for dobbelgarasje med påbygg fra 1989 og tilbygg av veranda fra 1990. For disse tiltakene foreligger det imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det er registrert avvik mellom eldre byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Hustadvika kommune har i brev datert 18.06.2024 bekreftet at dagens planløsning og romfordeling godkjennes uten krav om ytterligere søknad om bruksendring. Det foreligger oppdaterte plantegninger datert 15.06.2024 som samsvarer med dagens bruk av boligen. Boligen mangler ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og byggesakene er dermed ikke formelt avsluttet. For tiltak omsøkt før 01.01.1998 kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å gjennomføre nødvendige tiltak for å kunne utstede ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

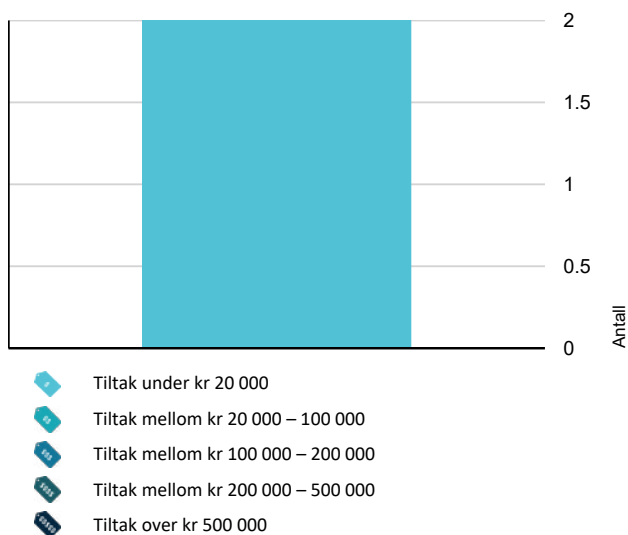
Boligen er registrert med to boenheter hos kommunen, og deler av boligen er godkjent for beboelse og har vært benyttet til utleie. Utleiedelen er ikke godkjent som en egen selvstendig boenhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer av nyere årgang [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er tekket med Decra stålplater som taktekking, og ifølge eldre salgsoppgaver skal taktekingen være lagt i 2001. Taket er besikket fra taknivå. På befaringstidspunktet var takflaten snødekt, og det var derfor ikke mulig å vurdere taktekingens tilstand, utførelse eller eventuelle skader utover alder og generelle forhold. Takkonstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning, og det kan ikke utelukkes skjulte forhold under snø og taktekking. Det anbefales derfor at taktekking og tilhørende detaljer undersøkes nærmere når taket er snøfritt, for å kunne gjøre en mer fullstendig vurdering.

Det er registrert enkelte bulede takplater på tilbygget. Bulingene kan normalt utbedres ved å løsne festeskruene og forsiktig presse platen tilbake til opprinnelig form fra undersiden, for eksempel ved bruk av brekkjern eller tilsvarende verktøy. Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå redusert avrenning og økt belastning på taktekingens festepunkter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har oppnådd ca halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er utført i metall og ble ifølge opplysninger skiftet i 2001 i forbindelse med omlegging av yttertak. Nedløpsrørene er delvis ført ned i rør i grunnen, og videre føring og funksjon på det nedgravde rørsystemet er ukjent. På befaringstidspunktet var det ikke nedbør, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det foreligger lekkasjer eller redusert funksjon i takrenner og nedløp.

Tilstandsrapport

! TG 3 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag, og det er montert stigetrinn for adkomst. Skorsteinsmunningen er ført minst 80 cm over møne, i samsvar med gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje i takkonstruksjonen ved skorstein, påvist fra kaldloft. Utvendig tilstandsvurdering var ikke mulig på befaringstidspunktet grunnet snø. Det er sprekk i blybeslag rundt skorstein, og selger har foretatt en midlertidig tetting med fugemasse. Det er målt forhøyede fuktverdier i undertaket, noe som indikerer pågående eller tidligere vanninntrenging. Midlertidig tetting med fugemasse vurderes ikke som en varig eller fagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blybeslag rundt skorstein bør utbedres eller skiftes ut med en varig og fagmessig løsning. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader, råteutvikling og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takhatt.



28,4 vektprosent i undertak ved skorstein. Ikke registrert forhøyet fuktverdier andre steder i konstruksjonen.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har i hovedsak liggende bordkledning fra byggeår. Det er montert nyere kledning på vestveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ingen eller svært begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Manglende lufting kan redusere uttørking bak kledningen og medføre økt risiko for fuktbelastning, råte og skader på underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For lite lufting kan gi for liten og sen uttørking og fare for fuktskader, spesielt på steder med høy luftfuktighet, mye stillestående luft og lite sol. Lite lufting kan også gi mangelfull trykkutjevning over kledningen og større fare for at regnvann blir sugd gjennom kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med sperrer i tre med innredet loft fra byggeår. Undertaket er utført med trepanel, og tettesjiktet over undertaket er ukjent, men vurderes å være takpapp eller tilsvarende basert på normal byggeskikk. Det er ukjent om undertaket ble fornyet i forbindelse med takomlegging. Takkonstruksjonen er besiktet fra raftekottene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset og mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Det er stedvis fullisolerte sperrerom uten luftesjikt på minimum 50 mm mellom isolasjon og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør utbedres ved å etablere tilfredsstillende lufting i takkonstruksjonen, herunder sikre kontinuerlig luftesjikt mellom isolasjon og undertak. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for kondens, fuktopphopning og skader på undertak og bærende trekonstruksjoner.



Eksempel på fullisolerte sperrerom.

! TG 2 Vinduer av nyere årgang

De fleste vinduer i boligen skiftet, med unntak av enkelte vinduer i første etasje. Boligen har PVC vinduer med 2-lags glass, fabrikkert i 2021. Vinduet i soverom i hovedetasje er trevindu med 2-lags glass fabrikkert i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer av eldre årgang

Vindu i stue i hovedetasje er trevindu med 2-lags isolerglass, fabrikkert i 1989. Vinduer i første etasje består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags glass av ukjent alder, samt to trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i enkelte vinduer fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, noe som gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Enkelte vinduer lar seg ikke åpne eller betjene tilfredsstillende, trolig som følge av at de er malt fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med slitasje og skader bør vedlikeholdes med nødvendig reparasjon og fornyet overflatebehandling, eventuelt utskiftes. Vinduer som ikke lar seg åpne bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre nedbrytning av treverk, fuktinntrenging og redusert funksjon og levetid.

! TG 1 Dører

Hovedinngangsdøren er en fabrikk malt ytterdør i tre, montert i 2023. Dør inn til sokkeletasje er utført som PVC-dør av nyere årgang.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda er oppført i trekonstruksjon ved inngangspartiet og har et areal på ca. 16 m². Verandaen har rekkverk i tre. Konstruksjonen er delvis etablert over oppvarmet boligrom og vurderes derfor som en risikokonstruksjon. I slike konstruksjoner er det økt risiko for vannlekkasje og kondensproblemer. Det ble ikke registrert avvik ved konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at papptekking på verandaen ligger løst og ikke er tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Papptekking bør festes eller fornyes slik at den ligger stabilt og gir tilstrekkelig tetthet. Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, særlig ettersom verandaen er delvis etablert over oppvarmet boligrom.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig har boligen gulv av laminat, vinylbelegg, furu og fliser. Veggene er kledd med tapet og trepanel, og innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Loft:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sørvest over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot sørvest det målt ca. 6 mm. avvik. 7 mm. i soverommet mot nord. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 11 mm. avvik. 25 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

MERK:

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

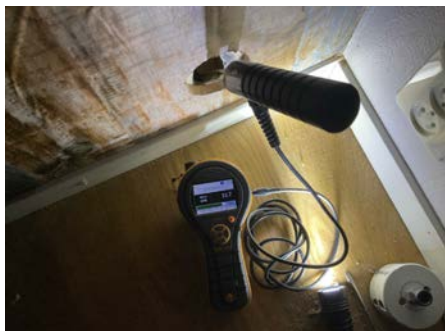
Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av 1. etasje befinner seg under terrenget og det er påføringsvegger mot yttervegg. Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i kjøkken mot sørvest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 15,7 vektprosent. Verdiene som er avdekket er godt innenfor grenseverdiene som regnes som akseptable og trevirket er tørt. Det er montert dampsperre/plast på utlektet vegg, uheldig løsning med tanke lufting/tørking av vegg. Endring av bruk kan påvirke fuktverdiene.

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Mellom 2. etasje og loft er det en malt tretrapp. Trappen er utstyrt med dobbel håndløper montert på én side og fremstår som funksjonell. Det er åpninger mellom håndløper/rekkverk som overstiger 100 mm. Forholdet er nærmere omtalt under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe plassert i stue i første etasje og i andre etasje. Det er etablert gulvvarme i badene og i entré i første etasje. I tillegg er det vedfyring i både første og andre etasje. Oppvarming med elektriske varmekabler er ikke tilstandsvurdert og er oppgitt kun til orientering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst å være pusset opp i 2010, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, og veggene er kledd med fliser. Innvendig tak er utført med MDF-panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Blandebatteriene på begge servantene er nylig skiftet. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, men det er ikke etablert tillufts løsning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger, mdf-panel i innvendig tak.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 5 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel, ikke mulig for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk nærmest dør.



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nye landebatteri for noen få dager siden ifølge selger, koblet og montert via vennetjeneste.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

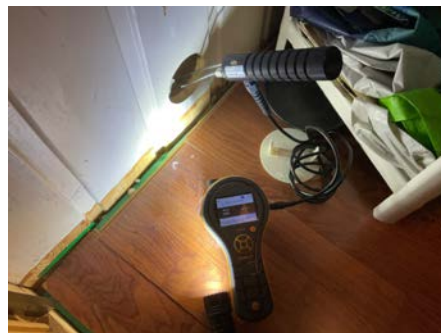
- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er allerede foretatt, det er utført fuktsøk i eksisterende hull, ikke utslag på fukt.



Hulltaking er allerede foretatt, det er utført fuktsøk i eksisterende hull, ikke utslag på fukt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er opplyst å være pusset opp i 2007, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, og veggene er kledd med fliser. Innvendig tak er utført med Tak-ess plater. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft er ivarettatt gjennom spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger, tak-ess plater i himling.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett og normal bruk av badekar. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 10 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett. Ukjent om det er tett membran oppkant ved dør terskel, ikke mulig for kontroll uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i begge slukene. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under badekar.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjkabinett. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluft er ivarettatt gjennom spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk og fuktmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt tregulv, malt panel på vegger og i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Malte fliser over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av ukjent alder. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bad/vaskerom i hovedetasjen (2. etasje), tilknyttet bad og kjøkken i samme etasje. Fordelerskapet har avrenning til rom med sluk. Øvrige vannledninger er i hovedsak utført i kobber fra byggeår eller eldre årgang. Det er etablert én innvendig hovedstoppekran plassert i sokkelleiligheten. I tillegg finnes det utvendig stoppekran i kum utenfor boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert separat innvendig stoppekran for hoveddelen av boligen, det stilles krav om egen stoppekran for hver boenhet. Utvendig stoppekran i kum vurderes ikke som lett tilgjengelig. Manglende innvendig stoppekran i hoveddelen utgjør TG3 i henhold til krav i NS 3600. Videre har de innvendige vannledningene av kobber passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere separat innvendig stoppekran for hoveddelen av boligen. Dersom dette ikke gjennomføres, må det sikres at nøkkel til sokkelleiligheten er lett tilgjengelig til enhver tid, slik at vannet raskt kan stenges ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader. Alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Det anbefales også jevnlig kontroll av røropplegget for å begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat er satt for etablering av separat stoppekran tilknyttet hoveddelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår og noe nye plastrør ifm med oppussing. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av rørinspeksjon. Utskifting bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom, større renoveringsarbeid eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av rørenes tilstand, for eksempel ved rørinspeksjon. Utskifting av avløpsrør bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av våtrom, større renoveringsarbeid eller ved tegn til lekkasje eller tilstopping.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i alle oppholdsrom som ikke har ventiler i vinduer eller vegg. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning, kondens og i verste fall mugg- og råteskader over tid.

TG 1 Varmesentral

Boligen er utstyrt med luft-til-luft-varmepumpe i hver etasje.

Varmepumpen i hovedetasjen er fabrikkert i 2019, installert i 2020 og det er opplyst at service ble utført i 2025. Varmepumpen i sokkeletasjen er fabrikkert i 2021 og installert i 2023 ifølge selger, og det er ikke opplyst om utført service på denne. Service på varmepumper anbefales utført minimum annethvert år for å sikre tilfredsstillende drift, energieffektivitet og levetid.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra 1999, plassert i boden i 1. etasje. Rommet har sluk, beredere er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakenvirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TV/Internett

Tilstandsrapport

Det er innlagt fiber i boligen, både fra Neas og Istadfiber.

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.

Boligen har renoverte sikringsskap med nyere automatsikringer. Mye av det øvrige ledningsnett er fra byggeår. Det er etablert ett sikringsskap for hver boenhet med egne strømmålere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår. Renoverte sikringsskap med nyere automatsikringer etc i ettertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent historikk fra andre eiere. Ikke utført noe arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger samsvarserklæring ifm med oppussing av kjøkken i 2005. Ingen ander samsvarserklæringer er forlagt takstmannen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at det ble etablert drenering rundt hele boligen i 2005. Arbeidet skal ha omfattet drenering og overvannsledninger i PVC-materiale med drenerende masser samt fuktsikring med grunnmursplast. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Ingen fuktproblematikk registrert i boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentene er naturlig skjult, og det foreligger ingen sikre eller dokumenterte opplysninger om hvilken fundamenttype bygningen er oppført med. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmuren er utført i betong og blokker, og er pusset og malt på utsiden. Det er registrert mindre riss, sprekker og noe avskalling i overflatene, men forholdene vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Ifølge forrige salgsoppgave/takstrapport har eiendommen avløpsrør av plast og vannledning av kobber/plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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 befaringsstidpunktet.

Naturfare:

Eiendommen ligger i et ras- og/eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan og/eller kartlegging fra NVE. Beliggenhet i ras- og/eller skredutsatt område kan medføre økt risiko for skader på bygning og eiendom. Eventuelle sikringstiltak, restriksjoner eller fremtidige pålegg fra offentlige myndigheter kan ikke utelukkes.

Håndløper – innvendig trapp:

Det er ikke montert håndløper på begge sider i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på begge sider medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet å gjøre åpninger i rekkverk/håndløper mindre.

4. Kjeller er innredet og benyttet som egen boenhet. Den opprinnelige innvendige trappen mellom planene er fjernet. Tiltaket er ikke omsøkt eller byggemeldt, og det foreligger kun skriftlig dokumentasjon på godkjenning som separat boenhet. Hustadvika kommune har i brev datert 18.06.2024 bekreftet at dagens planløsning og romfordeling godkjennes uten krav om ytterligere søknad om bruksendring. Boenheten tilfredsstiller ikke dagens krav i teknisk forskrift, herunder krav til brannskille, takhøyde, lydisolasjon og ventilasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasjen er oppført som et frittstående bygg med fundamentert konstruksjon på støpt ringmur. Bæresystemet er utført i tre med tradisjonell bindingsverksoppbygging, og ytterveggene er kledd med liggende trepanel som er overflatebehandlet. Taket er utført som pulttak med plassbygde sperrer og undertak av armert folie eller tilsvarende, med utvendig tekking av bølgeblekk. Bygningen er i hovedsak uisolert. Det er montert vinduer med enkle glass og enkelte isolerglass, samt biinngangsdør og vippeporter. Garasjen har innlagt strøm med lys- og stikkontakter, og det er etablert eget sikringsskap med automatsikringer. Bygningens alder og utførelse tilsier at løpende vedlikehold må påregnes.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering/ tilbygg	Påbygg i underetasje mot sør og vest, utført av tidligere eier. Tilbygg av veranda, med byggegodkjente tegninger, men uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.
2001	Modernisering	Skifte av taktekking og takrenner.
2005	Modernisering	Etablering av drenering rundt hele boligen.
2006	Modernisering	Oppussing av bad i første etasje.
2007	Modernisering	Deler av underetasjen renoveret i forbindelse med forsikringssak.
2011	Modernisering	Utbedring av lekkasje ved inngangsparti ved ny oppstøping av utvendig platting med fall bort fra yttervegg.
2018	Modernisering	Kledning, vindu og isolering skiftet på sørsiden av garasjen.
2020	Modernisering	Montering av varmepumpe i første etasje. Elektriske arbeider, herunder tilkobling av garasje til hovedetasje og endringer i sikringsoppsett.
2021	Modernisering	Montering av varmekabler i gang i første etasje.
2022	Modernisering	Skifte av kledning på garasjens nordside.
2023	Modernisering	Montering av varmepumpe i sokkeletasje. De fleste vinduer i boligen skiftet, med unntak av enkelte vinduer i første etasje. Montering av ny ytterdør i første etasje. Boligen koblet til offentlig vann- og avløpsnett, septiktank tatt ut av bruk.
2024	Modernisering	Nye terrassebord lagt i seksjoner utenfor ytterdør. Mindre elektrisk arbeid utført på bad.
	Modernisering	Opplysningene er hentet fra salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring datert 2024.
2026	Modernisering	Nye blandebatteri på vaskene i badet i 1. etasje.

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

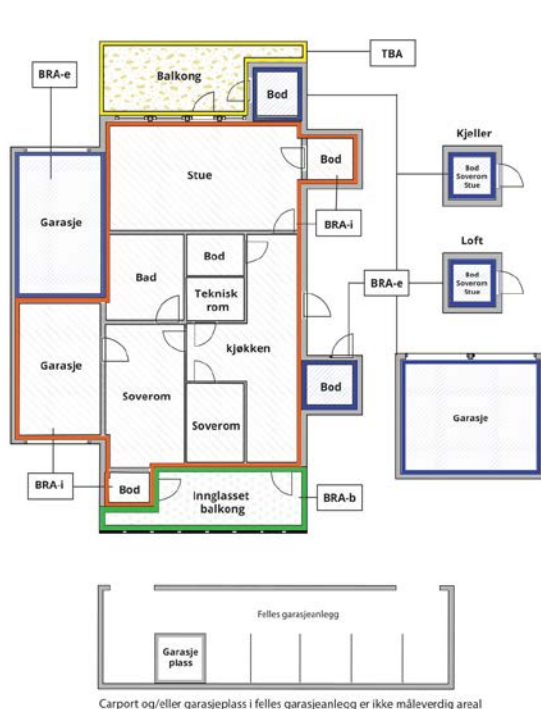
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 bod
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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	38			38	
2. etasje	88			88	17
1. etasje	97			97	
SUM	223				17
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 3 soverom		
2. etasje	Kjøkken, entré, gang m/trapp, kott, bad, soverom		
1. etasje	Entré, gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, tv-stue, stue, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegninger for kjeller og første etasje i Hustadvika kommunes arkiv, mens det ikke foreligger byggetegninger for loft fra opprinnelig byggeår. Boligen er oppført rundt 1967, og manglende eller ufullstendige arkiver er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1981, samt byggegodkjente tegninger for dobbelgarasje med påbygg fra 1989 og tilbygg av veranda fra 1990. For disse tiltakene foreligger det imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Det er registrert avvik mellom eldre byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Hustadvika kommune har i brev datert 18.06.2024 bekreftet at dagens planløsning og romfordeling godkjennes uten krav om ytterligere søknad om bruksendring. Det foreligger oppdaterte plantegninger datert 15.06.2024 som samsvarer med dagens bruk av boligen. Boligen mangler ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og byggesakene er dermed ikke formelt avsluttet. For tiltak omsøkt før 01.01.1998 kan kommunen i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å gjennomføre nødvendige tiltak for å kunne utstede ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Boligen er registrert med to boenheter hos kommunen, og deler av boligen er godkjent for beboelse og har vært benyttet til utleie. Utleiedelen er ikke godkjent som en egen selvstendig boenhet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		81		81	
SUM		81			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, verksted/lager	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Mona Schønhardt Arntzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	101	34		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gamle Vikanvegen 107							
Hjemmelshaver							
Arntzen Mona Schønhardt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig bolig område ved Vikan i Hustadvika kommune ca.10 minutter med bil til Bud sentrum og 20-25 minutt med bil til Elnesvågen sentrum. Det er kort veg til bussholdeplass og fine turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

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

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering. Eiendommen er snødekt på befaring og besiktelse/vurdering av snødekte arealer er ikke mulig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei
Radonmåling	05.06.2024	Høyeste måleverdi < 50 Bq/m ³	Gjennomgått		Ja
Energiattest	19.02.2026	Ligger som vedlegg til tilstandsrapporten	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MH1573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VIA
Gunilla Haug

RAPPORT ER SENDT TIL
gunillairha@gmail.com

Gunilla Haug
Gamle Vikanvegen 107
6433 Hustad
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2024-05-27**.
De ble analysert **2024-05-31**.

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av **Gunilla Irene Haug** som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING
Gunilla Irene Haug, Gamle Vikanvegen 107
6433 Hustad

Høyeste måleverdi

< 50 Bq/m³

< 50 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR:

BRUKSNR:

BYGNINGSTYPE:

Enebolig

BYGGEÅR:

1968

KJELLERTYPE:

Under hele huset

BYGGEMATERIALE

GRUNNMUR:

Støpt grunnmur

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
969079-3 [Rapidus®]	2024-05-06 – 2024-05-16	Stue 1 etg	Stue	1	Naturlig	< 50 Bq/m ³	
634338-8 [Rapidus®]	2024-05-06 – 2024-05-16	Stue leilighet	Stue	Sokkel	Naturlig	< 50 Bq/m ³	

Kommentar til målingen

Årsmiddelverdi beregnes kun om måletiden er minst 2 måneder innenfor vinterhalvåret (15 oktober - 15 april).

Sandra Olsson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories

Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE

Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN

POSTADRESSE

Radonova Laboratories
Box 6522
SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN

KONTAKTINFORMASJON

45 85 07 00
kundeservice@radonova.no
www.radonova.no

FIRMAINFORMASJON

Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bank giro: 987-5030

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helserisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. $100 \pm 20 \text{ Bq/m}^3$ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m^3 , men med 100 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m^3 . Resultatene gjelder kun for de mottatte prøvene.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m^3 . Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m^3

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Målemetodebeskrivelser brukt da rapporten ble opprettet

ISO 11665-4:2021, Measurement of radioactivity in the environment — Air: radon-222

Statens strålevern, 2013, Måleprosedyre for radon i boliger

Statens strålevern, 2015, Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratoriess anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres reg



ADRESSE	POSTADRESSE	KONTAKTINFORMASJON	FIRMAINFORMASJON
Radonova Laboratories Södra Depågatan 2 SE-754 54 UPPSALA, SWEDEN	Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 UPPSALA, SWEDEN	45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030



Adresse

Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-261675

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13532621

Gårdsnummer

101

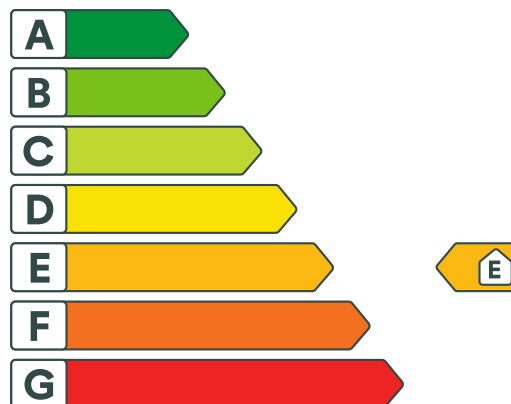
Bruksnummer

34

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

1967

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

223,0 m²

Oppvarmet bruksareal

223,0 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, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

254,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

262,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

62 876 kWh



Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD



Detaljering

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



Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



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>

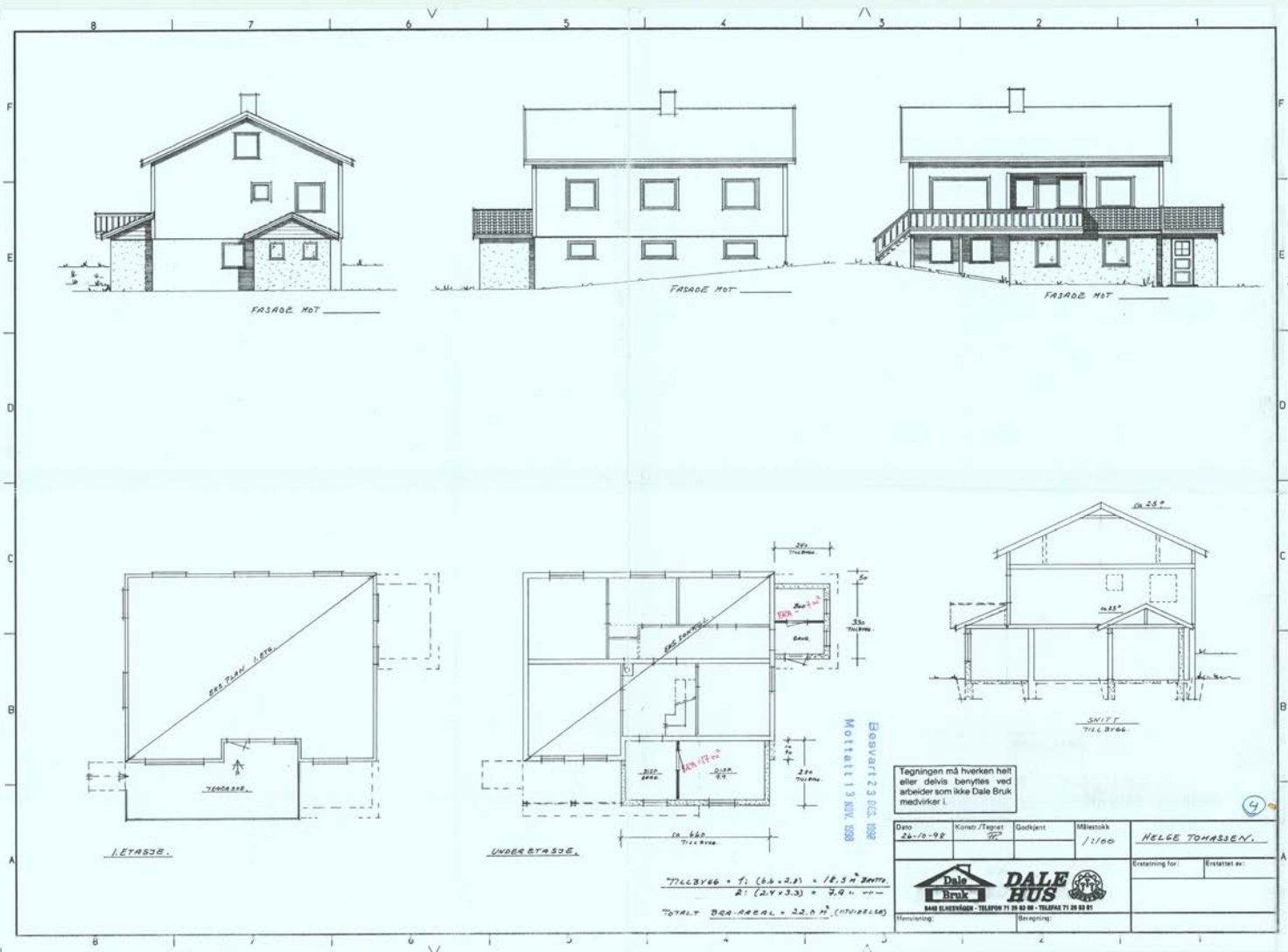


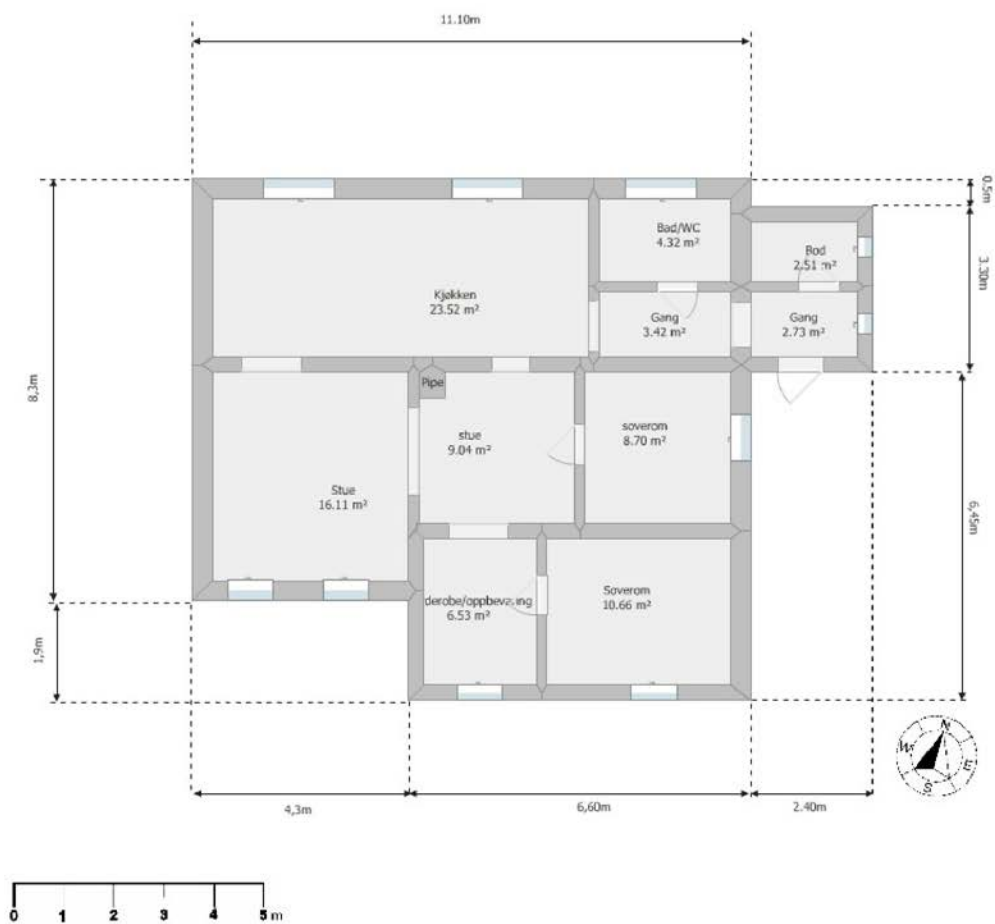
Spørsmål om energiattesten

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

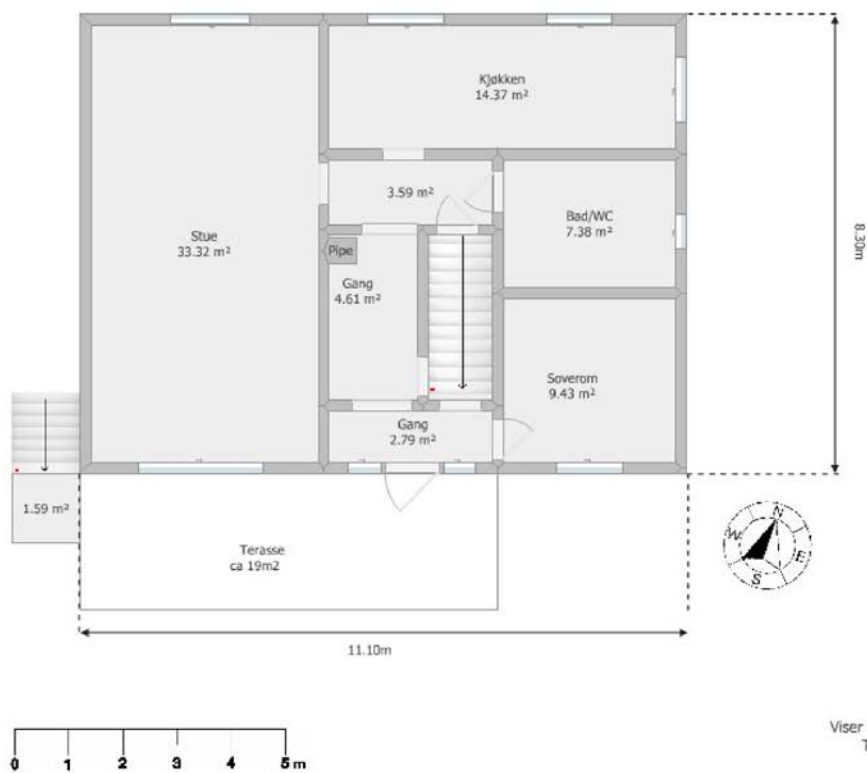
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

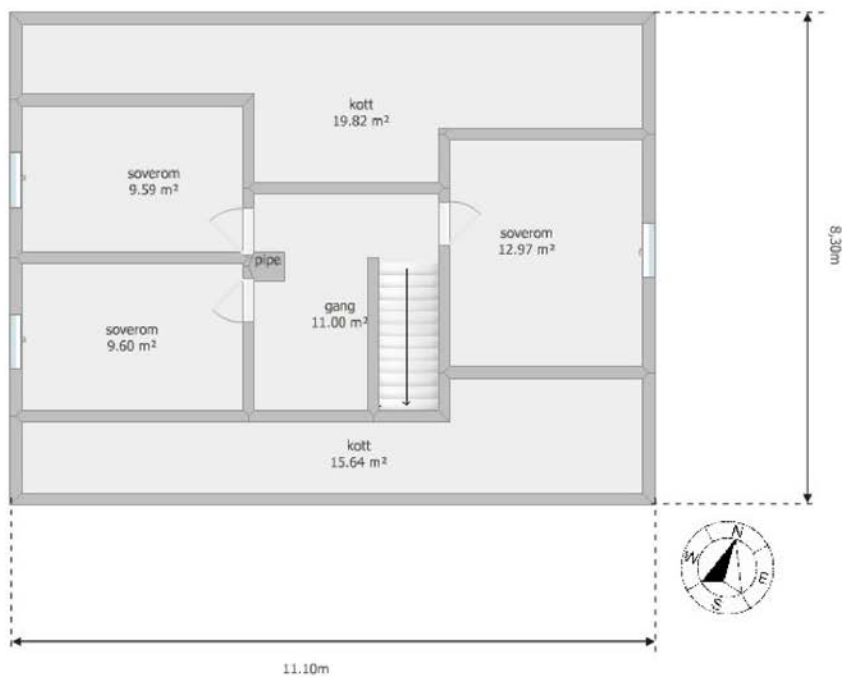




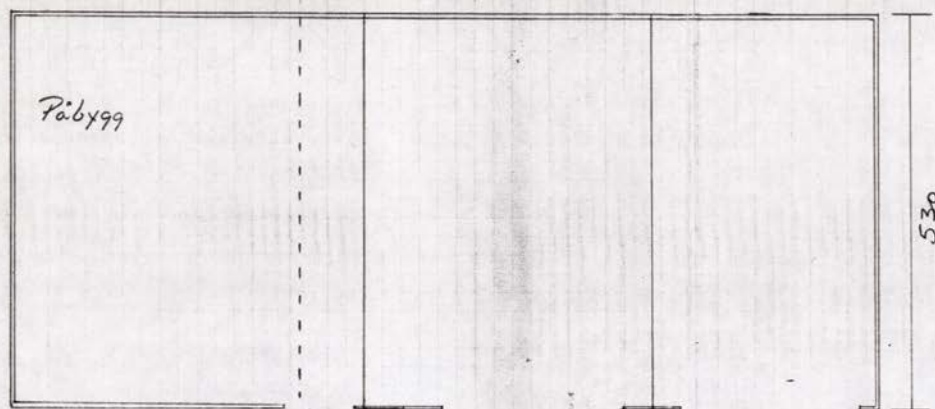
Gamle Vikarvegen 107
 Gnr: 101 Bnr: 34
 Hustadvika kommune
 H0101 (Sokkelleilighet)
 Viser faktisk plantegning og bruk siden 1990-tallet.
 Tegnet av Janne Haaranen 15.06.2024



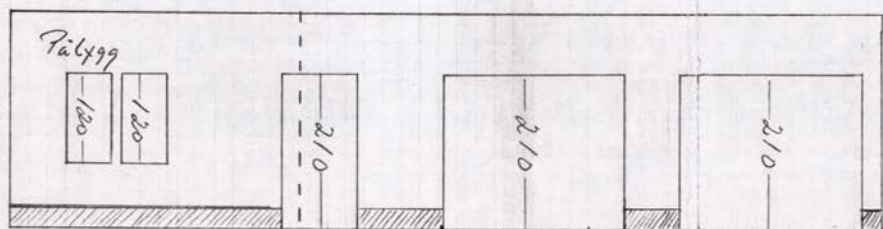
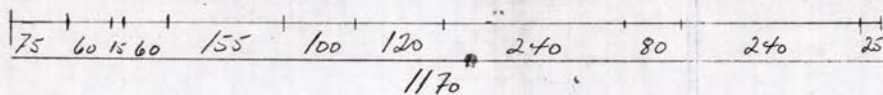
Gamle Vikarvegen 107
 Gnr: 101 Bnr: 34
 Hustadvika kommune
 H0201
 (1 etasje)
 Viser faktisk plantegning og bruk siden 90-tallet.
 Tegnet av Janne Haaranen 15.06.2024



Gamle Vikarvegen 107
 G.nr: 101 Bnr: 34
 Hustadvika kommune
 L01
 (2 etasje)
 Viser faktisk plantegning og bruk siden 1990-tallet.
 Tegnet av Janne Haaranen 15.06.2024

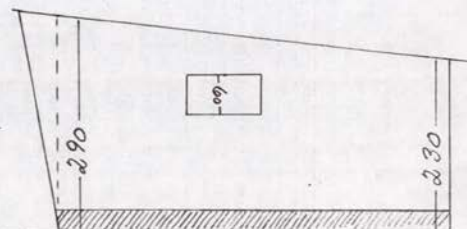


6438 Vikar 14/1-81.
Helge Vossan

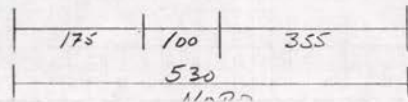


ØST

Mottatt 16 JAN 1991



FRANA BYGNINGSRÅD
Geotant pol. 68/81
M. Daktens





Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

13.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	101	Bnr:	34	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD						

☐	Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
☒	Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
☒	For tillatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.
☒	Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 101/34 i våre arkivsystem.

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

Nr. 531 B
 Baardsen & Co., Halden
 9-62

2497 1965
 Dagbok nr. 2497 25. JUN. 1965
 Romsdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

tirs dag, den 25. mai 1965, holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sundet - "Gjerdet" g.-nr. 101 br.-nr. 9 av skyld mark 2.39 i Fræna herred. Forretningen er forlangt av Trygve Thomassen, Vikan i R.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
 Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
 Alle

Ved forretningen møtte:³⁾ Trygve Thomassen, Vikan i R. og kjøperen Helge Thomassen, Vikan i R.

Den tilstøtende eier var varslet men møtte ikke.

Mennene valte til formann Jonny Bergseth, Ersholmen.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Den fraskilte parsell tar sitt utgangspunkt i bytelinjen til Konrad Vikenes eiendom "Sundet", og går derfra langs en liten bekk, i sydlig retning i 4. meter hvor stein ble nedsatt, følger nevnte bekk i samme retning i 21 m. hvor det ble nedsatt stein. Her bryter linjen og går i vestlig retning i 59 m. hvor stein ble nedsatt. Her bryter linjen og

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
 renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
 lovens § 1.)

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

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

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

går i nordlig retning i 21 m. hvor det ble nedsatt steins
videre i samme retning i 1 m. hvor den atter støter mot
eiendommen "Sundet"s bytelinje. Her bryter linjen og
følger eiendommen "Sundet" i østlig retning i 68 m. til-
bake til utgangspunktet.

Tomtens areal ca. 1.4 mål.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?.....
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?.....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?.....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Til byggetomt

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uforandret

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og

kultarbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "Heimtun"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Jonny Bergset skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jonny Bergset *Jonny Bergset*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Fræna jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Parsellen er av liten jordbruksverdi.

Rår til at fradelinga vert godkjent.

Elnesvågen den 4/6 19 65

Ingrid Eide
formann

Ola Mork
sekretær

Går til Møre og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 270/65

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 24/6 19 65

formann

[Signature]
fylkeslandbruksejef

De fraskilte del har fått g.nr. 101 b.nr. 34

Eiendom	1579 101/34		
Utskriftsdato	12.02.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

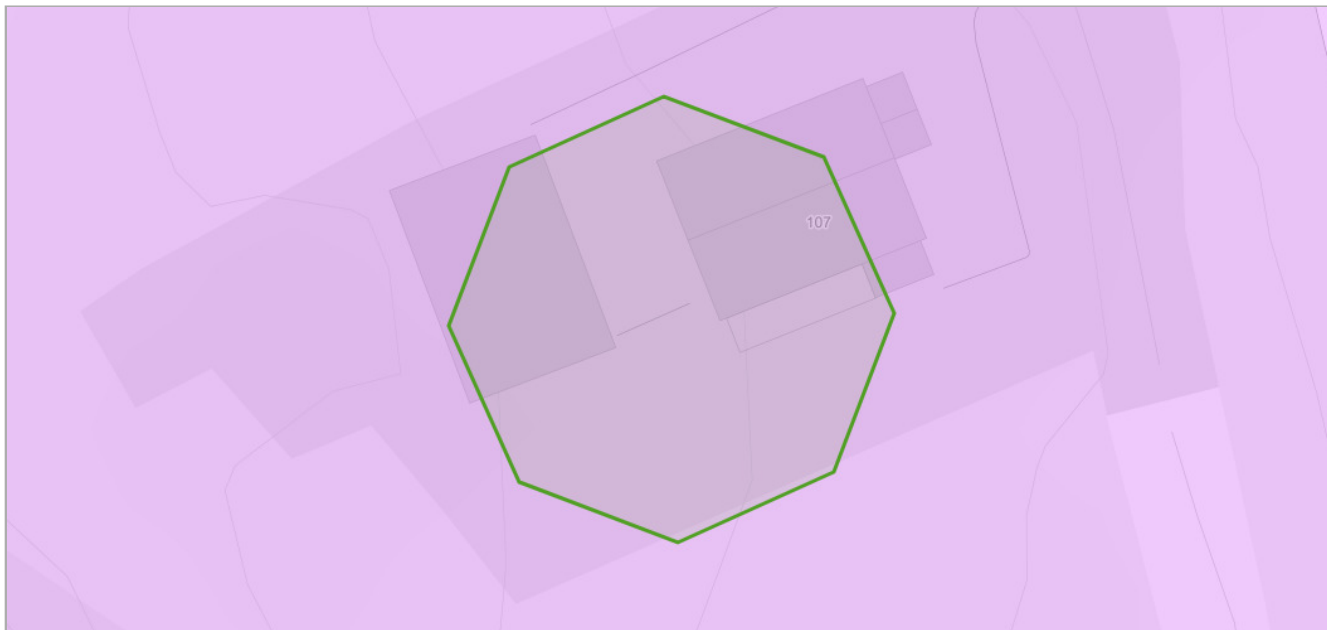
📍 Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
✔ Kulturminner – Fredete bygninger

✔ Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.02.2026
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA

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	HEIMTUN	Beregnet areal	399.9
Etablert dato	25.06.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ 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.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	101/34
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	29.02.2012			101/9, 101/34
Annen forretningstype	29.02.2012			
Skylddeling	25.06.1965			101/9, 101/34
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6980956.02	399415.64		Ja	399.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNTZEN MONA SCHØNHARDT F220592*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nergårdvegen 15 6494 VEVANG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gamle Vikanvegen 107

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6433 HUSTAD	Kirkesogn	08010304 Hustad
Grunnkrets	605 Vikan	Tettsted	
Valgkrets	6 HUSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13532621		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1967
2	13532621	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.11.1992
3	13532621	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.1999
4	10355710		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1970

5	10355710	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	14.03.1991
---	----------	---	---------	------------------	------------

1: Bygning 13532621: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.01.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1967	15.01.1967	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Vikanvegen 107	H0201	101/34	121	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Gamle Vikanvegen 107	H0101	101/34	109	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	39	0	39	0	0	0
H02	1	82	0	82	0	0	0
H01	1	109	0	109	0	0	0

2: Bygningsendring 13532621-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.11.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.09.1990	14.09.1990	
Igangsettingstillatelse	14.09.1990	14.09.1990	
Tatt i bruk	30.11.1992	01.12.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Vikanvegen 107	H0101	101/34	4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	4	0	4	0	0	0

3: Bygningsendring 13532621-2: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	24
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.12.1998	07.01.1999	
Igangsettingstillatelse	25.05.1999	16.06.1999	
Tatt i bruk	15.06.1999	16.06.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Vikanvegen 107	-	101/34	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	24	0	24	0	0	0

4: Bygning 10355710: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	104
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
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	15.01.1970	19.03.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	101/34	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	104	104	0	0	0

5: Bygningsendring 10355710-1: Tilbygg, Tatt i bruk 14.03.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

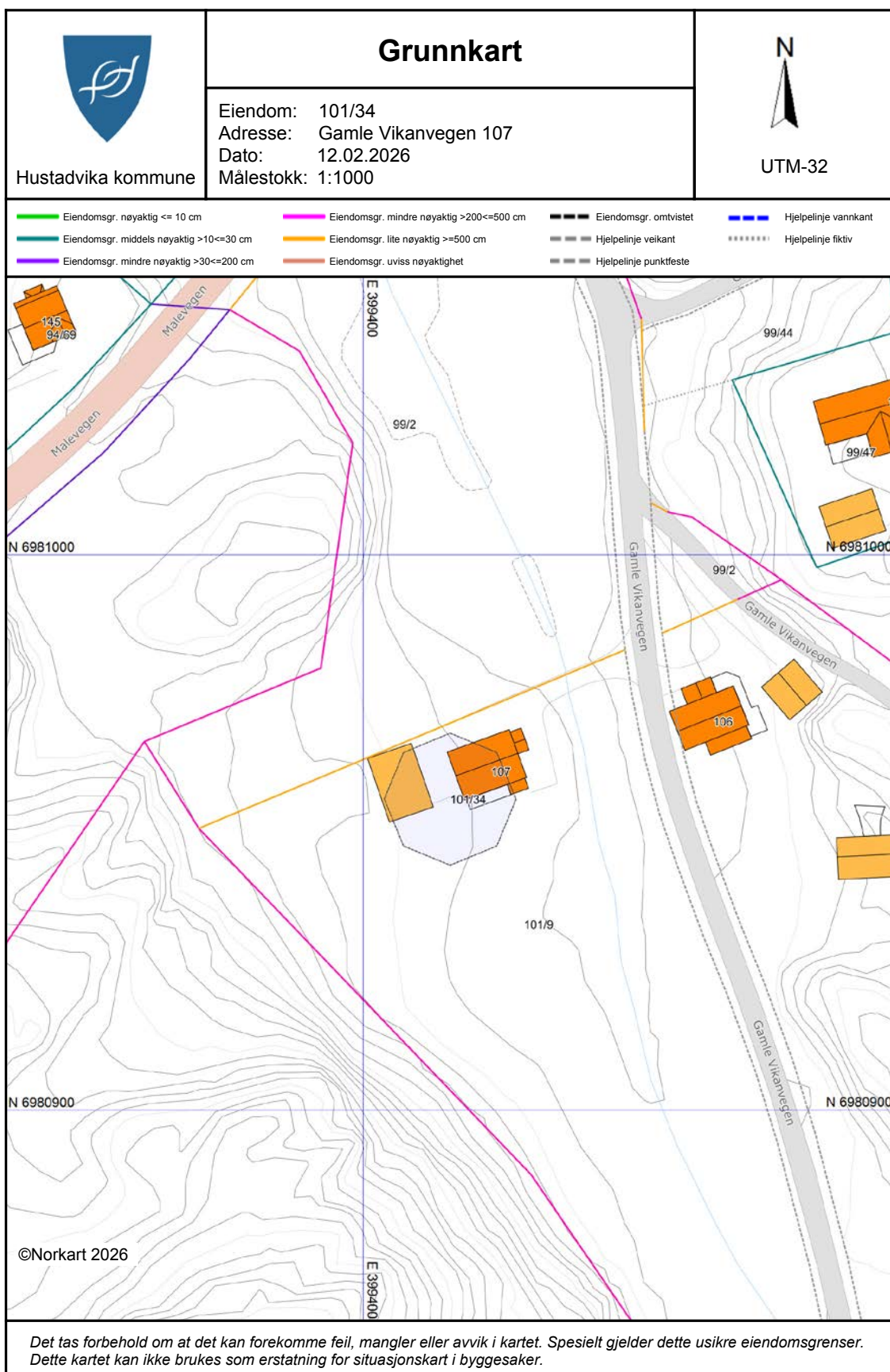
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.03.1989	29.03.1989	
Igangsettingstillatelse	29.03.1989	29.03.1989	
Tatt i bruk	14.03.1991	14.03.1991	

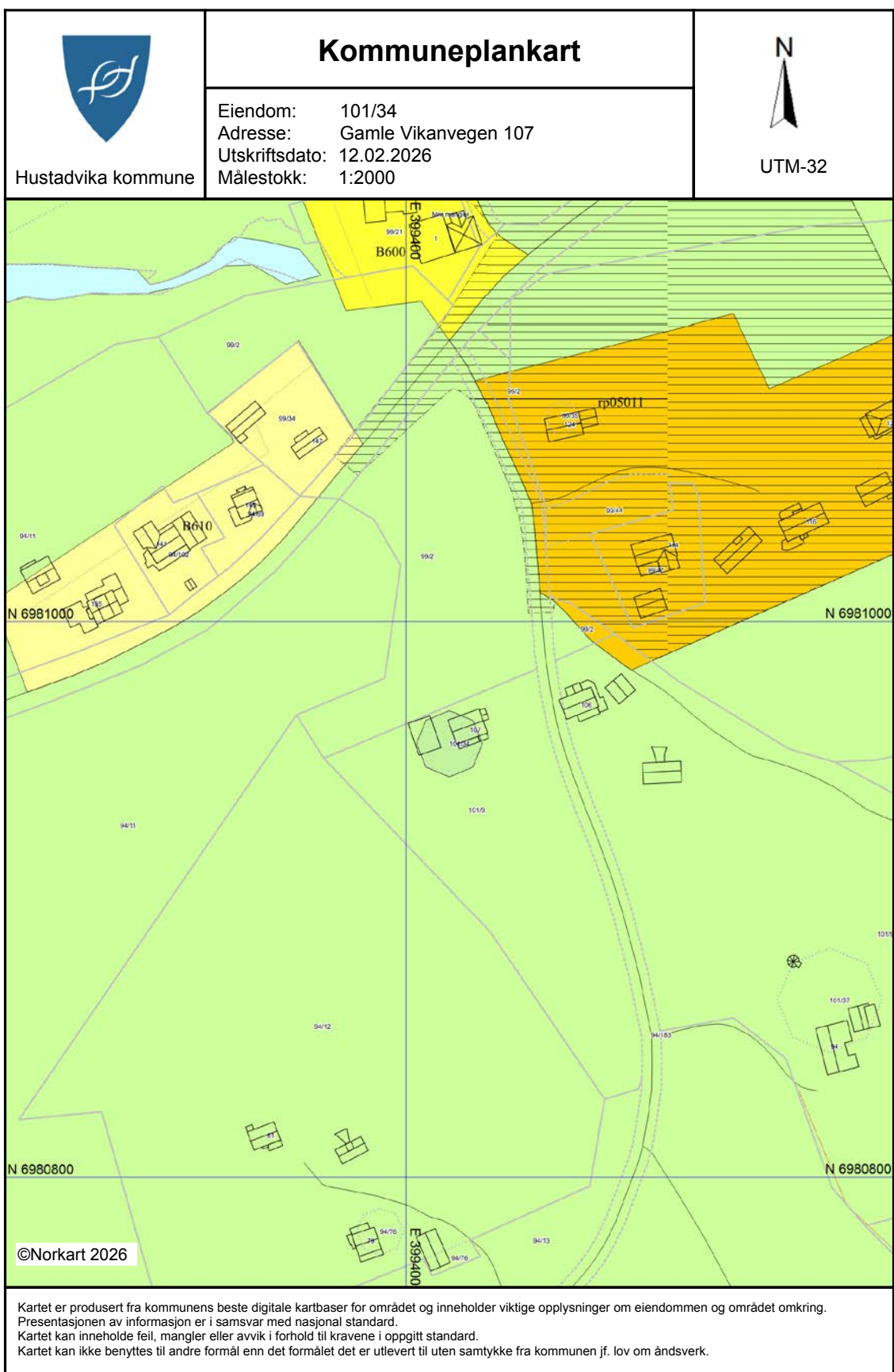
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	101/34	-	-	-	-	-

Etasjer

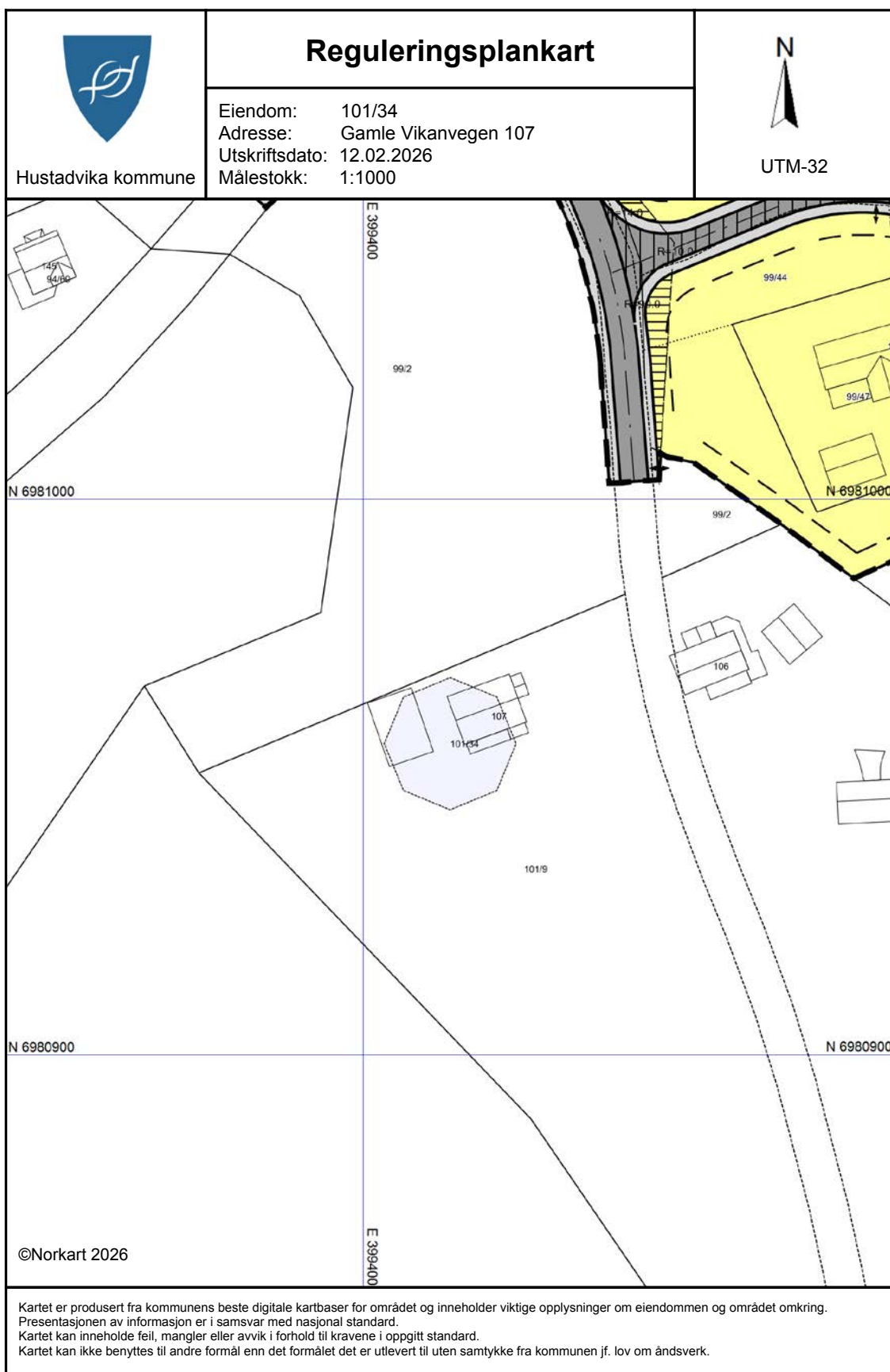
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
<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 tilhøren
	Farleder - fremtidig
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Angittensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Angittensyngrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Farled - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

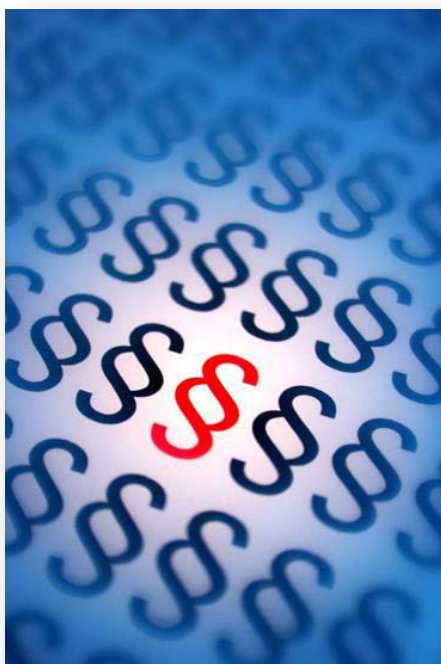
	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift radius

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 leggst 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. Undersøkingssplikta, 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 utbyggar sin kontakt ovanfor planmyndigheita om planlegging/utbygging av eit område eller prosjekt.

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

- I framtidige utbyggingsområde skal det så langt som råd er leggst 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 føresegrar 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, frittstående 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 høgspontanlegg 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 offentleg formål.
- I skrått terreng skal bustader ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjar) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget fell minst 1,5 meter i huset sin breidde.
- Det skal takast spesielle omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre, tregrupper, 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 frådelling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.
- 3) Det skal ikkje gis løyve til frådelling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.**
- 4) Det skal ikkje gis løyve til frådelling 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 frådelling 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 leggst 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 frådelling 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 NÆRINGS PARK	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 NÆRINGS PARK – 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

Nabolagsprofil

Gamle Vikanvegen 107

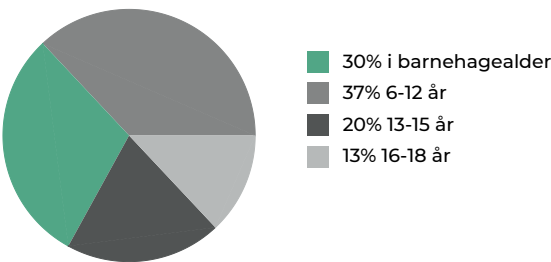
Offentlig transport

🚶 Vikan	2 min 🚶
Linje 532, 533, 534	0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	41 min 🚗

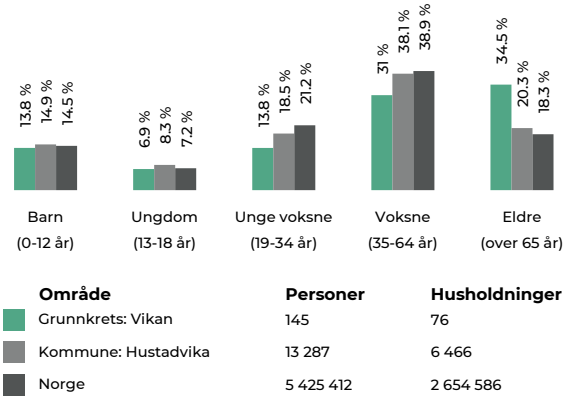
Skoler

Hustad skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
110 elever, 11 klasser	7.2 km
Bud skule (1-7 kl.)	8 min 🚗
100 elever, 7 klasser	7.5 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	23 min 🚗
312 elever, 20 klasser	26.1 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min 🚗
155 elever, 12 klasser	29.7 km
Fræna vidaregåande skole	23 min 🚗
450 elever, 35 klasser	26 km
Romsdal videregående skole	46 min 🚗
1037 elever	47.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hustad barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
47 barn	6.1 km
Bud barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
53 barn	7.9 km
Tornes naturbarnehage	20 min 🚗

Dagligvare

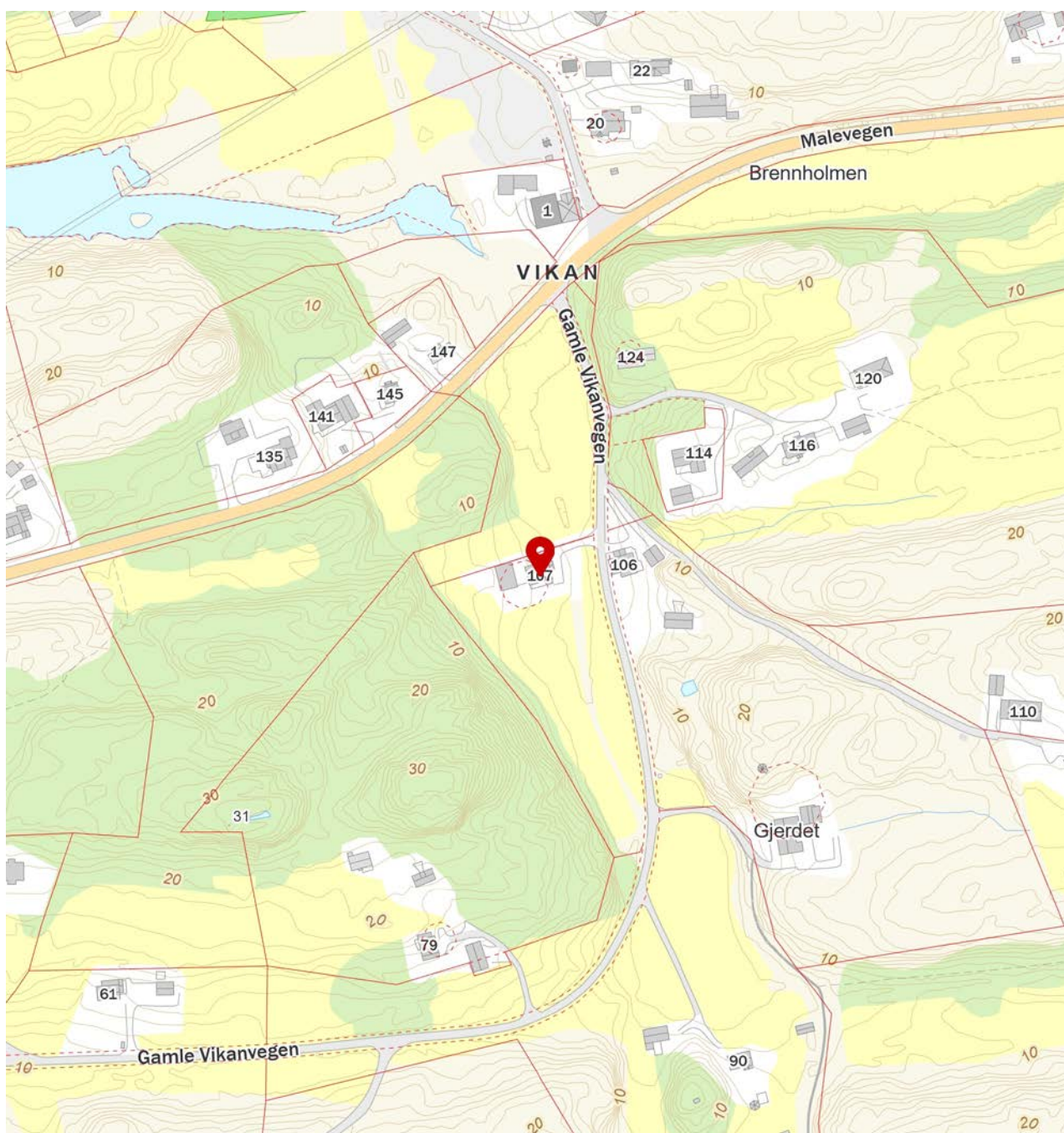
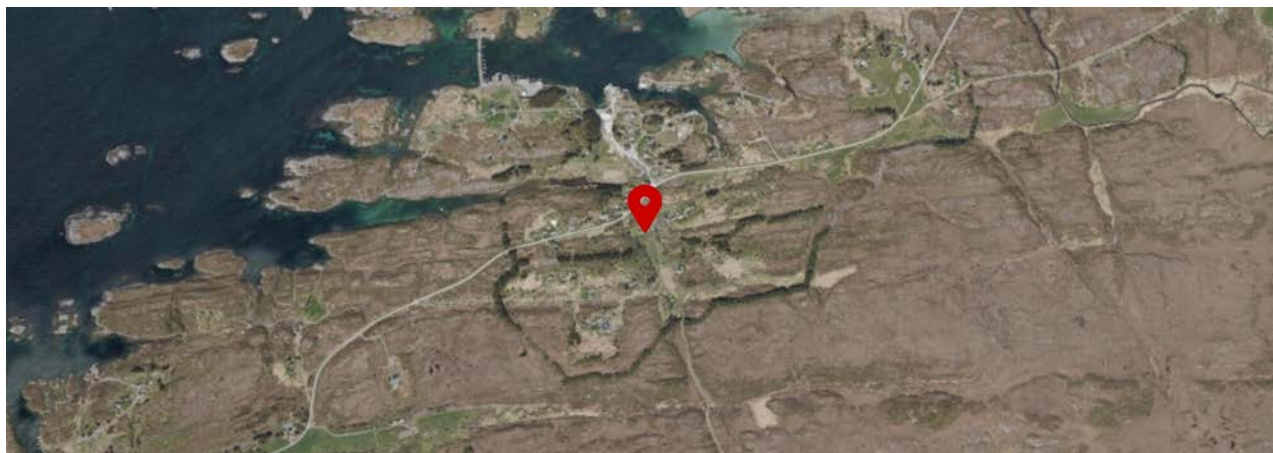
Bunnpris Bud	7 min 🚗
PostNord, søndagsåpent	7.2 km
Coop Prix Bud	8 min 🚗
Post i butikk	7.7 km

Sport

🏠 Vikan Velforening	12 min 🚶
Ballspill	1.2 km
🏠 Hustad	6 min 🚗
Ballspill	6.1 km
🏊 Pro Gym Hustad	5 min 🚗
🏊 Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	7 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



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



Adresse

Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-261675

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13532621

Gårdsnummer

101

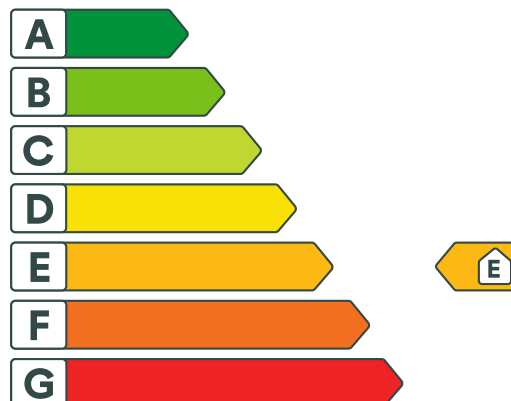
Bruksnummer

34

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

1967

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

223,0 m²

Oppvarmet bruksareal

223,0 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, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

254,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

262,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

62 876 kWh



Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD



Detaljering

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



Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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.



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>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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, krokhangte 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.

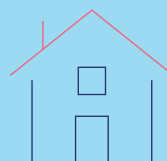
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

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, finansierungsplan, 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: 15-0020/26

Adresse: Gamle Vikanvegen 107, 6433 HUSTAD, gnr. 101,
bnr. 34 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

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/