

Malmefjordvegen 298

MALMEFJORDEN

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 176/244 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Malmefjordvegen 298

Romslig eiendom med fantastisk utsikt! Enebolig og dobbeltgarasje

Adresse	Malmefjordvegen 298 6445 MALMEFJORDEN
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 82 340,-
Totalpris	Kr 3 332 340,-
BRA-i/BRA Total	176/244 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1962
Soverom	3

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Malmefjordvegen 298!

Eiendom på ca. 4 mål og har fantastisk utsikt utover fjorden. På eiendommen har man enebolig, samt en dobbeltgarasje over to plan - med lagring/hobbyrom i kjeller.

Boligen går over tre plan og inneholder - Kjeller: Gang m/ trapp, to innredet kjellerrom og tre boder. 1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, grovkjøkken, soverom og bad. Loft: Gang, to soverom og bod.

Boligen er godt vedlikeholdt utvendig, men har gjennomgående moderniseringsbehov. Opparbeidet uteområde med asfaltert innkjørsel, stor plen og diverse beplantning.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	38
Vedlegg	42
Budgivning	136

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



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

ADKOMST

Adkomst via fylkesveg med privat avkjøring.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Malmefjordvegen 298, 6445 MALMEFJORDEN

OPPDRAGSNUMMER

15-0119/25

SELGER

Kjell Inge Julseth

Magne Julseth

MATRIKKEL

Gårdsnummer 63, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1.

i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.925 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt på ca 3,9 mål. Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker asfaltert gårdsplass, treterrasse, betongheller, frittstående garasje etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.08.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1962

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av eternit og er fra byggeår. Besiktet fra taket.

MERK:

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene er uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stige/trinn til pipe.

Kommentar:

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

Skorstein over tak: Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag over munning, skorstein er kledd med beslag i nedre del, ikke overtrukket beslag. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ca 80 cm.

INFO:

Ved takskifte anbefales det og montere heltrukket pipebeslag over hele skorsteinen.

Veggkonstruksjon: Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig sommeren 2025.

MERK:

Musesperre er ikke montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet. Det anbefales og ettermontere musesperre eller musebånd. Det kan ikke utelukkes at det er mus i huset, ingen registrerte spor etter mus på befaringen.

Stedvis noe redusert lufting ned mot grunnmur, men det er lufting. Synlige sløyfelekter er målt til ca 19 mm, og er i henhold til anbefalinger fra Sintef, minimum 19 mm, helst 23 mm. Tiltak ikke ansett som nødvendig.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Takket er etterisolert med rockwool, det er etablert luftesplate mellom isolasjon og undertak. Helt ned mot rafter er det luftespalte fullpakket med isolasjon.

MERK:

Eldre hus, oppført mellom 1950 og 1979 er vanligvis konstruert slik at taket tåler inntil 50 cm tørr snø og 40 cm våt snø.

Takkonstruksjoner er normalt utsatt for overtrykk innenfra, og utettheter gir luftlekkasjer, med fare for kondens i undertaket eller i øvre del av varmeisolasjonen.

Vinduer - nyere årgang: Det er skiftet til sammen 6 vinduer av PVC med 3-lags glass i boligen, glassrutene er

fabrikkert i 2024, vinduene ble skiftet i 2025 ifølge selger. Det er skiftet 2 stk vinduer i loftet mot sør, 1 vindu i kjøkken mot vest, vindu i soverom i hovedetasje og 2 stk vinduer i kjeller mot vest.

Vinduer – eldre årgang/byggeår: Det er skiftet noen vinduer/glassruter i boligen på 70 og 90-tallet. Vinduer med koblaglass, enkle glass og isolerte vinduer med 2-lags glass.

Dører: I kjeller er det nye dører av PVC i 2025. Hovedytterdør av teak av eldre årgang. Balkongdør i hovedetasje er trolig fra 90-tallet.

MERK:

Balkongdøren med utgang fra stue i hovedetasje er dørbladet i nedkant noe værslitt men ikke fuktskadet. Døren er fullt funksjonell men gammel, det anbefales at døren beises/males for og forlenge levetiden og unngå fukt/råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt veranda oppført i støpt betongdekke på ca. 5 kvm med utgang fra stue i hovedetasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 79 cm.

Vestendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra "kjellerstue" Markterrasse med spaltegulv lagt på bjelkelag. Bjelkelaget er lagt an på plank ned på grunn.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Ifølge selger er det støpt et ny plate over eksisterende plate med dampserre i mellom lagene. Innredet rom i kjeller har tilfarergulv. Det er trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 5 mm. avvik. 16 mm. i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

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

Pipe og ildsted: Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats i stuen i hovedetasje, gammel kombiovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. 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.

Rom Under Terreng: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilfarergulv i «kjellerstue» Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Luftfuktighet ble målt til 77,8% ved en temperatur i vegg på +14,4 grader. Trefuktighet ble målt til 20 vektprosent. Det er montert dampserre/plast på betonggulvet under tilfarer, samt isolert i mellom gulv og betongplate.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser

ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering: På oppføringstidspunktet var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus/sande eller lignende, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett. Hva som har blitt gjort i dette tilfellet vites ikke, da drenering er en skjult konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein fra byggeår, dobbelstein med luftespalte i mellom ifølge selger. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

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

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: Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Det er påvist at vanninntak er av plast, dette var ikke vanlig da boligen ble oppført, så vannledningene er skifte ut engang, men ukjent når. Anbefalt brukstid kan være passert på både vann og avløpsledninger. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Symptomer på slitasje, skader og elde er registrert, påvist noe sprekker i taktekkningen enkelte steder. Taket er fra byggeår, teknisk levetid for asbestementplater (eternitplater) er satt til 30-40 år. Taktekking og undertak har for lengst passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes skiftes ut ved eierskifte.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. 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. Kombinasjon av alder og materialer tilsier tiltak på kort sikt.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløpene er frakoblet da taknedløpene er tette og forårsaket mye fukt i kjeller. Taknedløp som er avsluttet ved utkast ved terreng/grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Skal ifølge selger utbedres før salg.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Misfarging observeres stedvis i taktro, spesielt helt ned mot rafter. Disse merkene skyldes trolig på grunn av kondens på vinter halvåret på grunn av dårlig lufting. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktroet på befaringen, dette kan være annerledes på vinterhalvåret. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt utbedring av lufting. Dårlig/reduisert lufting kan forårsake kondens med påfølgende fuktskader.

Vinduer - eldre årgang/byggeår

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd

forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

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

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Vinduer med enkle og koblaglass anbefales og skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflater

Stedvis er det skader på overflater, spesielt gulvoverflater.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipen er delvis innkledd, det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Ved rehabilitering av pipe med nytt innvendig røykrør er det nok med at kun to sider er synlige. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å se at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser da sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan brukes om det er minimum 23 cm. fra innsiden av røykløpet til brennbart materiale. Skorsteinen kan også pusses, slemmes eller males. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes).

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift som det skal vurderes i mot i henhold til krav i NS 3600. Mellomrom mellom spiller i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av trappeløp etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om

utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Ingen avvik registrert utover alder.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Elektrisk anlegg

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak: Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fuktsikring og drenering".

Selgere skal legge nye drensør, grunnmursplast og drenerende masser mot øst og nord før visning. Om dette løser problemet fullt ut tar ikke takstmannen ansvar for, vi befarer og vurderes tilstanden på befaringsdagen.

Innvendige trapper - 2

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. TG3: Det er ikke montert rekkverk.

TG2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

TG2: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trappen er bratt, ca 50 grader vinkel. En

god trapp har ca 35 graders vinkel. Der må påregnes og skifte ut trappen om kjeller skal innredes til rom for varig opphold.

Kostnadsestimat er kun satt for TG3 avvik.

1. etasje - Bad - Generell

Badet er fra byggeår, gulvbelegg, deler av veggteppet og innredninger er fjernet, kun toalett som står igjen. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn på vegg. Sluken er av støpejern. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Fuktsikring og drenering

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er flytende vann i kjeller under trappen og i kjellerboden mot sørøst.

Konsekvens/tiltak: Ifølge selger skal drenering mot øst og nord skiftes ut før visning/salg. Ifølge vil det bli lagt nye doble drenerør for takvann og overflatevann, montering av grunnmursplast og tilbakefylt med pukk og singel.

Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

- Ja. Beskrivelse: Gammelt bad som må renoveres. Ingen synlige råteskader eller vannskader, men bruksskader.

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

- Ja. Beskrivelse: Det har vært fuktinnsig fra tette rør fra takrennenedløp. Det blir ordnet nå med nye rør og drenering.

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

- Ja. Beskrivelse: Sprekk i grunnmur mot nord.

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

- Ja. Beskrivelse: Har vært mus for noen år siden.

Tilleggs kommentar:

Selges som renoveringsobjekt.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. 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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen i kommunens arkiver. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse / ferdigattest. Dette medfører selv sagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Kjeller: Gang m/ trapp, to innredet kjellerrom og tre boder.

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, grovkjøkken, soverom og bad.

Loft: Gang, to soverom og bod.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon / Loft.

Taktekingen er av eternit og er fra byggeår. Besiktet fra taket.

MERK:

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene er uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje, skader og elde er registrert, påvist noe sprekker i taktekingen enkelte steder. Taket er fra byggeår, teknisk levetid for asbestsementplater (eternitplater) er satt til 30-40 år. Takteking og undertak har for lengst passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes skiftes ut ved eierskifte.

Konsekvens / Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Når takteking 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.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier tiltak på kort sikt.

TG2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Fastmonterte stige / trinn til pipe.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløpene er frakoblet da taknedløpene er tette og forårsaker mye fukt i kjeller. Taknedløp som er avsluttet ved utkast ved terreng/grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens / Tiltak:

Skal ifølge selger utbedres før salg.

TG2 Takkonstruksjon / Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Takket er etterisolert med rockwool, det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Helt ned mot rafters er det luftespalte fullpakket med isolasjon.

MERK:

Eldre hus, oppført mellom 1950 og 1979 er vanligvis konstruert slik at taket tåler inntil 50 cm tørr snø og 40 cm våt snø.

Takkonstruksjoner er normalt utsatt for overtrykk innenfra, og utettheter gir luftlekkasjer, med fare for kondens i undertaket eller i øvre del av varmeisolasjonen.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset / dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak / takkonstruksjon.

Misfarging observeres stedvis i taktro, spesielt helt ned mot rafters. Disse merkene skyldes trolig på grunn av kondens på vinter halvåret på grunn av dårlig lufting. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktroet på befaringen, dette kan være annerledes på vinterhalvåret. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens / Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt utbedring av lufting. Dårlig / redusert lufting kan forårsake kondens med påfølgende fuktskader.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i støpt betongdekke på ca. 5 kvm med utgang fra stue i hovedetasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 79 cm.

Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra "kjellerstue" Markterrasse med spaltegulv lagt på bjelkelag. Bjelkelaget er lagt an på plank ned på grunn.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

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

Konsekvens / Tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG2 Overflater

I loftet er det teppebelegg og vinylbelegg på gulvene, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. I hovedetasje er det vinylbelegg, teppebelegg og heltrebord av furu. I kjeller er det tilfarergulv med furu heltrebord over betongplate og åpent betonggulv, vegger er pusset og malt og enkelte vegger er kledd med panel, innvendig tak av panel.

Vurdering av avvik:

Stedvis er det skader på overflater, spesielt gulvoverflater.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Etasjeskille / Gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Ifølge selger er det støpt et ny plate over eksisterende plate med dampserre i mellom lagene. Innredet rom i kjeller har tilfarergulv. Det er trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft: Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 5 mm. avvik. 16 mm. i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje: Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 3 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.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats i stuen i hovedetasje, gammel kombiovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. 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.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er delvis innkledd, det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Ved rehabilitering av pipe med nytt innvendig røykrør er det nok med at kun to sider er synlige. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å se at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser da sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og brann-gasser. En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan brukes om det er minimum 23 cm. fra innsiden av røykløpet til brennbart materiale. Skorsteinen kan også pusses, slemmes eller males. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes).

Konsekvens / Tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG3 Rom under tereng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilfarergulv i «kjellerstue» Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Luftfuktighet ble målt til 77,8% ved en temperatur i vegg på +14,4 grader. Trefuktighet ble målt til 20 vektprosent. Det er montert dampsperre / plast på betonggulvet under tilfarer, samt isolert i mellom gulv og betongplate.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur / gulv i kjeller.

Konsekvens / Tiltak:

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fuktsikring og drenering".

Selgere skal legge nye drenerør, grunnmursplast og drenerende masser mot øst og nord før visning. Om dette løser problemet fullt ut tar ikke takstmannen ansvar for, vi befarer og vurderes tilstanden på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TG2 Innvendige trapper

Trapp til loftet er fra byggeår, trappen er oppført i tre og er belagt med vinylbelegg i trinnene. Rekkverk er målt til ca. 66 cm høyde, åpninger i rekkverk er målt til ca. 15 cm. Det er ikke håndløper på veggen.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk / håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift som det skal vurderes i mot i henhold til krav i NS 3600. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av trappeløp etter dagens krav.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG3 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp oppført i tre med åpne trinn. Trappen er bratt, ca. 50 grader vinkel. Det mangler rekkverk i trappen.

Deler av trappen har håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG3: Det er ikke montert rekkverk.

TG2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

TG2: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen er bratt, ca. 50 grader vinkel. En god trapp har ca. 35 graders vinkel. Der må påregnes og skifte ut trappen om kjeller skal innredes til rom for varig opphold.

Kostnadsestimat er kun satt for TG3 avvik.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

VÅTROM

TG3 Generell

Badet er fra byggeår, gulvbelegg, deler av veggteppet og innredninger er fjernet, kun toalett som står igjen. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn på vegg. Sluken er av støpejern.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Konsekvens / Tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens / Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Ingen avvik registrert utover alder.

Konsekvens / Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare

vannskader i boliger.

TG2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EI-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.

EI-anlegg med krusikringer fra byggeår. Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje, hovedinntak i soverommet i loftet mot nord.

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.

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

- 1961. Noe nyere anlegg i kjeller, oppgradert ca. på 80.-tallet.

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

- Ja. Ukjent historikk fra andre eiere. Ikke utført noe arbeid på anlegget i nåværende eieres eie.

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

- Nei.

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.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

Nei.

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

- Nei.

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

- Nei.

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.

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

- Ja.

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. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

På oppføringstidspunktet var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus / sande eller lignende, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett. Hva som har blitt gjort i dette tilfellet vites ikke, da drenering er en skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering / tettesjikt har funksjonssvikt / svært begrenset effekt.

Det er flytende vann i kjeller under trappen og i kjellerboden mot sørøst.

Konsekvens / Tiltak:

Ifølge selger skal drenering mot øst og nord skiftes ut før visning/salg. Ifølge vil det bli lagt nye doble drenerør for takvann og overflatevann, montering av grunnmursplast og tilbakefylt med pukk og singel. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder / tilstand. Det er påvist at vanninntak er av plast, dette var ikke vanlig da boligen ble oppført, så vannledningene er skifte ut engang, men ukjent når. Anbefalt brukstid kan være passert på både vann og avløpsledninger. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens / Tiltak:

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Boligen er bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes ingen hustegninger i kommunes arkiv ifølge vedlegg i meglerpakke / kommunal info. Det er fremlagt byggetegninger på befaringen som har avvik i fra dagens bruk. I loftet er soverommet lengst sør er soverommet utvidet og tatt i bruk arealer fra boder som er tilligsareal, dette er søknadspliktig tiltak. I kjeller er vaskerom benyttet som bod/lager per i dag, det er fortsatt skyllekar i rommet, ikke ansett som en bruksendring og derav ikke søknadspliktig. Opprinnelig vaskerom er bruksendret til oppholdsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak. På byggemeldte tegninger er "kjellerstue" benevnt som arbeidsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak da arbeidsrom er ansett som primærareal. I kjøkken er en vegg fjernet, dette er høyst sannsynlig en bærevegg, da bæring / drager en kassett ned i fra himlingen. Fjerning av bærevegg er søknadspliktig tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommune angående manglende tegninger i kommunes arkiver samt om hva som er søknadspliktig og ikke av endringene som er foretatt i boligen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

- Nei.

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

- Ja. Skiftet eldre vinduer til PVC-vinduer i 2025. Selger har faktura, faktura er ikke fremvist takstmannen.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

- Nei.

Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg til innvendig intern trapp, minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsmulighet. Hvordan annethvert rom defineres er ikke definert i teknisk forskrift. Det er totalt to rom for varig opphold i loftet per i dag, tidligere var det 3 soverom, om man teller første rommet som ikke mulig å rømme fra, neste rommet kan rømmes i fra og det siste kan det ikke rømmes i fra kan det defineres som at det tilfredsstiller rømning fra annethvert rom for varig opphold om det skulle omgjøres til 3 stk soverom igjen i loftet. Per i dag er rømning godkjent etter dagens krav. Soverommet mot nord er det like under 5 meter fra underkant vinduet til planert terreng. På sørsiden er det like over 5 meter fra underkant vinduer til terreng.

Enebolig

Standard: Normal standard på boligen utifra alder / konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget bærer dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Garasje

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje over to plan, garasjen er oppført med betonggulv på grunn, betongdekke som etasjeskiller, lettklinkerblokker som grunnmur. Utvendig er bygget kledd med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malte vippeporter av tre i garasjen, enkel dobbel tredør i kjeller mot vest, låsbar dør mot nord. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold: Normalt. Det er innsig av vann i kjelleren i garasjen. Tiltak og kostander for utbedring må påregnes.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

AREALER

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 24 m²

AREAL-ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Gang m/trapp, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom, Bod, Bod, Bod

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Grovkjøkken, Bad, Soverom

2. etasje

BRA-i: 38 m² Soverom, Soverom, Gang, Bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

18 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

AREAL-GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 32 m² To garasjerom

1. etasje

BRA-e: 36 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 699,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 133,- pr 2024

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 571 962,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 287 849,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

kr. 81 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 82 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 332 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/63/22:

27.12.1961 - Dokumentnr: 5227 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

10.10.1980 - Dokumentnr: 9463 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

29.04.2015 - Dokumentnr: 373187 - Jordskifte
Sak 1500-2013-0017 Julset
Romsdal jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1961 - Dokumentnr: 916 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1579 Gnr:63 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 303508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1548 Gnr:63 Bnr:22

23.08.1967 - Dokumentnr: 3662 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1579 Gnr:63 Bnr:31

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

16.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind. Tinde Sparebank.

POLISENUMMER

5094141

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

14.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.70% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Manglende hus- og plantegning

Manglende midlertidig brukstillatelsen / ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/ situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring
Reguleringsplan
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

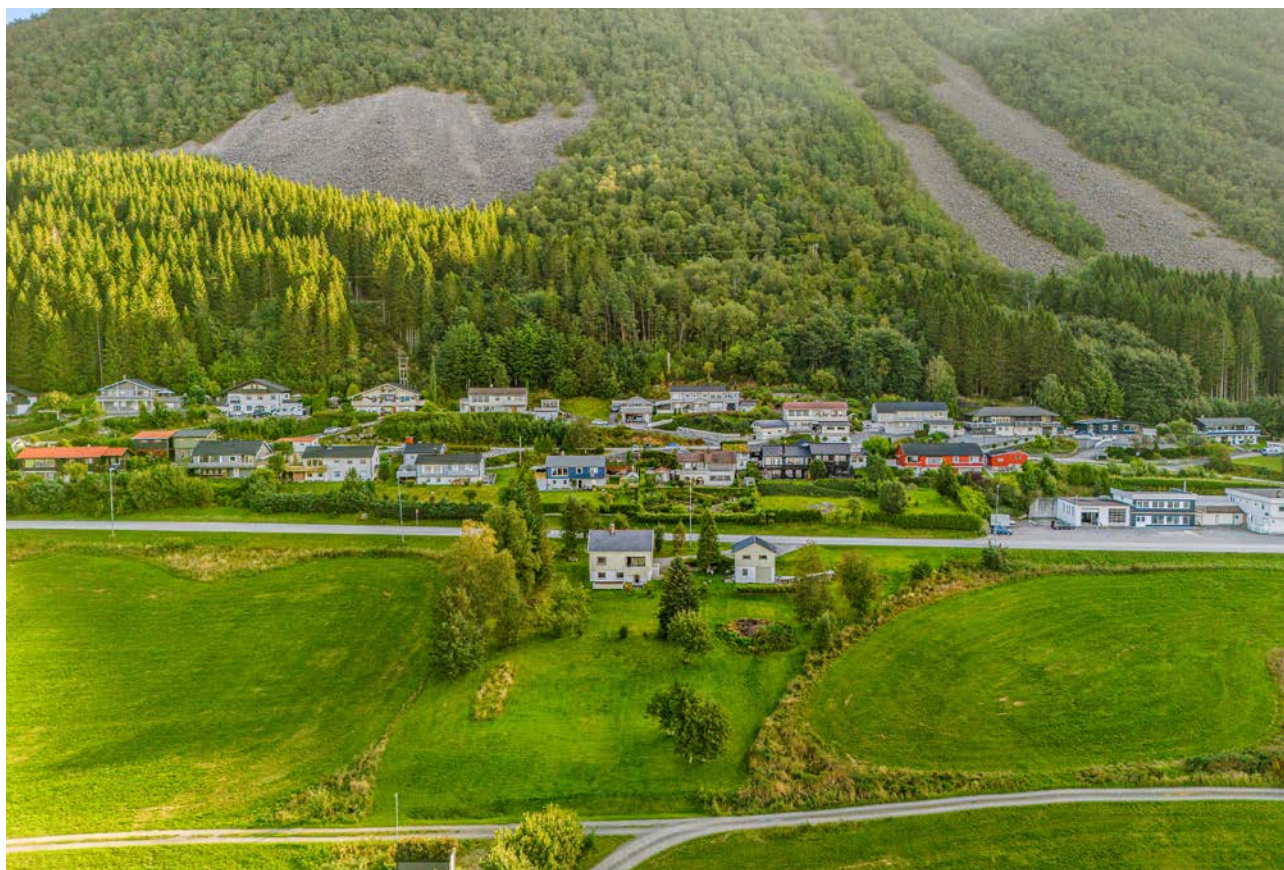
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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























Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MALMEFJORDVEGEN 298

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Manglende hus- og plantegning

Manglende midlertidig brukstillatelsen / ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Reguleringsplan

Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Malmefjordvegen 298 , 6445 MALMEFJORDEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 63, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 21039-2167

Referansenummer: EX2331

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

INFO:

Enebolig over tre plan oppført ca i 1962. Boligen virker å være i normalt god stand alder og byggemåte tatt i betraktning, foruten fukt i kjeller. Boligen virker og være solid bygget og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Flere bygningsdeler har oppnådd forventet levetid og står foran utskifting. Takteking, bad og fukt i kjeller står øverst på listen. Selgere skal utbedre drenering og takvann mot nord og øst før salg. Ellers har samtlige bygningsdeler oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger og utskiftninger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det må også påregnes oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

BYGGEMÅTE:

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Ifølge selger er det støpt et ny plate over eksisterende plate med dampserre i mellom lagene. Innredet rom i kjeller har tilfarergulv. På oppføringstidspunktet var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus/sande eller lignende, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussen. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Grunnmur i betongstein fra byggeår, dobbelstein med luftespalte i mellom ifølge selger. Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Sist malt utvendig sommeren 2025. Det er skiftet til sammen 6 vinduer av PVC med 3-lags glass i boligen, glassrutene er fabrikkert i 2024, vinduene ble skiftet i 2025 ifølge selger. Det er skiftet 2 stk vinduer i loftet mot sør, 1 vindu i kjøkken mot vest, vindu i soverom i hovedetasje og 2 stk vinduer i kjeller mot vest. Det er skiftet noen vinduer/glassruter i boligen på 70 og 90-tallet. Vinduer med koblaglass, enkle glass og isolerte vinduer med 2-lags glass. I kjeller er det nye dører av PVC i 2025. Hovedytterdør av teak av eldre årgang. Balkongdør i hovedetasje er trolig fra 90-tallet. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Takket er etterisolert med rockwool, det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Helt ned mot rafters er det luftespalte fullpakket med isolasjon. Taktekingen er av eternit og er fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Takket er etterisolert med rockwool, det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Helt ned mot rafters er det luftespalte fullpakket med isolasjon. Taktekingen er av

eternit og er fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stige/trinn til pipe. Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag over munning, skorstein er kledd med beslag i nedre del, ikke overtrukket beslag. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ca 80 cm.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig sommeren 2025.

Vinduer:

Det er skiftet til sammen 6 vinduer av PVC med 3-lags glass i boligen, glassrutene er fabrikkert i 2024, vinduene ble skiftet i 2025 ifølge selger. Det er skiftet 2 stk vinduer i loftet mot sør, 1 vindu i kjøkken mot vest, vindu i soverom i hovedetasje og 2 stk vinduer i kjeller mot vest.

Ytterdører:

Det er skiftet noen vinduer/glassruter i boligen på 70 og 90-tallet. Vinduer med koblaglass, enkle glass og isolerte vinduer med 2-lags glass. I kjeller er det nye dører av PVC i 2025. Hovedytterdør av teak av eldre årgang. Balkongdør i hovedetasje er trolig fra 90-tallet.

Veranda og terrasse:

Vestvendt veranda oppført i støpt betongdekke på ca. 5 kvm med utgang fra stue i hovedetasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 79 cm. Vestendt markterasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra "kjellerstue" Markterasse med spaltegulv lagt på bjelkelag. Bjelkelaget er lagt an på plank ned på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I loftet er det teppebelegg og vinylbelegg på gulvene, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. I hovedetasje er det vinylbelegg, teppebelegg og heltrebord av furu. I kjeller er det tilfarergulv med furu heltrebord over betongplate og åpent betonggulv, vegger er pusset og malt og enkelte vegger er kledd med panel, innvendig tak av panel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Ifølge selger er det støpt et ny plate over eksisterende plate med dampserre i mellom lagene. Innredet rom i kjeller har tilfarergulv. Det er trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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

Pipe og ildsteder:

Teglsteinspipe fra byggeår, peis med innsats i stuen i hovedetasje, gammel kombiovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å

Beskrivelse av eiendommen

anbefale.

Trapper:

Trapp til loftet er fra byggeår, trappen er oppført i tre og er belagt med vinylbelegg i trinnene. Rekkverk er målt til ca 66 cm høyde, åpninger i rekkverk er målt til ca 15 cm. Det er ikke håndløper på veggen. Kjellertrapp oppført i tre med åpne trinn. Trappen er bratt, ca 50 grader vinkel. Det mangler rekkverk i trappen. Deler av trappen har håndløper på begge sider.

Innvendige dører:

innvendige dører i tre og papp fra eldre årgang/byggeår. Normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedetasje:

Badet er fra byggeår, gulvbelegg, deler av veggteppet og innredninger er fjernet, kun toalett som står igjen. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn på vegg. Sluken er av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig fra 80-tallet. Kjøkkeninnredningen har glatte laminerte fronter med laminert benkeplate. Det er ikke installert hvitevarer. Delvis flis over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betraktning, kjøkkenet er funksjonelt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran i kjeller. Avløpsrør av soil/støpejern fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2010, tanken er plassert i bod/lager, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår. Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje, hovedinntak i soverommet i loftet mot nord.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparatet, ikke mulig og tyde stempel. Kan ikke utelukkes at apparatet er over 10 år gammelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. På oppføringstidspunktet var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus/sande eller lignende, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå puss. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett. Hva som har blitt gjort i dette tilfellet vites ikke, da drenering er en skjult konstruksjon.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein fra byggeår, dobbelstein med luftespalte i mellom ifølge selger. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Det er påvist at vanninntak er av plast, dette var ikke vanlig da boligen ble oppført, så vannledningene er skifte ut engang, men ukjent når. Anbefalt brukstid kan være passert på både vann og avløpsledninger. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes ingen hustegninger i kommunes arkiv ifølge vedlegg i meglerpakke/kommunal info. Det er fremlagt byggetegninger på befaringen som har avvik i fra dagens bruk. I loftet er soverommet lengst sør er soverommet utvidet og tatt i bruk arealer fra boder som er tilligsareal, dette er søknadspliktig tiltak.

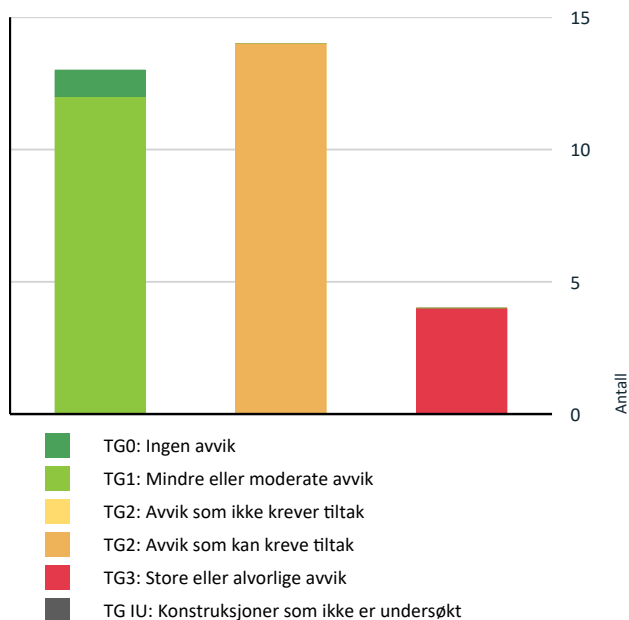
I kjeller er vaskerom benyttet som bod/lager per i dag, det er fortsatt skyllekar i rommet, ikke ansett som en bruksendring og derav ikke søknadspliktig. Opprinnelig vaskerom er bruksendret til oppholdsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak. På byggemeldte tegninger er "kjellerstue" benevnt som arbeidsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak da arbeidsrom er ansett som primærareal.

I kjøkken er en vegg fjernet, dette er høyst sannsynlig en bærevegg, da bæring/drager en kassett ned i fra himlingen. Fjerning av bærevegg er søknadspliktig tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommune angående manglende tegninger i kommunes arkiver samt om hva som er søknadspliktig og ikke av endringene som er foretatt i boligen.

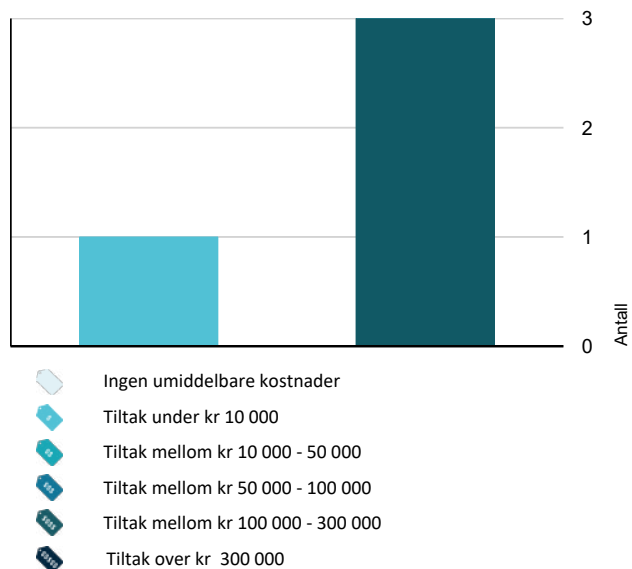
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - eldre årgang/byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av eternit og er fra byggeår. Besiktet fra taket.

MERK:

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene er uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Vurdering av avvik:

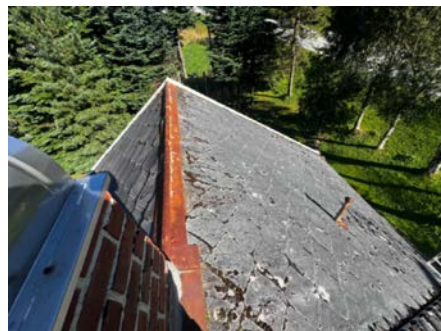
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje, skader og elde er registrert, påvist noe sprekker i taktekingen enkelte steder. Taket er fra byggeår, teknisk levetid for asbestsementplater (eternitplater) er satt til 30-40 år. Taktekking og undertak har for lengst passert forventet og teknisk brukstid og må påregnes skiftes ut ved eierskifte.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier tiltak på kort sikt.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Sprekk i en "stein", ikke så synlig på bildet.



Oversiktsbilde.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stige/trinn til pipe.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

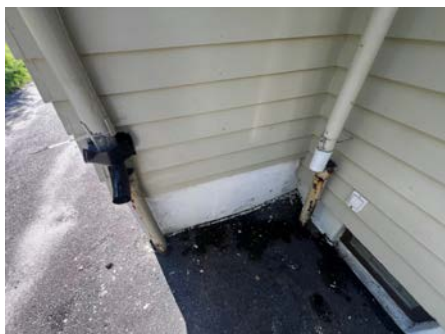
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløpene er frakoblet da taknedløpene er tette og forårsaket mye fukt i kjeller. Taknedløp som er avsluttet ved utkast ved terreng/grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal ifølge selger utbedres før salg.



Skal ifølge selger utbedres før salg.

TG 1 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med pipebeslag over munning, skorstein er kledd med beslag i nedre del, ikke overtrukket beslag. Det er montert stigetrinn til pipe. Avstand fra møne til munning på skorstein er ca 80 cm.

INFO:

Ved takskifte anbefales det og montere heltrukket pipebeslag over hele skorsteinen.



Oversiktsbilde.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Sist malt utvendig sommeren 2025.

MERK:

Musesperre er ikke montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet. Det anbefales og ettermontere musesperre eller musebånd. Det kan ikke utelukkes at det er mus i huset, ingen registrerte spor etter mus på befaringen.

Stedvis noe redusert lufting ned mot grunnmur, men det er lufting. Synlige sløyfelekter er målt til ca 19 mm, og er i henhold til anbefalinger fra Sintef, minimum 19 mm, helst 23 mm. Tiltak ikke ansett som nødvendig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Takket er etterisolert med rockwool, det er etablert luftesplate mellom isolasjon og undertak. Helt ned mot rafters er det luftespalte fullpakket med isolasjon.

MERK:

Eldre hus, oppført mellom 1950 og 1979 er vanligvis konstruert slik at taket tåler inntil 50 cm tørr snø og 40 cm våt snø.

Takkonstruksjoner er normalt utsatt for overtrykk innenfra, og utettheter gir luftlekkasjer, med fare for kondens i undertaket eller i øvre del av varmeisolasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

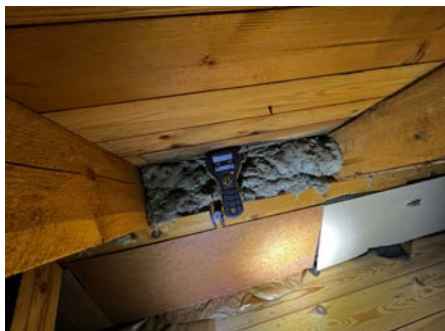
Misfarging observeres stedvis i taktro, spesielt helt ned mot rafters. Disse merkene skyldes trolig på grunn av kondens på vinter halvåret på grunn av dårlig lufting. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktroet på befaringen, dette kan være annerledes på vinterhalvåret. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt utbedring av lufting. Dårlig/reduert lufting kan forårsake kondens med påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



8,3 vektprosent på kondensmerker helt ned mot raften. Tørt nå men dette kan endre seg på vinter halvåret ved endringer i temperaturer.



Tettpakket spalter ned mot raften som skal luftes takkonstruksjonen.



Mye fuktmerker i undertaket mot nordvest, ikke utslag på fukt på befaringen. Bør holdes under oppsikt.



Mye fuktmerker i undertaket mot nordvest, ikke utslag på fukt på befaringen. Bør holdes under oppsikt.

TG 1 Vinduer - nyere årgang

Det er skiftet til sammen 6 vinduer av PVC med 3-lags glass i boligen, glassrutene er fabrikkert i 2024, vinduene ble skiftet i 2025 ifølge selger. Det er skiftet 2 stk vinduer i loftet mot sør, 1 vindu i kjøkken mot vest, vindu i soverom i hovedetasje og 2 stk vinduer i kjeller mot vest.

TG 2 Vinduer - eldre årgang/byggeår

Det er skiftet noen vinduer/glassruter i boligen på 70 og 90-tallet. Vinduer med koblaglass, enkle glass og isolerte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Vinduer med enkle og koblaglass anbefales og skiftes ut.

TG 1 Dører

I kjeller er det nye dører av PVC i 2025. Hovedytterdør av teak av eldre årgang. Balkongdør i hovedetasje er trolig fra 90-tallet.

MERK:

Balkongdøren med utgang fra stue i hovedetasje er dørbladet i nedkant noe værslitt men ikke fuktskadet. Døren er fullt funksjonell men gammel, det anbefales at døren beises/males for og forlenge levetiden og unngå fukt/råteskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda oppført i støpt betongdekke på ca. 5 kvm med utgang fra stue i hovedetasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 79 cm.

Vestendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra "kjellerstue" Markterrasse med spaltegulv lagt på bjelkelag. Bjelkelaget er lagt an på plank ned på grunn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

i loftet er det teppebelegg og vinylbelegg på gulvene, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. I hovedetasje er det vinylbelegg, teppebelegg og heltrebord av furu. I kjeller er det tilfarergulv med furu heltrebord over betongplate og åpent betonggulv, vegger er pusset og malt og enkelte vegger er kledd med panel, innvendig tak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det skader på overflater, spesielt gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Ifølge selger er det støpt et ny plate over eksisterende plate med dampersperre i mellom lagene. Innredet rom i kjeller har tilfarergulv. Det er trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot nord er det målt ca. 5 mm. avvik. 16 mm. i soverommet mot sør. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 3 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats i stuen i hovedetasje, gammel kombiovn i kjeller. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. 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.

Vurdering av avvik:

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

Pipen er delvis innkledd, det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Ved rehabilitering av pipe med nytt innvendig røykrør er det nok med at kun to sider er synlige. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å se at skorsteinens ytterflater er uten sprekkekanaler da sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan brukes om det er minimum 23 cm. fra innsiden av røykløpet til brennbart materiale. Skorsteinen kan også pusses, slemmes eller males. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes).

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilfarergulv i «kjellerstue» Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Luftfuktighet ble målt til 77,8% ved en temperatur i vegg på +14,4 grader. Trefuktighet ble målt til 20 vektprosent. Det er montert dampersperre/plast på betonggulvet under tilfarer, samt isolert i mellom gulv og betongplate.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

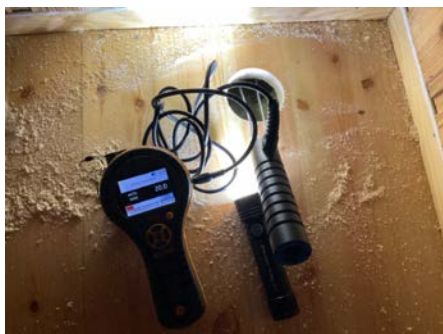
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fuktsikring og drenering".

Selgere skal legge nye drenerør, grunnmursplast og drenerende masser mot øst og nord før visning. Om dette løser problemet fullt ut tar ikke takstmannen ansvar for, vi befarer og vurderes tilstanden på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



20 vektprosent i tilfarer i kjellerstue. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



77,8 RF og 14,4 varmegrader.

77,8 % relativ fuktighet og 14,4 varmegrader er høy luftfuktighet i en lukket konstruksjon. Ved slike nivåer øker risikoen for problemer med mugg og soppvekst.



Synlig innsig av vann under kjellertrapp.



Synlig innsig av vann i kjellerbod mot sørøst.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til loftet er fra byggeår, trappen er oppført i tre og er belagt med vinylbelegg i trinnene. Rekkverk er målt til ca 66 cm høyde, åpninger i rekkverk er målt til ca 15 cm. Det er ikke håndløper på veggen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift som det skal vurderes i mot i henhold til krav i NS 3600. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av trappeløp etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Kjellertrapp oppført i tre med åpne trinn. Trappen er bratt, ca 50 grader vinkel. Det mangler rekkverk i trappen. Deler av trappen har håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsrapport

TG3:
Det er ikke montert rekkverk.

TG2:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

TG2:
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen er bratt, ca 50 grader vinkel. En god trapp har ca 35 graders vinkel. Der må påregnes og skifte ut trappen om kjeller skal innredes til rom for varig opphold.

Kostnadsestimat er kun satt for TG3 avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

innvendige dører i tre og papp fra eldre årgang/byggeår. Døren har normal slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår, gulvbelegg, deler av veggteppet og innredninger er fjernet, kun toalett som står igjen. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Panelovn på vegg. Sluken er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Tettesjikt, overflater, vann og avløpsrør med sluk er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

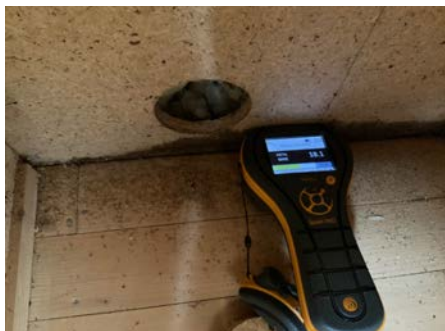
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ikke utslag på fukt i vegg mellom grovkjøkken og bad.

Tilstandsrapport



Utslag på fukt i veggplate i grovkjøkken mot badet, kan skyldes kondens på vannledning som ligger like over.



Det gir ikke utslag på fukt i vegg eller i fra badet. Fuktmerker skyldes trolig kondens fra vannrør. Ytterligere undersøkelser må foretas.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig fra 80-tallet. Kjøkkeninnredningen har glatte laminerte fronter med laminert benkeplate. Det er ikke installert hvitevarer. Delvis flis over kjøkkenbenk.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betraktning, kjøkkenet er funksjonelt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ut i fra alder har avløpsrørene usikker fremtidig funksjon. Ingen avvik registrert utover alder.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2010, tanken er plassert i bod/lager, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår. Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje, hovedinntak i soverommet i loftet mot nord.

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.
1961 Noe nyere anlegg i kjeller, oppgradert ca på 80.-tallet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Ikke utført noe arbeid på anlegget i nåværende eieres eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor 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. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparatet, ikke mulig og tyde stempel. Kan ikke utelukkes at apparatet er over 10 år gammelt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet var den tradisjonelle fuktbeskyttelsen av kjelleryttervegger basert på drenerende masser av grus/sande eller lignende, drenerør i betong eller tegl, og en kald asfaltpåstrykning (goudron) utenpå pussene. Et problem med denne typen konstruksjoner er at de drenerende massene har hatt varierende kapasitet og dårlig kapillærbrytende funksjon, og at asfaltstrykningen ikke ble helt tett. Hva som har blitt gjort i dette tilfellet vites ikke, da drenering er en skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er flytende vann i kjeller under trappen og i kjellerboden mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge selger skal drenering mot øst og nord skiftes ut før visning/salg. Ifølge vil det bli lagt nye doble drenerør for takvann og overflatevann, montering av grunnmursplast og tilbakefylt med pukk og singel. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestanden problemet fullt ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein fra byggeår, dobbelstein med luftespalte i mellom ifølge selger. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

1 TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot vest.

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.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Det er påvist at vanninntak er av plast, dette var ikke vanlig da boligen ble oppført, så vannledningene er skifte ut engang, men ukjent når. Anbefalt brukstid kan være passert på både vann og avløpsledninger. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje over to plan, garasjen er oppført med betonggulv på grunn, betongdekke som etasjeskiller, lettklinkerblokker som grunnmur. Utvendig er bygget kledd med liggende bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malte vippeporter av tre i garasjen, enkel dobbel tredør i kjeller mot vest, låsbar dør mot nord. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Det er innsig av vann i kjelleren i garasjen. Tiltak og kostander for utbedring må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

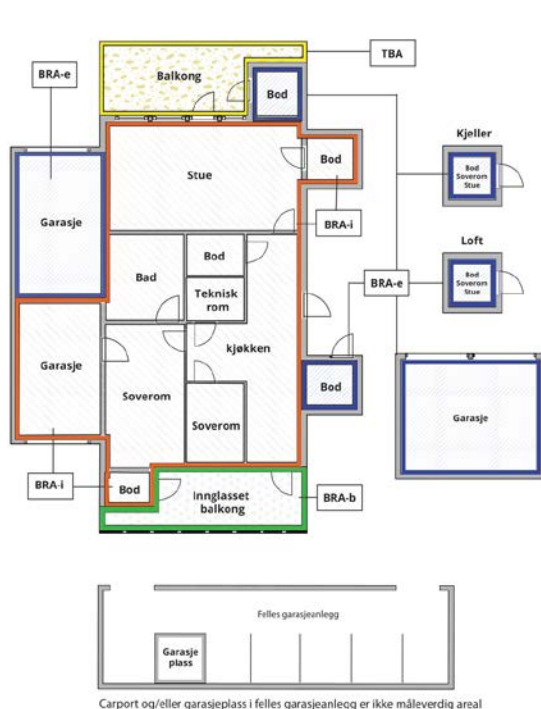
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	
1. etasje	73			73	6
Kjeller	65			65	18
SUM	176				24
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom, Gang, Bod		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Grovkjøkken, Bad, Soverom		
Kjeller	Gang m/trapp, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom, Bod, Bod, Bod		

Kommentar

Kottene i loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, rommene er derav ikke tatt med i rom oppstillingen. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot fremlagte tegninger på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes ingen hustegninger i kommunes arkiv ifølge vedlegg i meglerpakke/kommunal info. Det er fremlagt byggetegninger på befaringen som har avvik i fra dagens bruk. I loftet er soverommet lengst sør er soverommet utvidet og tatt i bruk arealer fra boder som er tilløgsareal, dette er søknadspliktig tiltak.

I kjeller er vaskerom benyttet som bod/lager per i dag, det er fortsatt skyllekar i rommet, ikke ansett som en bruksendring og derav ikke søknadspliktig. Opprinnelig vaskerom er bruksendret til oppholdsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak. På byggemeldte tegninger er "kjellerstue" benevnt som arbeidsrom, dette er ikke søknadspliktig tiltak da arbeidsrom er ansett som primærareal.

I kjøkken er en vegg fjernet, dette er høyst sannsynlig en bærevegg, da bæring/drager en kassett ned i fra himlingen. Fjerning av bærevegg er søknadspliktig tiltak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommune angående manglende tegninger i kommunes arkiver samt om hva som er søknadspliktig og ikke av endringene som er foretatt i boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet eldre vinduer til PVC-vinduer i 2025. Selger har faktura, faktura er ikke fremvist takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg til innvendig intern trapp, minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsmulighet. Hvordan annethvert rom defineres er ikke definert i

teknisk forskrift. Det er totalt to rom for varig opphold i loftet per i dag, tidligere var det 3 soverom, om man teller første rommet som ikke mulig å rømme fra, neste rommet kan rømmes i fra og det siste kan det ikke rømmes i fra kan det defineres som at det tilfredsstillende rømning fra annethvert rom for varig opphold om det skulle omgjøres til 3 stk soverom igjen i loftet. Per i dag er rømming godkjent etter dagens krav. Soverommet mot nord er det like under 5 meter fra underkant vinduet til planert terreng. På sørsiden er det like over 5 meter fra underkant vinduer til terreng.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		36		36	
Kjeller		32		32	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Kjeller		To garasjerom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	20
Garasje	0	68

Kommentar

Enebolig

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

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kjell Inge Julseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	22		0	3925.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Malmefjordvegen 298

Hjemmelshaver

Julseth Kjell Inge, Julseth Magne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst via fylkesveg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Stor tomt på ca 3,9 mål. Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker asfaltert gårdsplass, treterrasse, betongheller, frittstående garasje etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
244 535	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.08.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.08.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/EX2331>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0119/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magne Julseth	Kjell Inge Julseth
Gateadresse	
Malmefjordvegen 298	
Poststed	Postnr
MALMEFJORDEN	6445
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind. Tinde Sparebank
Polise/avtalnr.	5094141

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

Beskrivelse

Gammelt bad som må renoveres. Ingen synlige råteskader eller vannskader men bruksskader.

Initialer selger: MJ, KIJ

1

Document reference: 15-0119/25

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fuktinnslag fra tette rør fra takrennenedløp. Det blir ordnet nå med nye rør og drenering.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekk i grunnmur mot nord

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 vært mus for noen år siden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

selges som renoveringsobjekt

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
Magne Julseth	f7bd3367e7a5060ff21cab 9135185752791e1889	17.08.2025 19:12:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Inge Julseth	51654cbe483b00f024438 9c51369020eb632ac1d	17.08.2025 19:25:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0119/25

- 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>



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

18.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

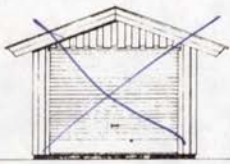
Godkjente bygningstegninger

Gnr:	63	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Malmefjordvegen 298, 6445 MALMEFJORDEN						

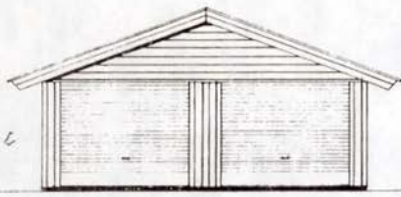
Byggningsnummer 13521298 er bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes derfor ingen hustegninger i vårt arkiv.

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.

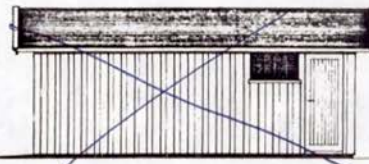
Mottatt - 2 SEPT. 1980



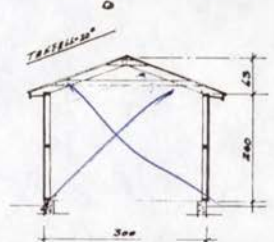
FRSDE, EN RONS GARASJE



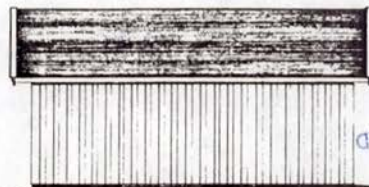
FRSDE, TO RONS GARASJE



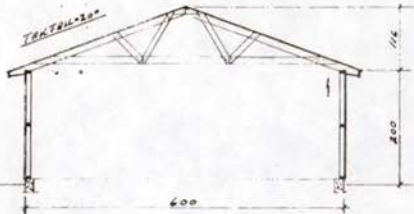
FRSDE, SIDEVEGG, EN RONS GARASJE



SNITT A-A, EN RONS GARASJE

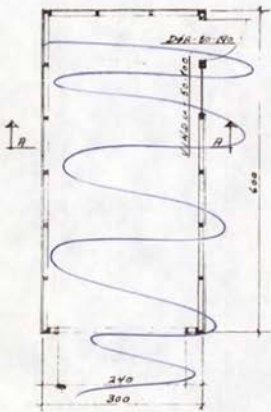


FRSDE, SIDEVEGG, TO RONS GARASJE

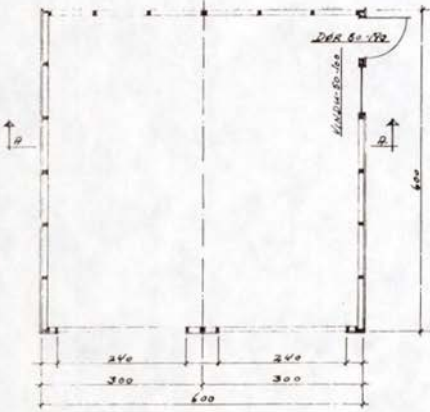


SNITT A-A, TO RONS GARASJE

Godkjent sak 392/80
FRÆNA BYGNINGSRÅD
B.M. Ramstad



PLAN, EN RONS GARASJE
GRUNNMÅLSMÅL (UTVENDIG):
298-578 CM



PLAN, TO RONS GARASJE
GRUNNMÅLSMÅL (UTVENDIG): 598-598 CM

QUE HÅLERICH OG GJELDER UTVENDIG BINDINGSVERK
INNEGRINSHØYDE PORT: 185 CM

Denne tegning og alle tilleggs- og endringer skal være i samsvar med de tekniske bestemmelser i Byggesaksloven og i de tekniske bestemmelser i Byggesaksloven og i de tekniske bestemmelser i Byggesaksloven.

Arbeid	Oppmåling	No	Tegn nr. / Mål	Dim. / Det. nr.
Tilførsel				
Tegn nr. 18/80			Erstatning for	
Høyde			Erstatning nr.	
Elev			Grupper nr. 6111	
Gulv			Tegn nr. C1465	
			Blad nr.	
			Arbeidstid	



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

18.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

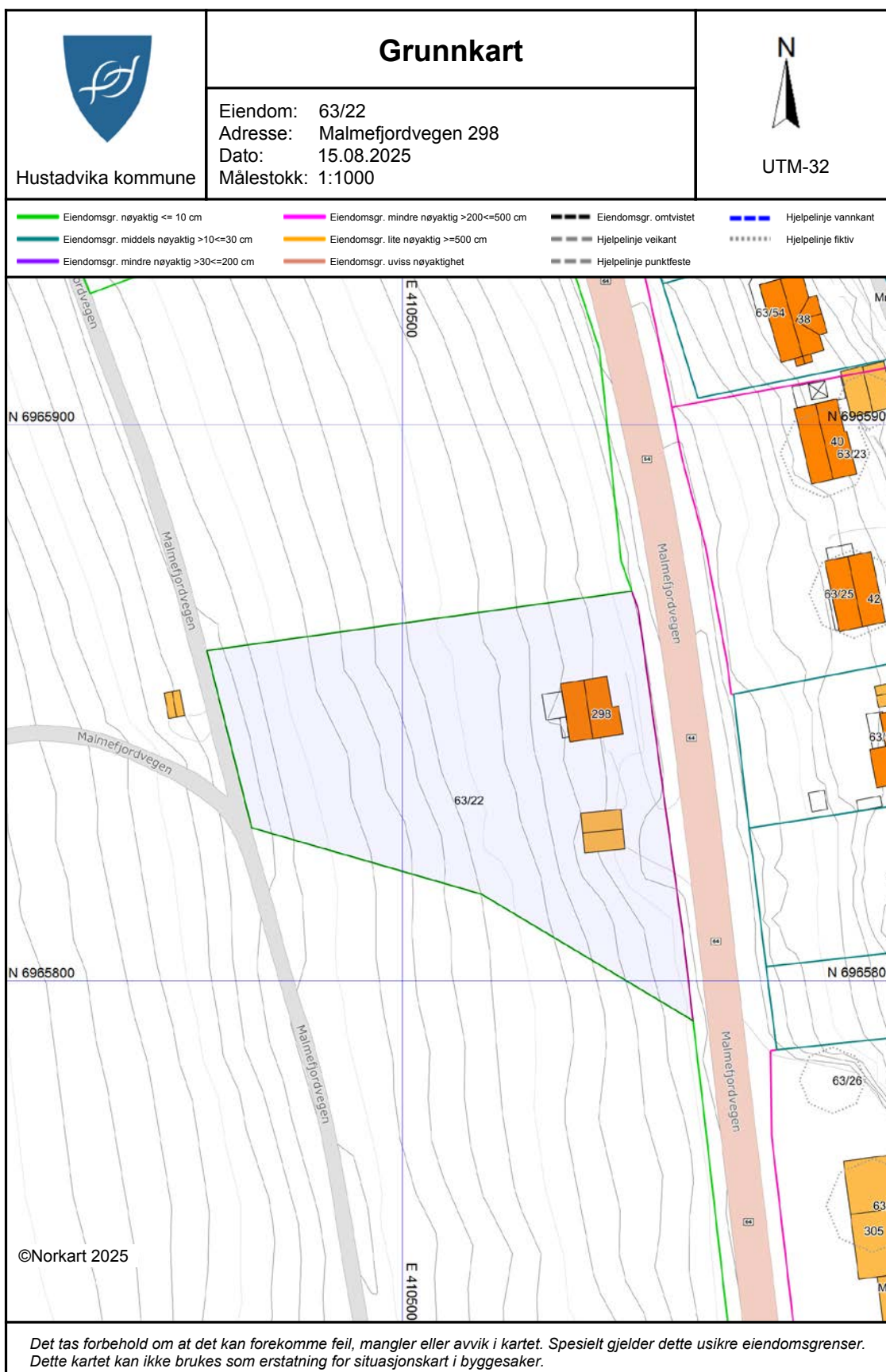
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	63	Bnr:	22	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Malmefjordvegen 298, 6445 MALMEFJORDEN						

☒	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 ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på gbnr. 63/22 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.



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	NORDTUN	Beregnet areal	3925.3
Etablert dato	04.03.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	63/22
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	24.04.2014	2013/2568		
Jordskifte	20.03.2015	1500-2013-0017		63/1, 63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174
Fradeling av grunneiendom	24.04.2014	2013/2568	Tinglyst	63/1 (-110267,9), 63/236 (110267,9)
Jordskifte	20.03.2015	1500-2013-0017	05.05.2015	63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	24.04.2014	2013/2568		
Tilkobling jordskiftesak	23.03.2015	1500-2013-0017		63/2, 63/5, 63/7, 63/10, 63/18, 63/22, 63/174, 63/236
Forretning over eksist. matrikkelenhet	05.11.2009			
Annen forretningstype	05.11.2009			63/1, 63/22
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	01.08.1967	2016/3700		
Annen forretningstype	09.12.2016			1548-Mnrmangler, 1548-64/42, 59/17, 59/20, 63/1, 63/2, 63/7, 63/10, 63/22, 63/31, 63/49, 63/50, 63/59, 63/97, 63/111, 63/163, 63/174, 63/236, 64/45
Skylddeling	04.03.1961			63/1, 63/22
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6965841.26	410530.05		Ja	3925.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JULSETH MAGNE F130960*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVILARVEGEN 24 6421 6421 MOLDE	Bosatt (B)
JULSETH KJELL INGE F170254*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØKENVEGEN 23 6423 6423 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Malmefjordvegen 298

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13521298		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1962
2	13559805		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1981

1: Bygning 13521298: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1962	15.01.1962

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Malmefjordvegen 298	H0101	63/22	164	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
K01	0	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 13559805: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	61
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
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
Tatt i bruk	15.01.1981	15.01.1981

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	63/22	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0
U01	0	0	29	29	0	0	0



Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.*
-  Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*
-  Kjøreveg
 -  Annen veggrunn
 -  Parkeringsplass
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
-  Felles avkjørsel
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 -  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Regulert senterlinje
 -  Regulert parkeringsfelt
 -  Avkjørsel



Planident : 04171
Datert : 28.7.08
Sist revidert : 05.09.11
Vedteke i kommunestyret : 12.12.11

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR

MALMEFJORDEN – HYTTER I STRANDSONA

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen er å sjå utbygginga i området i samanheng, sikre tilkomst/parkeringsløysingar for hyttene langs stranda, sjå på høve for tursti, rydde opp i strandsona og til slutt vurdere løysingar for båtplassar/båstø (naust) langs stranda.

§ 02 GENERELT

Innanfor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. §25:

BYGGEOMRÅDE

Frittliggande småhusbusetnad (B1-2)

Fritidsbusetnad, hytter (H1-27)

Naust og naustområde (N og NO1-2)

LANDBRUKSOMRÅDE

Jord- og skogbruk

Gartneri

OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Kjøreveg

Annan veggrunn

Parkeringsplass

FRIOMRÅDE

Offentleg friområde

Offentleg friområde – badeplass

Turveg

Badeområde

SPESIALOMRÅDE

Campingplass (C1-2)

Friluftsområde på land

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Privat småbåthamn

Frisiktsone ved veg

Vern – freda kulturminne

Bevaring naust

Privat småbåtanlegg – molo.

FELLESOMRÅDE

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

KOMBINERTE FORMÅL

Offentleg/allmennyttig, sanitæranlegg

§ 03 FELLES VEDTEKTER

3.1 Plankrav

- 3.1.1 Det er sett krav om utbyggingsplan jf. Pbl. §28-2 for campingplassen før den vert ytterlegare utbygd, før det kan byggast naust og før det kan opparbeidast anlegg for småbåthamn og badeplass.

3.2 Byggjegranser til fylkesveg

Før heile planområdet gjeld føresegnene i veglova §29 om ein byggeavstand på 15 meter frå midtlinja på fylkesvegen.

3.3 Terrenginngrep

Nødvedige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt, og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal søkjast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

3.4 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stansast og melding sendast kulturvernmyndigheitene jf. lov om kulturminne.

3.5 Reklameskilt

Reklameskilt og liknande innretningar må ikkje, utan spesielt løyve, plasserast nærare offentleg veg enn 50 meter frå senterlinja, målt vassrett. Skilt mm. som syner namn og/eller type verksemd, eller på anna måte reklamerer for verksemda, kan likevel plasserast på bygg som tilhøyrrer verksemda (jamfør Veglova § 33). Reklamen må ikkje verka dominerande. Reklameskilt skal byggemeldast i samsvar med plan- og bygningsloven.

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form og materialbehandling og at bygg i området får ei heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform og materiale.

3.7 Private avtalar

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

§ 04 BYGGEOMRÅDE

4.1 Frittliggjande småhusbusetnad

- 4.1.1 Området er sett av til frittliggjande småhusbusetnad, einebustader.
- 4.1.2 Einebustadane kan oppførast med maks mønehøgde 7,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.1.3 Maks bygd areal (BYA) for bustadtomta er sett til $BYA=250 \text{ m}^2$. Terrassar med høgd over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i m^2 BYA.
- 4.1.4 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bustad, der minst ein kan vere garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje er sett til $BYA=50 \text{ m}^2$. Garasjen skal ha ei maks mønehøgde på 5,0 m frå golv i portopning.
- 4.1.6 Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m^2) kan byggast inntil ein meter frå eigedomsgrensa.

4.2 Fritidsbusetnad, hytter

- 4.2.1 Området er sett av til fritidsbusetnad med tilhøyrande uthus.
- 4.2.2 Maks bygd areal (BYA) for hyttene er sett til $BYA=90 \text{ m}^2$. Terrassar med høgd under 0,5 meter frå terreng skal ikkje reknast med i BYA.
- 4.2.3 Maks bygd areal (BYA) for frittliggjande uthus er $BYA=20 \text{ m}^2$. Det frittliggjande uthuset skal ikkje isolerast.
- 4.2.4 Hyttene skal førast opp med saltak, med maks mønehøgde 5,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, det frittliggjande uthuset maks 3,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- 4.2.5 Tilkomst for H12-13 er via friluftsområdet.
- 4.2.6 H14-H16 skal nytte felles avkjørsel ned til campingplassen. H14-15 skal nytte trafikkarealet avsett nede ved moloen til parkering. H16 skal parkere på eigen tomt.
- 4.2.7 Det skal vere minst ein parkeringsplass per hytte. Parkeringsplassane skal etablerast innanfor den enkelte tomt. H3 skal nytte P1, H7 skal nytte P2 og H11-13 skal nytte P3.

4.3 Naustområde (NO1-2)

- 4.3.1 Området er sett av til naustområde.
- 4.3.2 Det kan på kvart område byggjast naust for lagring av båtar.
- 4.3.3 Maks største utvendige mål på naust er sett til $3,5 \times 7$ meter.
- 4.3.4 Nausta skal oppførast med saltak, med maks mønehøgde 4,5 meter frå ferdig golv og ein takvinkel mellom 15° og 35° .
- 4.3.5 Det er ikkje tillate med varig opphald i nausta.
- 4.3.6 Det er ikkje tillate med meir enn to små vindauge, kvar på maks $0,5 \text{ m}^2$ glasflate. Vindauga skal ikkje vere vendt ut mot sjøen.
- 4.3.7 Nausta skal ikkje isolerast.
- 4.3.8 Nausta skal tilpassast staden.
- 4.3.9 Uteområda skal ikkje privatiserast, men kunne brukast av alle.
- 4.3.10 For naust i naustområde (NO1-2) skal nausta byggjast i grupper på opptil fem og fem naust med ulikt framspring.

4.4 Naust (N)

4.4.1 Området er sett av til naust.

4.4.2 Det er tillate med eitt naust der eigedomsgrensa går heilt ned til sjøen eller der det tidlegare har vore lovlege naust på eigedomen. Nausta kan ikkje delast frå hyttetomta, men skal følgje tomta. Det er ikkje høve å byggje naust i friluftsområdet.

4.4.3 For frittliggjande naust gjeld føresegnene i § 4.3.2-4.3.9.

4.5 Sanitæranlegg

4.5.1 Området er sett av til sanitæranlegg.

4.5.2 Det skal byggjast naudsynt sanitæranlegg for brukarar av badeplassen på Leira.

§ 05 LANDBRUKSOMRÅDE

5.1 Jord- og skogbruk

5.1.1 Området er sett av til tradisjonell jord- og skogbruksverksemd.

5.1.2 Bygningar som er knytt til drifta kan førast opp i området.

5.2 Gartneri

5.2.1 Området er sett av til gartneriverksemd.

§ 06 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

6.1 Kjøreveg

6.1.1 Området er sett av til kjøreveg.

6.2 Annan veggrunn

6.2.1 Området er sett av til annan veggrunn (grøft, skjering, fylling)

6.2.2 På regulert veggrunn er det ikkje tillate med andre innretningar/anlegg enn dei som er nødvendig for drift og vedlikehald av veganlegget.

6.2.3 Ytterlegare behov for areal til snølagring, skjering og fylling skal dekkast av tilstøytande tomtgrunn.

6.3 Parkeringsplass

6.3.1 Området er sett av til parkeringsplass.

6.3.2 Parkeringsplassen skal nyttast av brukarane av friområde på Leira.

§ 07 FRIOMRÅDE

7.1 Offentleg friområde

7.1.1 Området er sett av til friområde.

7.1.2 Det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sitt bruk som friområde.

7.1.3 Der området tillet det, skal det tynnast for å framheve kvaliteten på området.

7.1.4 Området skal leggjast til rette for allmenn bruk.

7.2 Offentleg friområde – badeplass

7.2.1 Området er sett av til badeplass.

7.2.2 Naudsynte tiltak for å leggja til rette staden for bading og allmenn bruk er tillate, for eksempel grillplassar og liknande.

7.2.3 I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friområde.

7.3 Turveg

- 7.3.1 Området er sett av til turveg.
- 7.3.2 Turvegen er regulert med ei bredde på fem meter der maks bredde på vegen skal vere 1,5 meter. Resterande areal kan nyttast til grøfting, fylling og drenering.
- 7.3.3 Det er ikkje tillate med privatisering heilt inntil stien.
- 7.3.4 Det er tillate med gjerde inntil stien der det er beitedyr.
- 7.3.5 Det er ikkje tillate med motoriserte kjøretøy eller hest på stien med unntak der stien er samanfallande med motorisert veg. GID 63/3 kan ruste opp den gamle traktovegen der dette er nødvendig med tanke på motorisert transport til og frå naustet.

7.4 Badeområde

- 7.4.1 Området er sett av til badeområde.
- 7.4.2 Det kan tilretteleggast for aktivitet knytt til bading.

§ 08 SPESIALOMRÅDE

8.1 Campingplass

- 8.1.1 Området er sett av til campingplass.
- 8.1.2 Innanfor området skal det leggjast til rette for utleige og næringsverksemd.
- 8.1.3 Det er ikkje tillate med sal av hytter.
- 8.1.4 Tilkomst til hytte H14-16 er lagt via campingplassen.
- 8.1.5 Området heilt nede ved fjorden skal haldast ope og tilgjengeleg for alle.
- 8.1.6 Innanfor C2 er det opning for bygging av naust og anlegg for småbåthamn og badeplass.

8.2 Friluftsområde på land

- 8.2.1 Området er sett av til friluftsområde på land.
- 8.2.2 I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sitt bruk som friluftsområde.
- 8.2.3 Vesentlege reparasjonar av moloar/vårar kan ikkje skje utan løyve frå kommunen.
- 8.2.4 Det kan ikkje gjerast tiltak som hindrar fri ferdsel. Området skal, der friluftsløven tillet det, vere tilgjengeleg for alle og ikkje privatiserast.
- 8.2.5 Tilkomst til H12-13 skal vere i form av gangsti over friluftsområdet.
- 8.2.6 Moloar som er teikna inn på plankartet skal ikkje privatiserast, men vere tilgjengeleg for alle.

8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 8.3.1 Området er sett av til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- 8.3.2 I området er det ikkje tillate å drive verksemd som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.
- 8.3.3 Det er ikkje tillate med masseuttak eller fylling i området.

8.4 Privat småbåthamn

- 8.4.1 Området er sett av til småbåthamn.
- 8.4.2 Området skal også leggjast til rette for badeplass.
- 8.4.3 Det må leggjast nødvendig fylling i sjø for å skilje trafikk med båt mot badeplass i tillegg til lense.

8.5 Frisiktsone

- 8.5.1 Området er sett av til frisiktsone.
- 8.5.2 Frisiktsoner i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 8.5.3 Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.
- 8.5.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 8.5.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsone.

8.6 Vern - freda kulturminne

- 8.6.1 Området er sett av til vern - freda kulturminne.
- 8.6.2 Det er ikkje lov å fylle ut, dekkje til, eller gjere inngrep som kan endre området rundt gravrøysa.
- 8.6.3 Det er ikkje tillate å gjere inngrep i dette området utan løyve frå kulturminnestyremakta.

8.7 Bevaring naust

- 8.7.1 Området er sett av til bevaring av naust tilhøyrande GID 61/6
- 8.7.2 Naustet kan settast i stand under føresetnad av at form på tak, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og berande konstruksjon er lik eksisterande, eller vert ført tilbake til tidlegare utsjånad.
- 8.7.3 Arbeidet skal utførast i samråd med fylkeskonservatoren.

8.8 Privat småbåtanlegg - molo

Området er sett av til privat småbåtanlegg – molo.

§ 09 FELLESOMRÅDE

9.1 Felles avkjørsel

- 9.1.1 Området er sett av til felles avkjørsel.
- 9.1.2 Vegane er regulert med ei breidde på 6 meter, og skal ha ei opparbeidd bredde på maksimalt 4 meter.
- 9.1.3 Vegen er felles for dei hytter og eigedommar som grenser til denne.
- 9.1.4 H14-H16 skal nytte felles avkjørsel via campingplassen. H14-15 skal nytte trafikkarealet avsett nede ved moloen til parkering.
- 9.1.5 Det skal for kvar hytte opparbeidast veggrett i tråd med plankartet.
- 9.1.6 Det er ikkje tillate med stengsler som er til hinder for brukarar av vegen.
- 9.1.7 Vegen skal byggjast, driftast og vedlikehaldast etter privat avtale.
- 9.1.8 Alle avkjørsler skal utarbeidast i samsvar med Statens vegvesen sine normer.

9.2 Felles parkeringsplass (P1-3)

- 9.2.1 Området er sett av til felles parkeringsplass.
- 9.2.2 Den felles parkeringsplassen (P1) skal gjelde for H3.
- 9.2.3 Den felles parkeringsplassen (P2) skal gjelde for H7
- 9.2.4 Den felles parkeringsplassen (P3) skal gjelde for H11-H13.
- 9.2.5 Parkeringsplassane skal opparbeidast etter avtale med brukarar og grunneigarar, og kvar hytte skal ha tilgang på minst to parkeringsplassar.

§ 10 REKKJEFØLGJEKRAV

10.1 Veggrett og tilkomst

Veggrett og tilkomst i samsvar med plankartet skal dokumenterast og vere i orden når det vert søkt om nye tiltak på eigdommen.

10.2 Veggrett og tilkomst til H26

Før det kan byggjast på H26, må veggrett dokumenterast. Denne tomte er ei erstatningstomt for tomt 63/27.

10.3 Annan veggrunn

Grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med vegglegget.

10.4 Kloakkløysing

Samtidig eller før nye tiltak vert sett i gong skal ei tilfredsstillande kloakkløysing godkjennast og etablerast.

10.5 Kloakkløysing for campingplassen

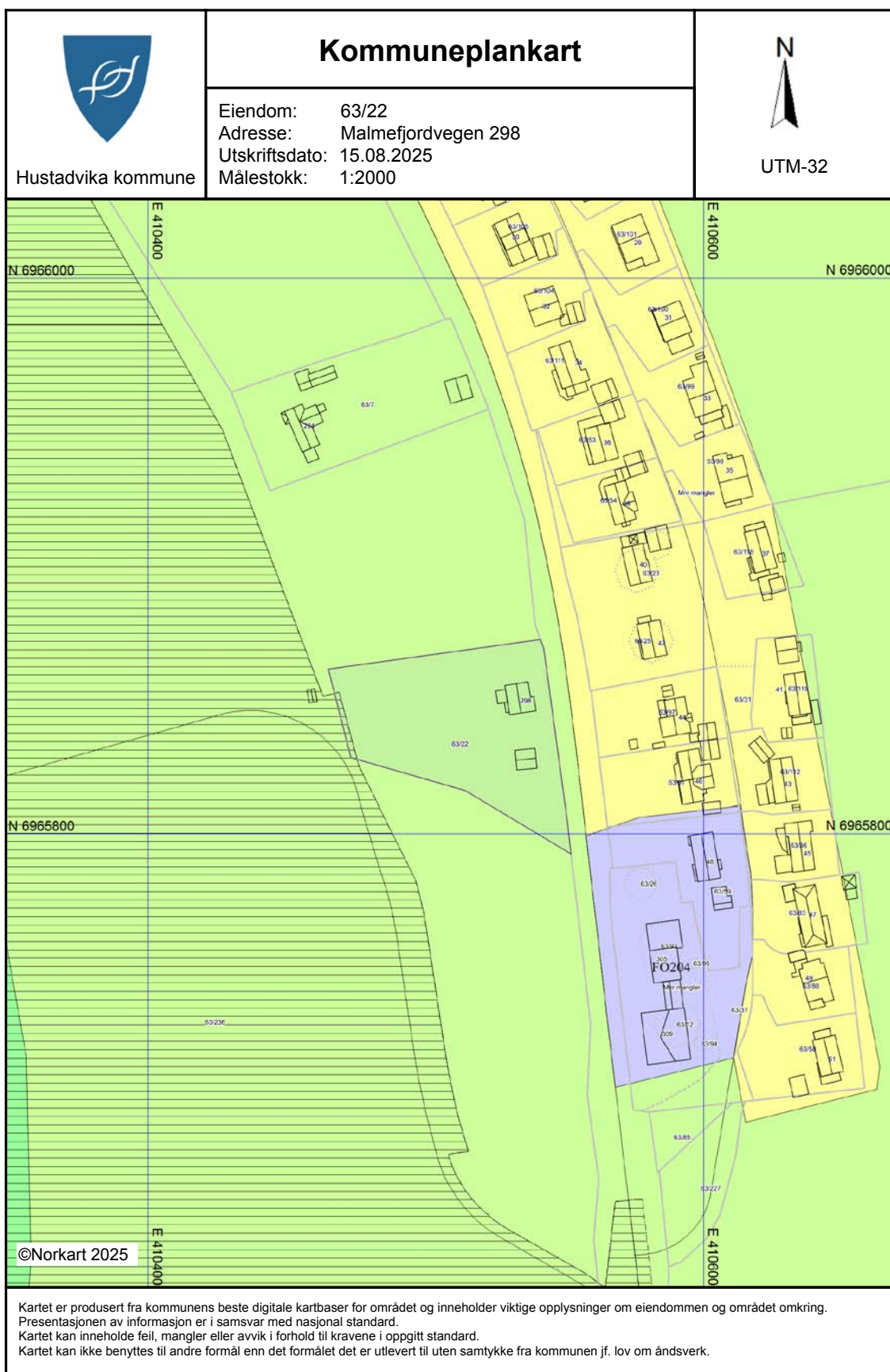
Det skal godkjennast og etablerast tilfredsstillande kloakkløysing før campingplassen vert ytterlegare utvida.

10.6 Utviding av hytteformål på tomtene

Eigedomar som ikkje er målt opp må rekvirere kartforretning og vise til målebrev før bygging. Det må sikrast eit belte for friluftsområde langs sjøen.

10.8 Ulovlege bygg

Eventuelle ulovlege tiltak må fjernast eller søkjast godkjent innan ein eventuelt kan godkjenne nye tiltak på eigedomen.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Forretning - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

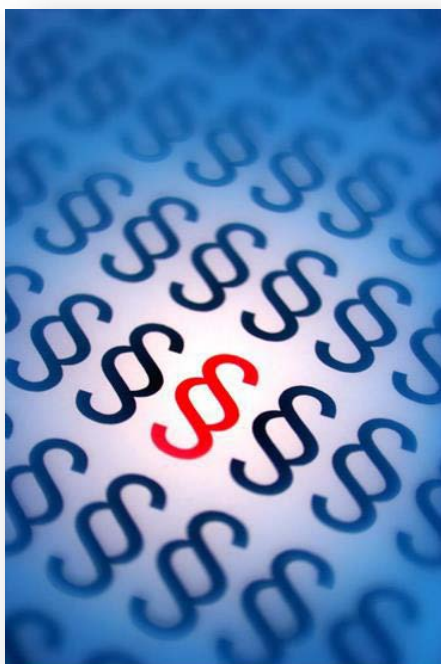
 Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune



FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014

(sak 54/2014)

Innholdsfortegnelse

INNLEIING	5
DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER.....	6
§ 1 PLANKRAV	6
§ 1.1 Byggeområde	6
§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR.....	6
§ 3 KRAV TIL NÆRARE NEMNTE LØYSINGAR I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK.....	7
§ 4 RAMMEFØRESEGNER	7
§ 4.1 Byggegrenser	7
§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag	7
§ 4.3 Tiltak i hamn	7
§ 4.4 Småbåthamn	7
§ 4.5 Akvakultur.....	8
DEL 2.....	9
§ 5 UTBYGGING	9
§ 5.1 Bustadområde.....	9
§ 5.2 LNF-område	10
§ 5.3 Fritidsbusetnad	10
§ 5.4 Naustområde.....	10
§ 5.5 Forretning	11
§ 5.6 Funksjonskrav	11
§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge.....	11
§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal.....	11
§ 5.7 Parkering	12
§ 6 MILJØKVALITET.....	13
§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing	13
§ 6.2 Grønstruktur	13
§ 7 RÅSTOFFUTVINNING	14
§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	14
§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.....	14
DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER.....	15
§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER.....	15
§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur.....	15
§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål.....	15
§ 9.2 Fritidsbusetnad	15
§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg	16
§ 9.4 Kombinert formål	16
§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	16
§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB).....	16

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

Innleiing

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

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

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

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

Retningslinjene skal 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. Undersøkningsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest på vanleg måte.

§ 1.1 Byggeområde

- a) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Tiltaket skal ikkje overskride 50 m² BRA eller BYA. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).
- b) Unntak frå plankravet er tiltak som er unntatt frå byggesaksbehandling etter PBL § 20-3.

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

- a) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 i ein avstand på 100 meter frå sjø dersom noko anna ikkje er bestemt i reguleringsplan/arealdelen i kommuneplana.
- b) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 inntil i ein avstand på 50 meter målt frå strandlinje/elvebredd i vassdrag (som vist i *Temakart Strandlinje og viktige elver*), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- c) Det kan tillatast oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tene til dømes fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (PBL § 11-11, nr. 4). Både kommune og havnemyndighet må gi løyve til slike tiltak.

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

- a) Tomtene skal vere på minimum 800 m² for frittliggande einebustader.
- b) Maks BYA for tomte 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 tomte 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 buening (PBL § 11-10, nr. 1)
- e) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegnar om byggegrense.

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

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

- a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m², maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m².
- b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m²
- d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

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

§ 5.4 Naustområde

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

- a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²
- b) Maks mønehøgde er sett til 4,5 meter frå golv ved naustport.
- c) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)
- d) Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

leikeplass			
Gangavstand	50 meter	250 meter	500 meter
Storleik på areal	Min. 200 m ²	Min. 1500 m ²	Min. 3000 m ²

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

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

- *Kommunens arealplanlegging skal sikre tilstrekkeleg med veleigna areal til lek 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.*
- *Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned. Nye tiltak skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt. Ein skal søkja å sikre korridorar til aktuelle friluftsområde. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elve- og bekkekantar.*

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

- a) Regulering av andre typar bygningar og anlegg som ikkje er egna til allmenn bruk må ikkje skje i område som reserverast for rekreasjon, friluftsliv og tilkomst med båt.
- b) For område ABA701 er det ikkje tillate med fylling i strandenga. Ein skal også nytte eksisterande veg inn til området.

§ 9.4 Kombinert formål

- a) For område KOM100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål forretning/næring/industri.
- b) For område KOM200 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål industri/forretning.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftformål

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

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

- a) Formålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering, jf. PBL § 11-7 nr. 5, bokstav b.
- b) Kommuneplanen gir høve til frådelling av til saman **23 nye** bustadtomter (med eksisterande er det 36 bustader totalt) i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

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

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m² og maks størrelse 2 daa.
- 2) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.
- 3) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.**
- 4) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak som kjem i konflikt med **verdifulle og utrydningstrua naturtypar og naturmiljø, biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.**
- 5) Tiltak må **ikkje** plasserast slik at dei er **til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare pårekneleg utbygging i området.** Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløypar på 20 meter.
- 6) Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle **kulturminne** eller **kulturlandskap**, og tiltaka må ligge meir enn 30 meter unna automatisk freda kulturminne, målt frå yttergrensa.
- 7) Tilkomstvegar skal så langt råd er leggest til **eksisterande vegar.** Nye tilkomstvegar skal **ikkje gå over dyrka mark.** Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.
- 8) Ved frådeling innanfor **muleg risikoutsett areal**, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkyndig fråsegn om saka og evt. kome med avbøtande tiltak.
- 9) Undersøkingssplikta i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfyllas i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

- a) For område KOM100 og KS100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål akvakulturanlegg.
- b) Innanfor området KS100 er tilrettelegging av oppdrettsanlegg tillate dersom sektormynde ikkje har avgjerande motsegn.
- c) Under vassflata på KS100 er det tillate med fortøyingsliner og anker for akvakulturanlegg.
- d) I desse områda kan tiltak berre skje etter forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleier).

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

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

Omsynssonenamn	Namn på område
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter **naturmangfaldloven**:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

b) I gjennomføringssona er det krav om felles planlegging.

c) Grunneigarar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløyisingar.

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

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

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

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

SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	05033
SKARSVINGEN HYTTEGREND	05044
HOLAMYRA 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
RØDSETNESET	88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO	88203
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
STAVIK II	90087
MYREN I ELNESVÅGEN	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV., OMREG. V/ELNESV.MONT.BASE	92093
MOEN II	92094
RØDSETNESET, ALT. II	92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER	92205
BUD - RUBEN MYREN	93095
JEGTHAUG, BUD	93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE	94099
BUD GRAVLUND	94101
GJERHAGEN, JENDEM	94102
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

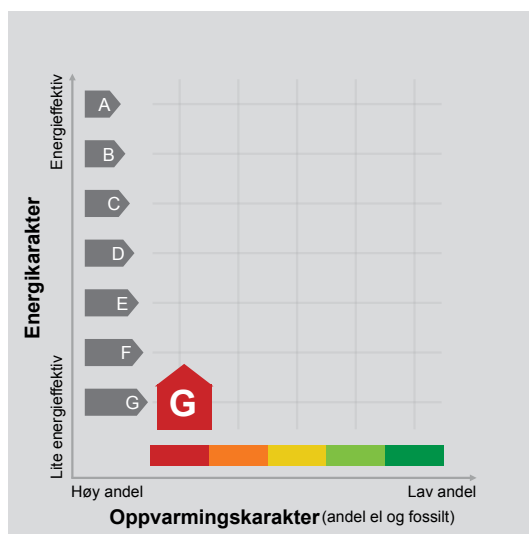
REITHOLEN VED ELNES	98209
MALMEDALEN - GOKARTBANE	98210
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/ TILKOMST BARNEHAGE (B)	99003
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD - GANG- OG SYKKELVEG	99008
TORNES SMÅBÅTHAMN - endring	99014
HAVNESET, Tornes	99015
EIDEM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

ENERGIATTEST



Adresse	Malmefjordvegen 298
Postnummer	6445
Sted	MALMEFJORDEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13521298
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161957
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av gulv mot grunn

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innnetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Malmefjordvegen 298 - Nabolaget Malme - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Malmefjorden	2 min 
Linje 510, 531, 532	0.2 km
 Molde Lufthavn, Årø	9 min 

Skoler

Sylte skule (1-7 kl.)	2 min 
132 elever, 9 klasser	2.1 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 
194 elever, 15 klasser	8.8 km
Fræna vidaregåande skole	9 min 
450 elever, 35 klasser	8.8 km
Romsdal vidaregåande skole	14 min 
1037 elever	13.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

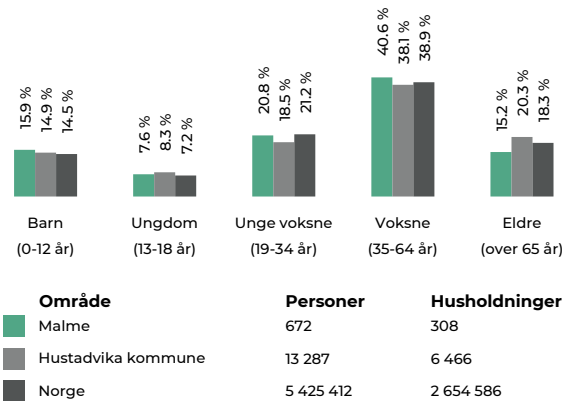
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Sylte og Malme barnehage (1-5 ...)	11 min 
57 barn	0.9 km
Krohnstad Montessoribarnehage Skaret (1...	7 min 
30 barn	7.8 km
Preg barnehager Elnesvågen (0-5 år)	8 min 
54 barn	8.3 km

Dagligvare

Kiwi Malmefjorden	14 min 
PostNord	1.3 km
Bunnpris Sylteosen	2 min 
PostNord	2.7 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

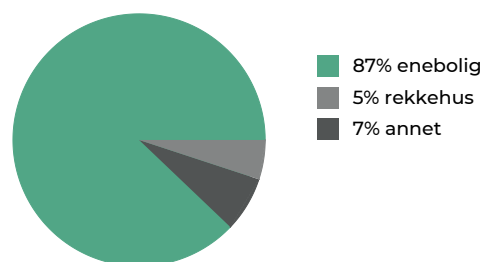
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Malmefjorden fotballbane	11 min 🚶
Fotball	1 km
⚽ Sylte skule	2 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	2.1 km
🚴 Elnesvågen Treningssenter	8 min 🚶
Pro Gym Elnesvågen	8 min 🚶

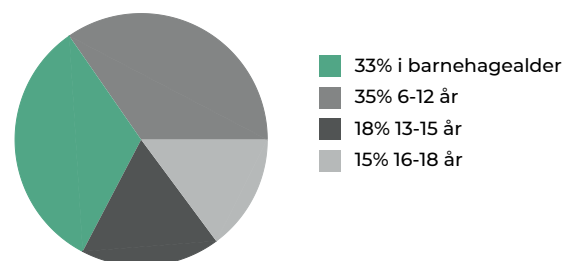
Boligmasse



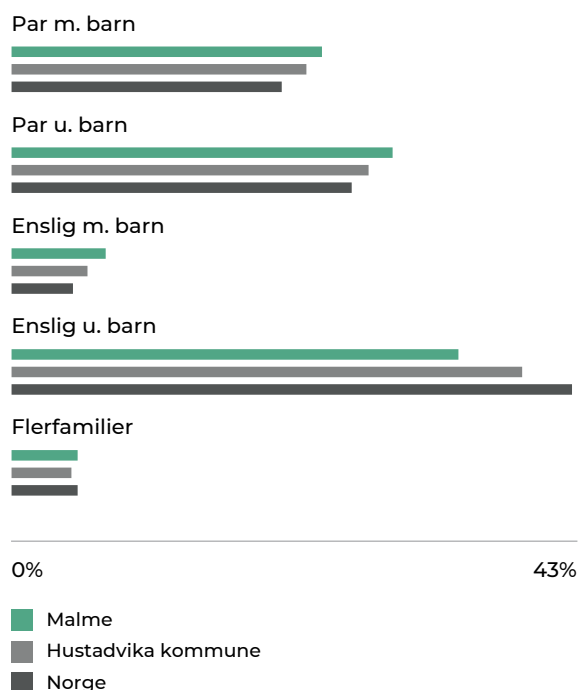
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

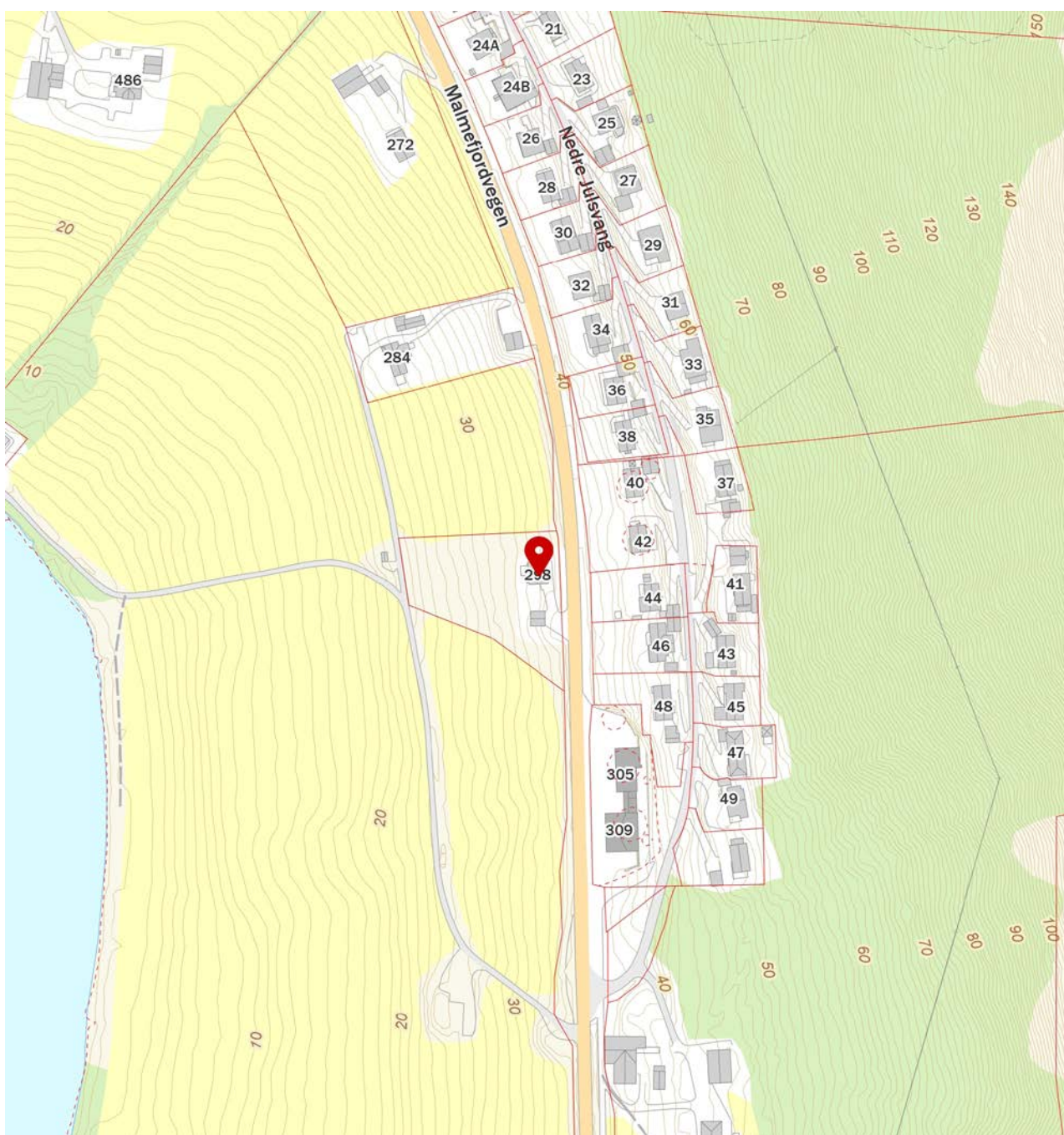
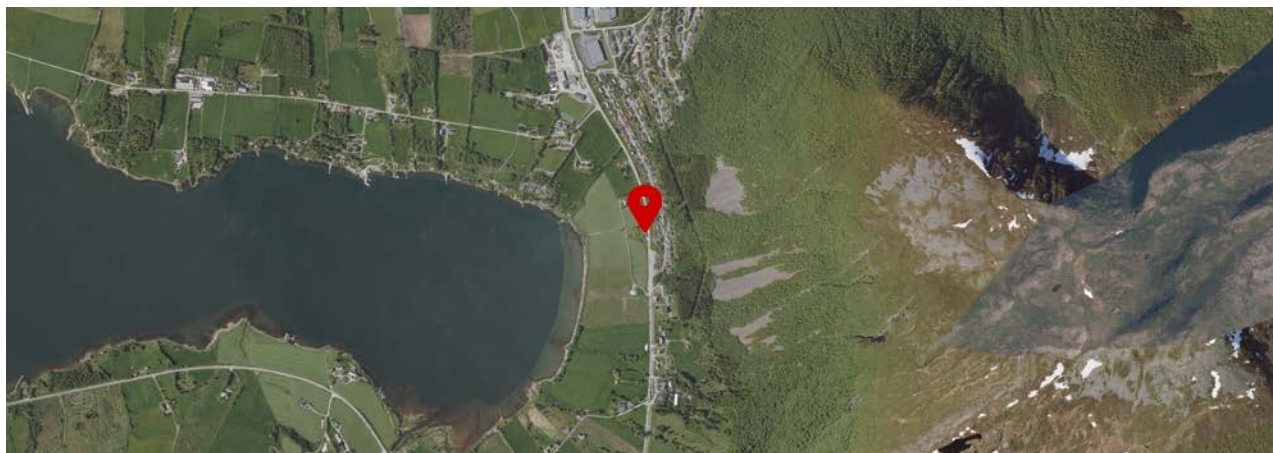


Familiesammensetning



Sivilstand

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

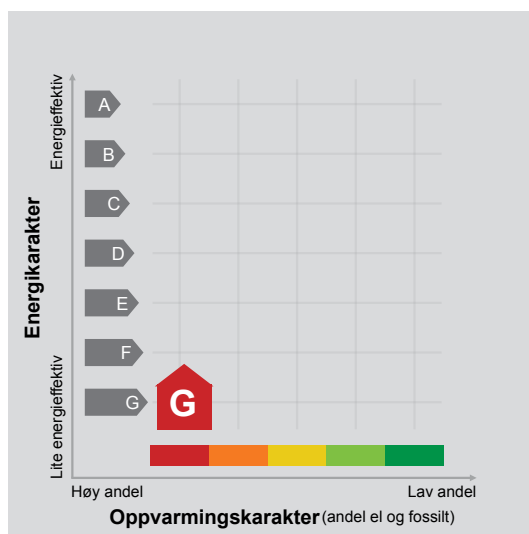


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Malmefjordvegen 298
Postnummer	6445
Sted	MALMEFJORDEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13521298
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161957
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

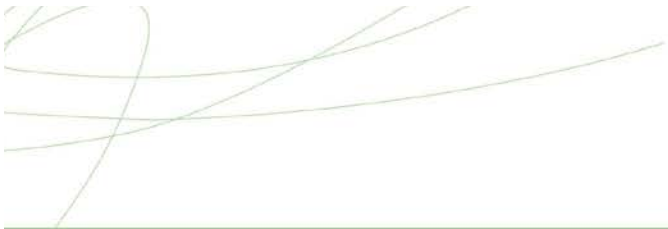
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av gulv mot grunn

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innnetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 varmelementer 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0119/25

Adresse: Malmefjordvegen 298, 6445 MALMEFJORDEN,
gnr. 63, bnr. 22 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.11.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/