notar



FARSTAD

Røstløkvegen 22

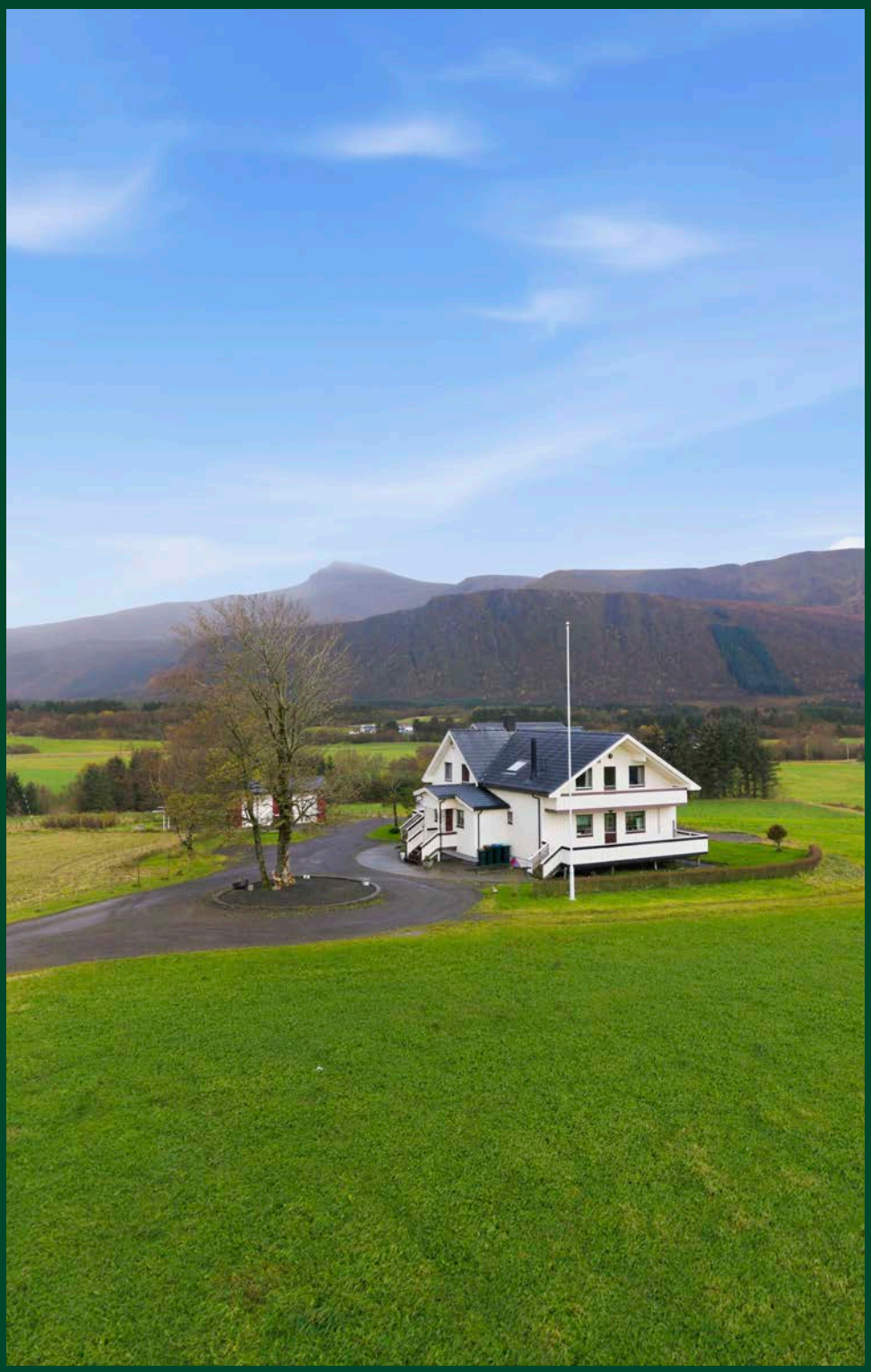
Småbruk | BRA-i/BRA Total 218/976 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 477 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

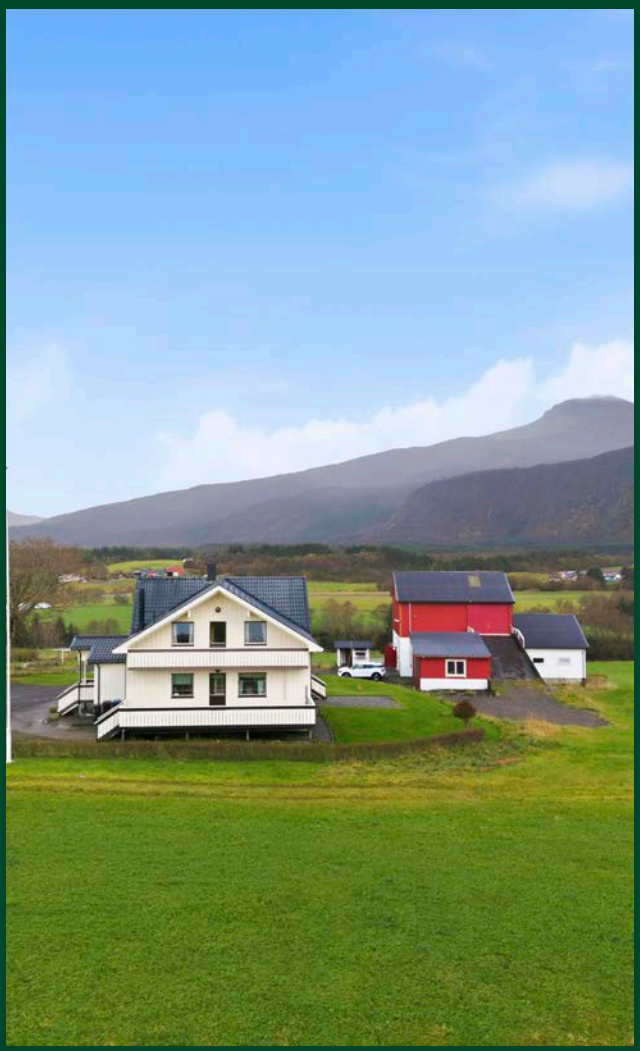




Sandblåst-Landbrukseiendom bestående av våningshus, driftsbygning, garasje og eldre kårbolig/låve. Jaktrett-konsesjon







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	17
Ditt nye nabolag	26
Om eiendommen	29
Vedlegg	43
Budskjema	186

Åpen budrunde

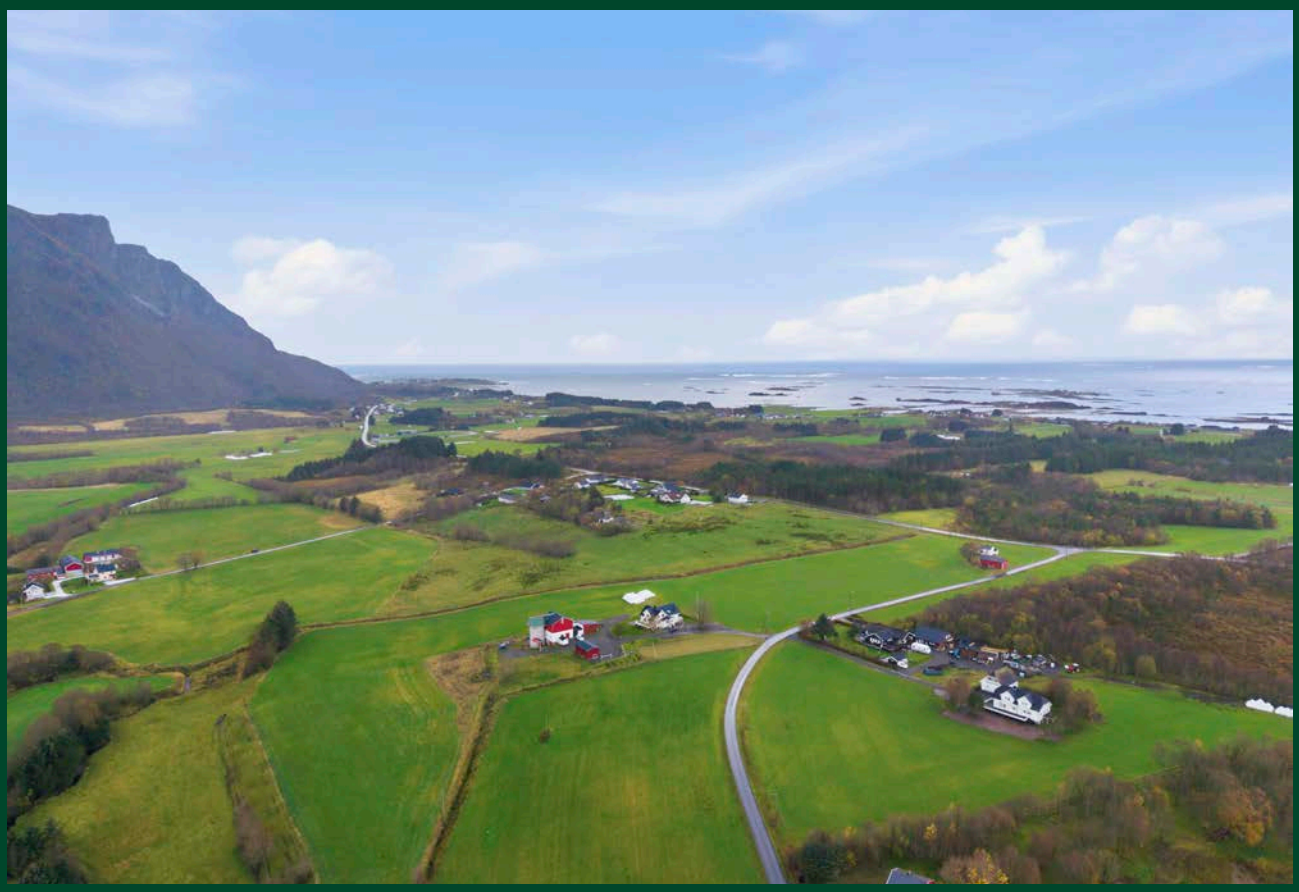
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

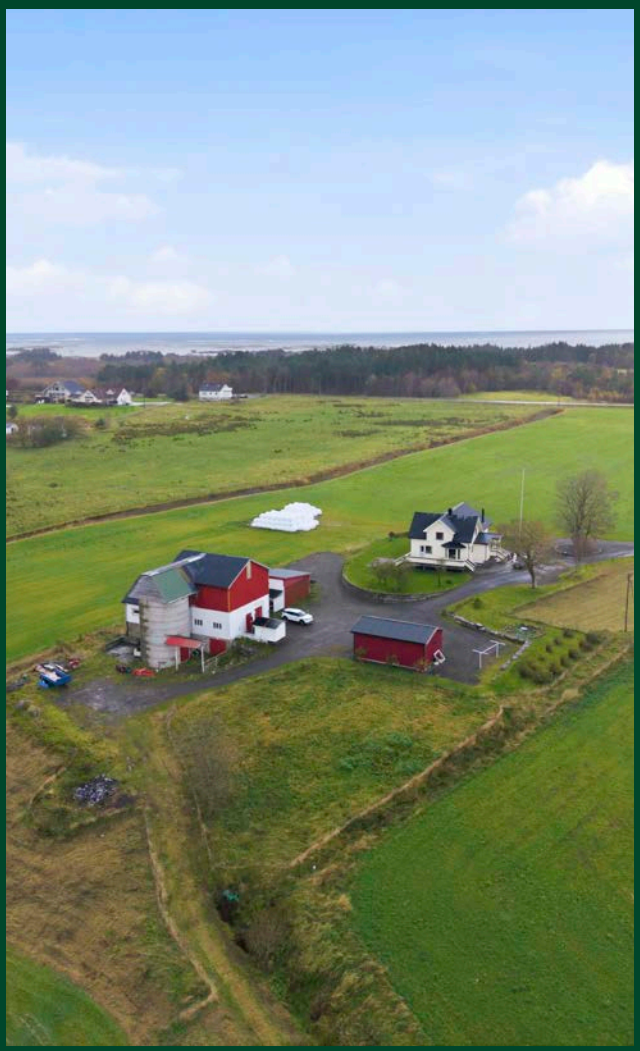


Nøkkelinformasjon

Adresse	Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Prisantydning	Kr 6 300 000,-
Omkostninger	Kr 177 490,-
Totalpris	Kr 6 477 490,-
BRA-i/BRA Total	218/976 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1926
Soverom	3
Etasje	3







Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.







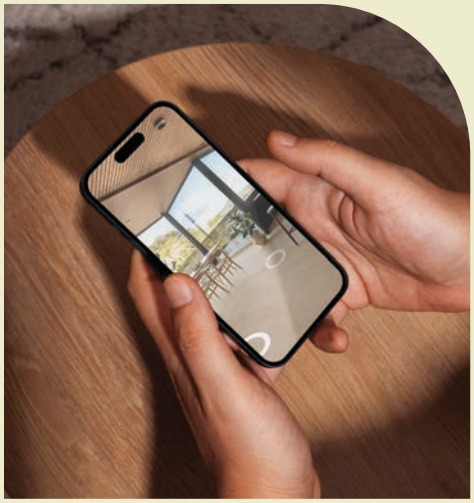
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



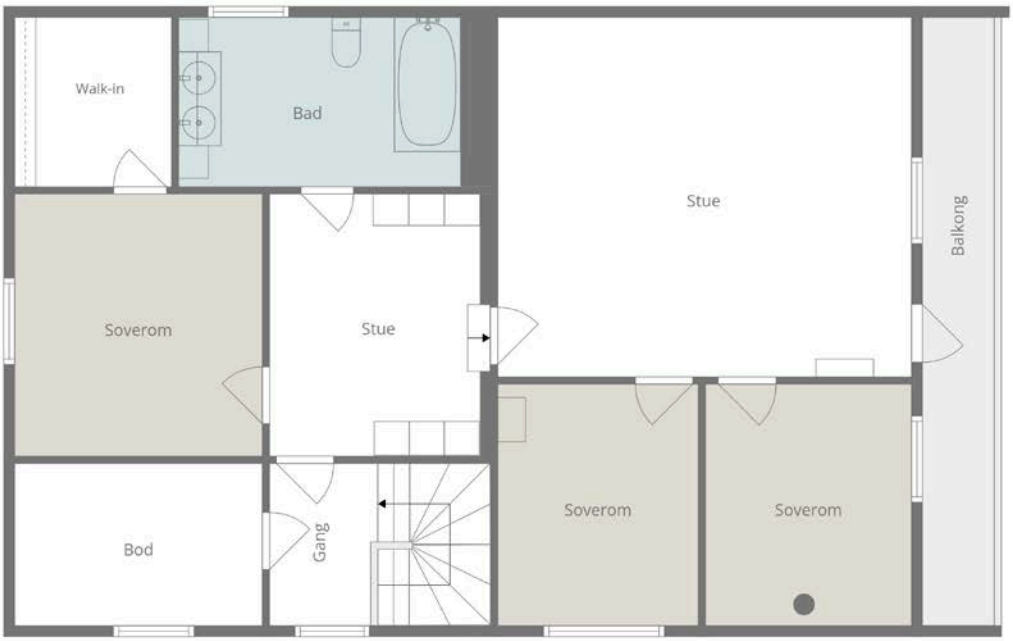
Røstløkvegen 22

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens innrdning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens Innredning/bruk



















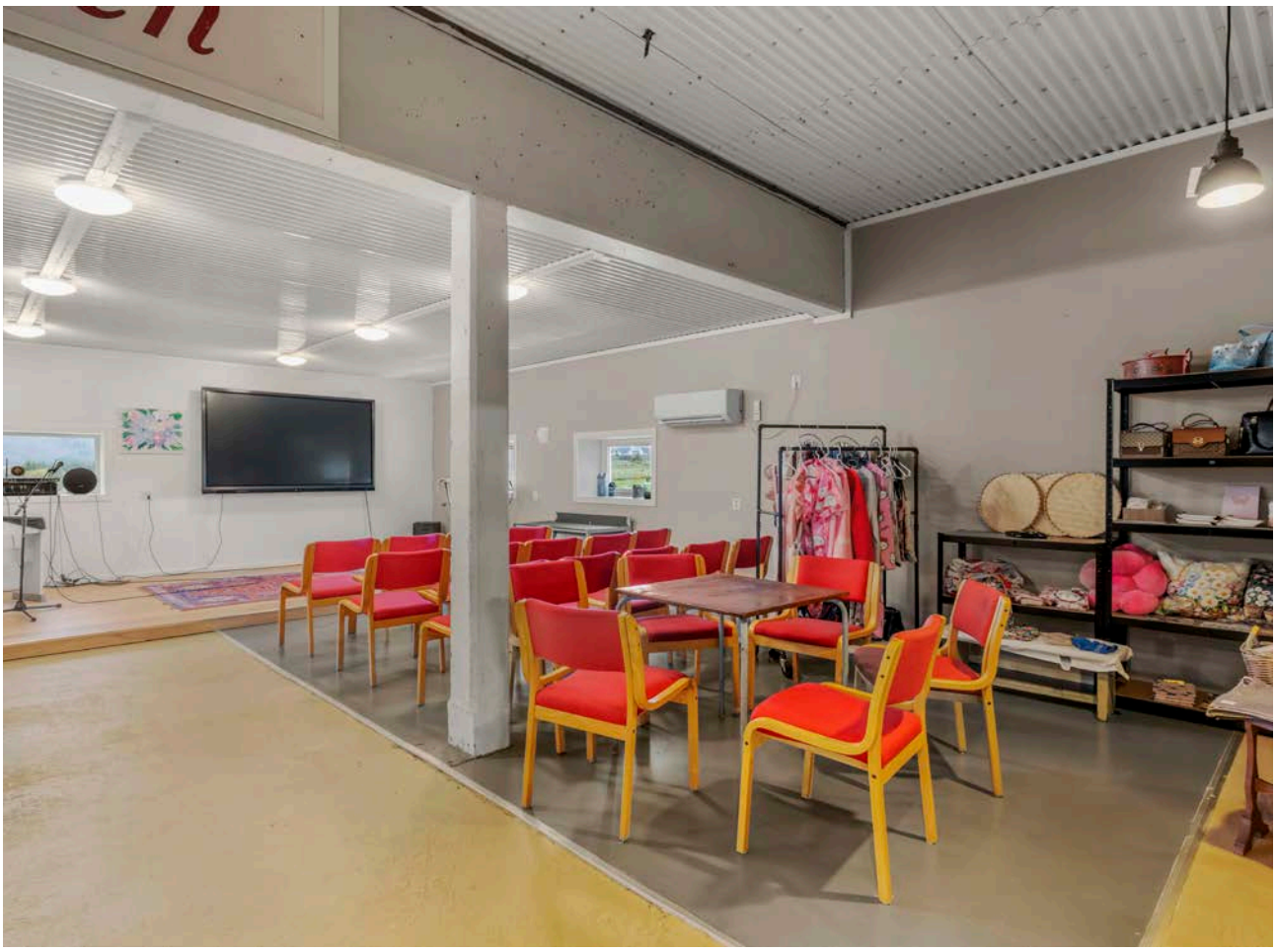














Velkommen til Røstløkvegen 22

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av selger denne flotte landbrukseiendommen på Sandblåst for salg! Eiendommen består av 5 bygninger og har et totalt areal på ca 149,8 dekar, hvor fulldyrket jord utgjør ca 79,5dekar. Tunet er fint opparbeidet og har et romslig bolighus som er jevnlig godt vedlikehold, påbygd og oppgradert i nyere tid. Boligen går over tre plan. Stor driftsbygning med 3 plan, lager, hobbylokale, silo, mm. Betydelig oppgradert senere år. Frittstående garasjebygg på tomten. Videre er det et mindre bolighus som er å betrakte som kondemnert, samt en mindre låve i bruksstand. Eiendommen har jaktrett, er konsesjonsbelagt og vil bli overlevert ny eier uten påhvilende odelsrett. Velkommen på visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Tidligere gårdsbruk med fin beliggenhet på Sandblåst, mellom Farstad og Vevang

Adkomst
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Røstløkvegen 22

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD

Oppdragsnummer
15-0221/26

Selger
Heidi Anita Henriksen Tornes
Per Ståle Tornes

Matrikkel
Gårdsnummer 82, bruksnummer 11, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 83, bruksnummer 39, , ideell andel 1/1.
 i Hustadvika kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Småbruk

Energiklasse
G

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

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

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

Tomt
Eiet tomt på 149.800 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen består av to bruksnummer fordelt på 5 teiger. 4 av teigene ligger samlet rundt gårdstunet og består av ca 52 da fulldyrket jord og ca 5 da bebygd areal. Resterende areal er teig mellom Sandblåstmyran og Stormyra, kort vei fra selve gårdstunet. Her er det ca 22da fulldyrket jord, litt innmarksbeite, ca 3,5da produktiv skog og resterende annen markslag

Takst
Tilstandsrapport datert 23.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
1926

Byggemåte
Våningshuset er opprinnelig oppført i 1938 og senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har grunnmurer av betong/betongstein, mens tilbyggene har grunnmurer av lettklinkerblokker, og boligen har kjeller under hoveddelen og krypkjeller under tilbygget. Hoveddelen er oppført med yttervegger av tømmer, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk, og fasadene er kledd med stående trekledning fra 1991/92. Boligen har saltakkonstruksjoner av tresperrer, med undertak av trebord og papp på hoveddelen og sutaksplater på nyere bygningsdeler, og taket er tekket med metallplater fra 1992. Renner, nedløp og beslag er utført i metall, og nedløpene er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem og bortledning til kanel/drensgrøft. Dreneringen ble fornyet rundt grunnmurene i 2013, med unntak av grunnmuren mot nord hvor dreneringen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Etasjeskillerne består hovedsakelig av trebjelkelag, mens gulv mot grunn er utført med støpt betong. Vinduer er trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet, boligen har hovedytterdør av teak og malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass, og flere verandaer og terrasser er oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er registrert korrosjon/rust flere steder på takplatene, særlig ved kappkanter mot gradrenner, beslag og øvrige overganger. Det er indikasjoner på at takplatene er kappet med vinkelsliper eller tilsvarende verktøy, hvor varmeutvikling og/eller glødende metallspon trolig har skadet overflatebehandlingen og

medført korrosjonsdannelse. Flere av områdene med rust er overmalt av selger. Det er i tillegg påvist hull i blybeslaget ved gradrennen, som innebærer en lokal svekkelse av beslagets vanntettende funksjon. Det kan ikke utelukkes at vann har trengt inn i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fuktskader er ikke kartlagt.
Taktekkingens alder og de registrerte skadene begrunner samlet tilstandsgrad TG2. Taktekkingens alder overstiger også standardens alderskriterier i NS 3600:2025+A1:2026.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ikke montert musesperre i nedre del av kledningen. Dette medfører økt risiko for at mus og andre smågnagere kan trenge inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Vinduene har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon og gjenværende levetid er usikker. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering som følge av aldring og svekkelse av kantforseglingene. Det er påvist punktert isolerglass i takvinduet. Punkterte glass har redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens og tilsløring mellom glasslagene.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og enkelte bærer preg av elde og slitasje på overflater. Det er påvist knust glassrute i balkongdøren i loftsetasjen. For øvrig er det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Dørenes alder medfører imidlertid økt risiko for slitasje på pakninger, beslag og øvrige bevegelige deler, samt usikker gjenværende levetid.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt et nivåsprang mellom gammel del og tilbygg på over 25 mm. I henhold til NS 3600:2025+A1:2026, punkt A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, skal nivåforskjell mellom rom over 25 mm tilstandsgraderes med TG2. Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis i stue, ukjent årsak men er trolig på grunn av av slitt/dårlig festet undergulv/sponplater.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp- og muggvekst i tilgjengelige konstruksjoner. Det er utført stikkprøvebaserte fuktmålinger i tilgjengelig treverk uten utslag på forhøyede fuktverdier. Det er imidlertid registrert at enkelte ventiler i grunnmuren er tettet, og at det mangler ventilrist på en av ventilåpningene. Dette kan redusere luftutskiftingen i krypkjelleren og øke risikoen for fuktoppbygging. Manglende ventilrist kan også gi skadedyr tilgang til konstruksjonen.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er ikke montert musesperre i nedre del av ytterkledningen. Dette medfører økt risiko for inntrengning av mus og andre smågnagere i konstruksjonen. Det er tidligere registrert mus i kjelleren, men ifølge selger har dette ikke vært et vedvarende problem.

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
Avvik: Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

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

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Avløpsanlegget har ikke påvist lufting ført til det fri. Durgo-ventilen slipper luft inn i avløpssystemet ved undertrykk, men erstatter ikke nødvendig hovedlufting til det fri.
Det ble registrert kraftig kloakklukt i krypkjelleren under badet, ved området hvor avløpsrørene er tilkoblet. Konstruksjonen er delvis åpnet fra undersiden. Ifølge selger kan kloakklukt forekomme i perioder med store nedbørsmengder.
Årsaken til kloakklukten er ikke avklart. Forholdet kan

skyldes utettheter i avløpsanlegget, mangelfull lufting eller andre feil ved installasjonen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ikke registrert synlige forhold som tyder på svikt i dreneringens funksjon på befaringstidspunktet. Kjellerrommene fremstår som tørre, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner. Dreneringen mot nord er eldre enn øvrig drenering og har dermed større aldersrelatert usikkerhet med hensyn til gjenværende levetid og funksjon.

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer. Oppgradert elektrisk sikringsskap i våningshuset, inkludert nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. I 2025 ble det etablert ladeanlegg for elbil med tilkobling til egen elektrisk kurs. Utført av Eide Elektro AS.
Avvik: Elkontroll rapport og samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen.
Elektrisk anlegg kontrollert to ganger gjennom Gjensidige forsikring i løpet av selgers eiertid på ca. 13 år. Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Driftsbygning/løe:
Standard:
Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og senere utvidet i flere etapper. En nyere del ble oppført omkring 1958–1960, med grunnflate oppgitt til ca. 106 m². Det er senere etablert tilbygg mot vest på ca. 64 m².

Bygningen har grunnmurer og underliggende konstruksjoner av betong og murverk, med overliggende yttervegger av bindingsverk og utvendig trekledning/ metallplater. Taket er utført med trekonstruksjoner og tekket med metallplater. Deler av taktekkingen ble opplyst fornyet etter storm i 1992.

Det er etablert betongsilo i tilknytning til bygningen. Bygningen har forskjellige plan og nivåer, med både støpte dekker og trekonstruksjoner.

Bygningen inneholder eldre fjøsarealer, lagerrom, tidligere melkerom, silo og øvrige driftsfunksjoner. Deler av bygningsmassen har eldre landbruksinnredning.
I 2024 ble deler av bygningen innvendig oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale med større åpent bruksareal. Lokalet har nyere overflater, belysning, oppvarming og tilrettelagt innredning.

Bygningen har dermed varierende standard, fra eldre, enkelt innredede driftsrom til nyere oppgraderte bruksarealer.

Vedlikehold:
Driftsbygningen har varierende vedlikeholdstilstand, med betydelige forskjeller mellom eldre og nyere bygningsdeler. Det er registrert aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsetterslep på deler av fasader, takkonstruksjoner og øvrige konstruksjoner.
De oppgraderte lokalene fra 2024 har nyere innvendig standard. Eldre bygningsdeler har fortsatt behov for løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.
Bygningens verdi må vurderes ut fra faktisk bruk, gjenværende levetid, teknisk tilstand og økonomisk nytteverdi for eiendommen.

Kårbolig:
Bygget er opprinnelig fra 1800-tallet, flyttet og oppført i 1913.

Standard:
Eldre, frittstående bolighus som ifølge tidligere takst opprinnelig ble oppført omkring 1800-tallet og senere flyttet og gjenoppført i 1913.
Bygningen står på eldre fundamentering av naturstein/ murverk og har yttervegger av eldre trekonstruksjoner med stående, hvitmalt trekledning. Bygget er registrert i Riksantikvarens Kulturminnesøk som del av et eldre gårdsanlegg, datert til 1800-tallet (kulturminne-ID 282624-0). Registrert vernestatus er «Uten vern».
Bygningen er dermed ikke oppført med formelt vern i Kulturminnesøk, men kan ha kulturhistorisk verdi.
Eventuelle bevaringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven er ikke avklart.
Bygningen har saltak tekket med eldre bølgeformede takplater, mursteinspipe og vinduer med trekarmer av eldre årgang. Det er oppført mindre tilbygg mot den ene gavlsiden.

Bygningen har svært lav teknisk og funksjonell standard. Vinduer og dører er i dårlig stand, flere vindusåpninger er skadet eller delvis tildekket, og bygningen fremstår ikke som egnet til ordinær boligbruk uten omfattende rehabilitering.

Bygningen har gjennomgående svært lav standard og omfattende behov for rehabilitering. Bygningen fremstår ikke som egnet for ordinær boligbruk i dagens tilstand. Bygget er rivingsklart og er ikke tilstandsvurdert etter

ønsker fra megler og selger.

Rapportsystemet tillater ikke generering av rapport når teknisk verdi settes til kr 0,-. Det er derfor lagt inn en symbolsk teknisk verdi på kr 10 000,- utelukkende av systemtekniske årsaker.

Beløpet representerer ikke bygningens reelle tekniske verdi eller markedsverdi, og skal ikke tillegges vekt ved den samlede verdsettelsen av eiendommen. Eventuelle rivningskostnader må vurderes særskilt.

Vedlikehold:
Bygningen har et betydelig og langvarig vedlikeholdsetterslep. Det er synlig omfattende nedbrytning av utvendig trekledning, vindusomramminger, dører og detaljer ved gesims og takfot. Flere vinduer har skader og manglende glass eller tildekking.
Fundamenteringen fremstår ujevn og har synlige aldringstegn.
Bygningens generelle tilstand tilsier at full rehabilitering vil være svært omfattende og økonomisk lite hensiktsmessig. Den vurderes derfor å være i rivningsmessig stand.
Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller fullstendig innvendig tilstandsvurdering. Før eventuell riving må behovet for offentlige tillatelser og miljøkartlegging avklares.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Smart Interiør AS
Beskrivelse: Bad 1 og bad 2 etg. lagt våtromsmebran 2013

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Fornyet 2013

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Myrostad RØR AS
Beskrivelse: Gravd ny dreninering, septik 2013

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det ble det fanget to mus i feller i kjelleren for ca. 6-7 år siden. Selger opplyser at det ikke har vært nevneverdige problemer med mus i boligen, og at det ikke er observert mus i hovedetasjen eller på loftet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: HTL Elektro AS
Beskrivelse: Oppgradert elskap til våningshus 2023 , nye inntakssikringer

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja
Beskrivelse: Kontrollert av elkontroll via Gjensidige forsikring 2 ganger de siste 13 årene

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Koblet elladder 2025, til egen kurs av elfirma: Eide Elektro AS

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Sødal -Karl Erik
Beskrivelse: Litt liftarbeid vedr; maling og diverse forefallende

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

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

Ja
Beskrivelse: Utleie av dyrkbar jord ca:80 mål til nabogård , uten skriftelig kontrakt

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Modernisering 2026 – Brann- og lekkasjevarsling: Installert nye røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt. Utstyret ble funksjonstestet sommeren 2026. Kilde: Eier.

2025:
• I 2025 ble det etablert ladeanlegg for elbil med tilkobling til egen elektrisk kurs. Utført av Eide Elektro AS. Kilde: Selgers egenerklæring.

2013:
• Modernisering 2013 – Bad i loftsetasjen: Badet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
• Modernisering 2013 – Bad/vaskerom i hovedetasjen: Rommet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
• Modernisering 2013 – Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Befaring.
• Modernisering 2013 – Drenering: Ifølge selger ble dreneringen fornyet rundt grunnmurene, med unntak av grunnmuren mot nord, hvor dreneringen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Selger.
• Modernisering 2013 – Vannledninger: Deler av vannforsyningsanlegget ble fornyet. Ny hovedvannledning ble lagt fra utvendig tilkoblingspunkt og inn til boligens kjeller. Kjellergulvet ble pigget opp for fremføring av ny vannledning. Det ble også etablert vannforsyning til frostfritt utekranpunkt ved kjellernedgangen, samt ny vannledning til løa med utvendig tilkobling og avstengningskran i boligens kjeller. Utført av Myrbostad Rør AS. Kilde: Eier.

1992:
• Det er utført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i ulike perioder, blant annet fornyelse av taktekking i 1992.

1991:
• Modernisering 1991/92 – Ombygging og tilbygg: Boligen ble ombygget og utvidet med nye bygningsdeler. Det er utført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i ulike perioder, blant annet ombygging og etterisolering i 1991/92. Ifølge selger er samtlige yttervegger isolert, og tømmerveggene er opplyst å være etterisolert både innvendig og utvendig.

• Modernisering Ukjent årstall – Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. Kilde: Selgers egenerklæring.

Regulerings- og arealplaner

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

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone H310_kvikk (Ras- og skredfare), 90 (Båndlegging etter lov om kulturminner), 89 (Båndlegging etter lov om kulturminne) og H320_flom (Flomfare), H310_sno (Ras- og skredfare), H310_jord (Ras- og skredfare), 1 (hensyn landskap), H220_100 (Gul sone iht. T-1442) og H220_84(Gul sone iht. T-1442).

Oppvarming

Elektrisitet og ved.

Oppvarming omfatter vedovner/ildsteder.

Det er teglsteinpipe fra byggeår i stuen, ildsted montert. I tilbygget del i kjøkken/grovkjøkken er det stålpipe med vedovn.

Parkeringsforhold

Gårdstunet er opparbeidet med gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, belegningsstein, plenarealer, beplantning og støttemurer.

Adkomstforholdene til tunet og driftsbygningene er romslige og gir gode muligheter for parkering, lagring og ferdsel med landbruksmaskiner.

Det er også etablert ladeanlegg for elbil.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet kommunalveg.
Videre er eiendommen tilknyttet privat vannforsyning fra Eide Vassverk SA via privat stikkledninger.
Privat septik med offentlig tømming.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger en ferdigattest på tilbygg til enebolig datert 09.08.1993.

Hustadvika kommune opplyser om at det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen av byggene på eiendommene. Videre opplyser de om følgende:
- Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Videre opplyser kommunen om følgende:
Bygningsnummer 15851937 og 13525870 er bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes derfor ingen hustegninger i vårt arkiv.
Det er heller ikke mottatt godkjente tegninger for våningshus eller fullstendige tegninger for garasje.
Meglerforetaket har derfor ikke mulighet til å kontroller om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt.

Meglerforetaket har imidlertid mottatt tegninger for tilbygg på våningshus fra 1988. Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens bygning. Samtlige etasjer og rom avviker fra godkjente tegninger, hvor det er gjort omfattende endringer innvendig av både vegger, rominndelinger og bruksendringer. Det er også oppført flere påbygg av boligen som ikke fremkommer av godkjente tegninger.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Dette gjenspeiles også ved fasaden, hvor samtlige fasader avviker fra godkjente tegninger. Videre fremkommer heller ikke tilbygg av godkjente tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Samme forholdet gjelder også driftsbygningen og redskapshuset, da godkjente tegninger avviker fra dagens bygninger. For driftbygningen gjelder dette tilbygget spesielt mot syd.

Med andre ord har våningshus, driftbygning og redskapshus vært gjennom en omfattende ombygging som ikke er omsøkt. Kjøper oppfordres derfor til å utføre ytterligere undersøkelser vedrørende forholdene.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
09.08.1993.

Verneklasse/SEFRAK
Deler av eiendomen ligger i kulturmiljøer.
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse.

Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Videre ligger det enkeltminne på eiendommen. Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlandsNorge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Radonmåling

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. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

Våningshus:
Loft: Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue og 2 soverom.
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, grovkjøkken/kontor, bad/vaskerom og gang m/trapp.
Kjeller: Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring).

Driftsbygning, garasje, redskapsbod.
Kårbolig(rivningsobjekt)

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra 1991/92 og har profilerte fronter med laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har integrert stekeovn og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjesikring/vannstopp. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad på loft:
Badet ble pusset opp i 2013. Det har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er innredet med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Naturlig ventilering.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2013. Det har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett, og det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

Innvendige overflater:
Gulv: parkett, laminat, furu, flis, betong og belegg.
Vegger: tapet, trepanel, malte plater og betongvegg.
Himling: malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Boligen har kobberrør fra forskjellige tidsepoker, hovedsakelig fra ombyggingen i 1991/92. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast fra 1991/92. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet med en luftinnslippsventil (Durgo-ventil). Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjellerrom med sluk/avløp i gulvet. Berederen er tilkoblet med stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer. Oppgradert sikringsskap i våningshuset, inkludert nye inntakssikringer. Ladeanlegg for elbil med tilkobling til egen elektrisk kurs ble etablert i 2025.
- Brannteknisk forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt.

Arealer
BRA - i: 218 m²
BRA - e: 758 m²
BRA totalt: 976 m²
TBA: 57 m²

Driftsbygning
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 56 m² Areal er hentet fra matrikkelrapport, ikke oppmålt av takstmannen.

1. etasje
BRA-e: 232 m² Areal er hentet fra matrikkelrapport, ikke oppmålt av takstmannen.

2. etasje
BRA-e: 232 m² Areal er hentet fra matrikkelrapport, ikke oppmålt av takstmannen.

Garasjebygg
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 46 m² Garasje/lagerrom, garasje/lagerrom

Kårbolig – Rivningsmessig stand
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 42 m²

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 63 m²

Redskapshus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 35 m² Garasje/lagerrom

Våningshus
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 52 m² Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring)

1. etasje
BRA-i: 125 m² Entré, stue, kjøkken, grovkjøkken/kontor, bad/vaskerom og gang m/trapp

2. etasje
BRA-i: 93 m² Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
48 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
9 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer
Krypkjeller har lav takhøyde og arealene er ikke målverdige.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar:
Det er registrert avvik mellom dagens planløsninger i samtlige etasjer og de byggemeldte tegningene som ble stemplet og godkjent av kommunen i mai 1988. Det er ikke fremlagt oppdaterte, godkjente tegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk. Det anbefales ytterligere undersøkelser hos Hustadvika kommune for å avklare om endringene er

søknadspliktige og eventuelt godkjent. Dersom det er utført søknadspliktige endringer uten nødvendig godkjenning.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 6 300 000,-

Kommunale avgifter
Kr 8 943,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Feiing - kr 677,04
Renovasjon - kr 5 907,48
Slam - kr 2 358,00

Eiendomsskatt
Kr 5 511,- pr 2025

Vannavgift
Årlig kr 1 231,-
Vannavgift år: 2026

Info vannavgift
Eide Vassverk SA

Formuesverdi - Primær
Kr. 548 800,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 6 300 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 157 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 177 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 477 490,- (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:

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 11 i 1579 HUSTADVIKA kommune
Heftelser i eiendomsrett:
1921/900196-1/60 01.02.1921 UTSKIFTING

1925/900132-1/60 13.01.1925 UTSKIFTING

1927/900180-1/60 01.04.1927 UTSKIFTING

1959/3650-10/60 26.10.1959 RETTIGHET
Rettighetshaver: SANDBLOST & VEVANG VANVERK A/L
ORG.NR: 870 062 842
LEIEAVTALE

1964/1315-1/60 08.04.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/

elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/2704-1/60 08.07.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/11855-1/60 30.11.1984 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1988/9355-1/60 17.10.1988 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1579 GNR: 83 BNR: 5
Vegvesenets betingelser vedtatt

1994/4908-1/60 08.06.1994 JORDSKIFTE
Grensegangssak nr. 6/89
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/464509-1/200 26.05.2016 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELINETT AS
ORG.NR: 979 379 455
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA
1916/900183-1/60 10.11.1916 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 82 BNR: 4

1935/900154-1/60 15.10.1935 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1579 GNR: 82 BNR: 15

2020/1748015-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1548 GNR: 82 BNR: 11

Gårdsnummer 83, Bruksnummer 39 i 1579 HUSTADVIKA kommune
Heftelser i eiendomsrett:
1929/900235-1/60 07.01.1929 UTSKIFTING

1958/2870-28/60 20.10.1958 RETTIGHET
Rettighetshaver: SANDBLOST & VEVANG VANVERK A/L
ORG.NR: 870 062 842
LEIEAVTALE

1959/3650-12/60 26.10.1959 RETTIGHET
Rettighetshaver: SANDBLOST & VEVANG VANVERK A/L
ORG.NR: 870 062 842
LEIEAVTALE

1964/1174-1/60 24.03.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om regulering av myrområde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1913/900090-1/60 06.11.1913 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 83 BNR: 5

1999/9132-3/60 07.12.1999 MÅLEBREV
Gnr. 83 bnr. 151 er utskilt fra bl.a. d.e.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1224540-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1548 GNR: 83 BNR: 39

Meglerforetaket opplyser om at de ikke har mottatt flere tinglyste servitutter. Da de ikke har lykkes med å finne flere av tinglyste dokumentene i digitalarkivet.
For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato
23.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige forsikring

Polisenummer
94941420

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

30.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no

Meglers Vederlag

Prosentprovisjon med 1.4% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Landbrukstillegg kr. 15 000,- (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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Konsesjon

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.
Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

Informasjon bo- og driveplikt

Eiendommen er underlagt bo og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Informasjon Odel

De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper har tatt på seg risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

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

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 dekningssalg 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.

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Røstløkvegen 22

Vedlegg

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Landbrukstakst
Bygningstegninger
Ferdigattest
Kommunale opplysninger
Gårdskart
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Kommuneplan
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0221/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Ståle Tornes	Heidi Anita Henriksen Tornes

Gateadresse
Røstløkvegen 22

Poststed	Postnr
FARSTAD	6444

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: 13

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94941420

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0221/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad 1 og bad 2 etg. lagt våtromsmebran 2013
Arbeid utført av	Smart Interiør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet 2013

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gravd ny dreninering, septik 2013
Arbeid utført av	Myrostad RØR AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble det fanget to mus i feller i kjelleren for ca. 6-7 år siden. Selger opplyser at det ikke har vært nevneverdige problemer med mus i boligen, og at det ikke er observert mus i hovedetasjen eller på loftet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert elskap til våningshus 2023 , nye inntakssikringer
Arbeid utført av	HTL Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontrollert av elkontroll via Gjensidige forsikring 2 ganger de siste 13 årene

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Koblet elladder 2025, til egen kurs av elfirma: Eide Elektro AS

Document reference: 15-0221/26

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Litt liftarbeid vedr; maling og diverse forefallende
Arbeid utført av	Sødal -Karl Erik

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleie av dyrkbar jord ca:80 mål til nabogård , uten skriftelig kontrakt

Document reference: 15-0221/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0221/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Ståle Tornes	b7a5ff10edd3c4496b94a446fdf3c710d12afd15	27.10.2026 08:26:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Anita H. Tornes	61f92a9fb4cbb453d950e6e1e9a60bd669e32a23	27.10.2026 12:51:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0221/26

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

Tilstandsrapport

Våningshus
Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 82, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2550 **Eiendomsverdi ref nr:** EB2093

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus opprinnelig oppført i 1938, senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har grunnmurer av betong/betongstein og yttervegger av tømmer, mens tilbyggene har grunnmurer av lettklinkerblokker og yttervegger oppført i bindingsverk. Ifølge selger er ytterveggene isolert, og tømmerveggene etterisolert både innvendig og utvendig. Utvendige fasader har stående trekledning fra 1991/92. Boligen har saltakkonstruksjoner av tresperrer, med undertak av trebord og papp på hoveddelen og sutaksplater på nyere bygningsdeler. Taket er tekket med metallplater fra 1992. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og gulv mot grunn består av støpt betong. Boligen har kjeller under hoveddelen og krypkjeller under tilbygget. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat, furugulv, fliser, vinylbelegg, trepanel, tapet og malte plater. Boligen har flere verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, med samlet areal på ca. 57,5 m².

Våningshus - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Våningshus opprinnelig oppført i 1938, senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har yttervegger av tømmer, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk. Fasadene har stående trekledning, og boligen har saltak tekket med metallplater. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, hovedytterdør av teak og balkongdører av tre. Boligen har flere verandaer og terrasser i trekonstruksjoner, med samlet areal på ca. 57,5 m².

INNVENDIG Gå til side

Boligen går over kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Innvendige overflater består av parkett, laminat, furugulv, fliser, betong og vinylbelegg. Veggene har blant annet trepanel, tapet, malte plater og betongoverflater. Himlinger med trepanel og malte plater. Etasjeskillene består hovedsakelig av trebjelkelag. Boligen har innvendig tretrapp mellom hovedetasjen og loftet. Kjelleren benyttes hovedsakelig til lager og tekniske installasjoner. Det er teglsteinspipe med ildsted i hoveddelen og stålpipe med vedovn i tilbygget.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad, begge opplyst oppusset i 2013.

Badet i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Innredet med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar.

Bad/vaskerom i hovedetasjen har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Innredet med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ombyggingen i 1991/92, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har parkett på gulv, mens grovkjøkkenet har flislagt gulv. Vegger med tapet, malt strietapet, fliser og smartpanel, og tak-ess plater i himling. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber og avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker, i stor grad fra ombyggingen i 1991/92. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013. Elektrisk anlegg med automatsikringer og oppgradert sikringsskap. Det er også etablert ladeanlegg for elbil.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og veggventiler. Oppvarming omfatter vedovner/ildsteder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse, åpne jordbruksarealer og utsikt mot omkringliggende fjell- og kulturlandskap.

Gårdstunet er opparbeidet med gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, belegningsstein, plenarealer, beplantning og støttemurer. Eiendommen har våningshus, driftsbygning, garasjebygg og øvrige uthus.

Landbrukseiendommen omfatter samlet ca. 149,8 dekar fordelt på fem teiger og to matrikkelenheter. Av dette er ca. 79,5 dekar fulldyrka jord, 0,9 dekar innmarksbeite, 3,5 dekar produktiv skog og 60,7 dekar annet markslag.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei, privat vannforsyning og avløp via septik/slamavskiller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

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

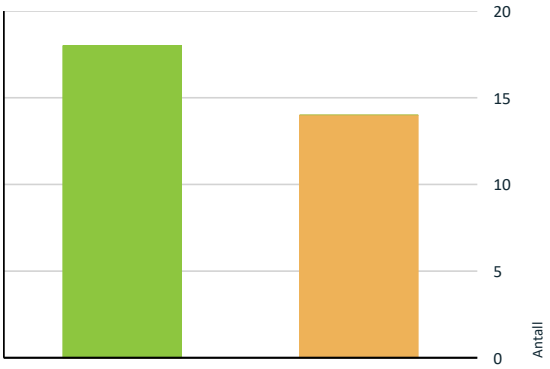
Det er registrert avvik mellom dagens planløsninger i samtlige etasjer og de byggemeldte tegningene som ble stemplet og godkjent av kommunen i mai 1988. Det er ikke fremlagt oppdaterte, godkjente tegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk. Det anbefales ytterligere undersøkelser hos Hustadvika kommune for å avklare om endringene er søknadspliktige og eventuelt godkjent. Dersom det er utført søknadspliktige endringer uten nødvendig godkjenning.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.	

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra verditakst i fra 2014.

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående normal boligstandard, med varierende alder og utførelse på innvendige overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Boligen ble betydelig ombygget og modernisert i 1991/92, og har senere gjennomgått enkelte oppgraderinger.

Vedlikehold
Boligen fremstår med varierende vedlikeholdstilstand, hvor flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd betydelig alder. Det er utført vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i ulike perioder, blant annet ombygging og etterisolering i 1991/92, fornyelse av taktekking i 1992, oppussing av våtrom og deler av dreneringssystemet i 2013. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger som følge av bygningsdelenes alder og normale slitasje.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1991/92 – Ombygging og tilbygg: Boligen ble ombygget og utvidet med nye bygningsdeler.
Modernisering	2013 – Bad i loftsetasjen: Badet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
Modernisering	2013 – Bad/vaskerom i hovedetasjen: Rommet ble pusset opp med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og sanitærinnredning. Utførende Smart Interiør. Kilde: Selger og faktura.
Modernisering	2013 – Drenering: Ifølge selger ble dreneringen fornyet rundt grunnmurene, med unntak av grunnmuren mot nord, hvor dreneringen er fra begynnelsen av 1990-tallet. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Selger.
Modernisering	2013 – Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2013, plassert i kjeller. Utførende Myrbostad Rør. Kilde: Befaring.
Modernisering	2013 – Vannledninger: Deler av vannforsyningsanlegget ble fornyet. Ny hovedvannledning ble lagt fra utvendig tilkoblingspunkt og inn til boligens kjeller. Kjellergulvet ble pigget opp for fremføring av ny vannledning. Det ble også etablert vannforsyning til frostfritt utekranpunkt ved kjellernedgangen, samt ny vannledning til løa med utvendig tilkobling og avstengningskran i boligens kjeller. Utført av Myrbostad Rør AS. Kilde: Eier.
Modernisering	2025 – Ladeanlegg for elbil: Det er opplyst om etablering av ladeanlegg med egen elektrisk kurs, utført av Eide Elektro AS. Årstallet må avklares, da rapportutkastet oppgir 2035. Kilde: Selgers egenerklæring.
Modernisering	Ukjent årstall – Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. Kilde: Selgers egenerklæring.
Modernisering	2026 – Brann- og lekkasjevarsling: Installert nye røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt. Utstyret ble funksjonstestet sommeren 2026. Kilde: Eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater fra 1992. Taktekking, gradrenner, beslag og gjennomføringer er besiktiget fra taknivå.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert korrosjon/rust flere steder på takplatene, særlig ved kappkanter mot gradrenner, beslag og øvrige overganger. Det er indikasjoner på at takplatene er kappet med vinkelsliper eller tilsvarende verktøy, hvor varmeutvikling og/eller glødende metallspon trolig har skadet overflatebehandlingen og medført korrosjonsdannelse. Flere av områdene med rust er overmalt av selger. Det er i tillegg påvist hull i blybeslaget ved gradrennen, som innebærer en lokal svekkelse av beslagets vanntettende funksjon. Det kan ikke utelukkes at vann har trengt inn i underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fuktskader er ikke kartlagt.

Taktekkingens alder og de registrerte skadene begrunner samlet tilstandsgrad TG2. Taktekkingens alder overstiger også standardens alderskriterier i NS 3600:2025+A1:2026.

Konsekvens/tiltak
• Hullet i blybeslaget ved gradrennen må utbedres for å sikre en varig vanntett løsning. Det anbefales å skifte eller utbedre det skadde beslaget av fagkyndig taktekker/blikkenslager. Samtidig bør underliggende konstruksjoner undersøkes nærmere for eventuelle tegn til fuktinntrengning og skjulte fuktskader. Korrosjonsangrep på takplater og beslag bør utbedres med egnet rustbehandling og overflatebeskyttelse. Takplater og beslag med omfattende korrosjon eller gjennomrusting må skiftes. Det vurderes ikke å være behov for fullstendig utskifting av taktekkingen på befaringstidspunktet, men det må påregnes lokale utbedringer og økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og registrerte skader.


Oversiktsbilde av taktekking.


Det er hull i blybelsag ved gradrenne. Dette kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen.




Oversiktsbilde av taktekking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med videre rørsystem og bortledning til kanel/drensgrøft. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer fra de respektive byggeårene. Deler av loftsetasjen er innredet, mens øvrige deler består av kaldloft med tilkomst via loftsluke. Den opprinnelige delen av boligen har undertak av trebord med takpapp, mens den nyere delen har undertak av sutaksplater. Konstruksjonene er delvis isolert mot innredede rom og underliggende etasje.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert nevneverdige avvik ved de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen. Synlige sperrer, undertak og øvrige trekonstruksjoner fremstår hovedsak i tilfredsstillende stand, alder tatt i betraktning. Det ble foretatt stikkprøvebasert fuktmåling i tilgjengelig trevirke, med målt trefuktighet på ca. 9,3 vektprosent. Målingen indikerer tørt trevirke på målepunktet. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Konstruksjonen bør følges opp gjennom normalt periodisk vedlikehold, særlig med tanke på eventuelle tegn til fuktinntrengning fra taktekking og beslag.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Takkonstruksjonen over nydelen.



Takkonstruksjonen over hoveddelen.



Det mangler stedvis noe isolasjon i lofts bjelkelaget.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens hoveddel er oppført med yttervegger av tømmer, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk. Ifølge selger er samtlige yttervegger isolert, og tømmerveggene er opplyst å være etterisolert både innvendig og utvendig. Fasadene er kledd med stående trekledning fra 1991/92.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre i nedre del av kledningen. Dette medfører økt risiko for at mus og andre smågnagere kan trenge inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere egnet musesperre i nedre del av kledningen for å redusere risikoen for inntrengning av smågnagere. Det må samtidig sikres at nødvendig lufting bak kledningen opprettholdes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. Det er også montert takvindu.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon og gjenværende levetid er usikker. Isolerglassruter eldre enn 35 år har økt risiko for punktering som følge av aldring og svekkelse av kantforseglingene. Det er påvist punktert isolerglass i takvinduet. Punkterte glass har redusert isolasjonsevne og kan medføre kondens og tilsløring mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales utskifting av det punkterte isolerglasset i takvinduet, eventuelt hele takvinduet. For øvrige vinduer anbefales det å planlegge utskifting på sikt som følge av alder og usikker gjenværende levetid. Eldre vinduer kan fortsatt fungere tilfredsstillende, men risikoen for punktering, varmetap og redusert energieffektivitet øker med alderen. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbar utskifting av samtlige vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdør av teak og malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra ombyggingen av boligen i 1991/92.

Vurdering av avvik:
• Dørene har normal alders- og bruksslitasje, og enkelte bærer preg av elde og slitasje på overflater. Det er påvist knust glassrute i balkongdøren i loftsetasjen. For øvrig er det ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Dørenes alder medfører imidlertid økt risiko for slitasje på pakninger, beslag og øvrige bevegelige deler, samt usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Den knuste glassruten i balkongdøren på loftet må skiftes. Det anbefales normalt vedlikehold av dørene, herunder overflatebehandling og kontroll av pakninger, hengsler og beslag ved behov. Som følge av alder må det påregnes vedlikehold og eventuell utskifting av enkelte dører på sikt. Det vurderes ikke å være behov for fullstendig utskifting av dørene på befaringstidspunktet.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har flere verandaer og terrasser oppført i trekonstruksjoner.

Nordvendt veranda på ca. 9 m² med utgang fra loftstue. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 90 cm.

Nordvendt veranda på ca. 22 m² med utgang fra grovkjøkken/kjøkken. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 88 cm.

Sørvendt veranda på ca. 24 m² med utgang fra stue. Rekkverk av tre med målt høyde på ca. 90 cm.

Terrasse ved inngangsparti på ca. 2,5 m².

Samlet terrasse- og verandaareal utgjør ca. 57,5 m²

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, furu, flis, betong og belegg.

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

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himling er utført med malte plater og trepanel.

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

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Loft
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 28 mm. avvik. 14 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Vurdering av avvik:
• Det er målt et nivåsprang mellom gammel del og tilbygg på over 25 mm. I henhold til NS 3600:2025+A1:2026, punkt A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller, skal nivåforskjell mellom rom over 25 mm tilstandsgraderes med TG2.

Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis i stue, ukjent årsak men er trolig på grunn av av slitt/dårlig festet undergulv/sponplater.

Konsekvens/tiltak
• Nivåforskjellen har ingen vesentlig konstruksjonsmessig betydning, men kan oppleves som en bruksmessig ulempe og innebærer økt snublefare ved overgang mellom rommene. Eventuell utbedring vil normalt kreve ombygging eller oppretting av gulvkonstruksjonen ved en fremtidig rehabilitering.

Knirk i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør ingen risiko for konstruksjonens bæreevne.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår i stuen, ildsted montert. 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.

I tilbygget del i kjøkken/grovkjøkken er det stålpipe med vedovn.

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

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv av betong og åpne, malte murkonstruksjoner på veggene. Etasjeskiller mot overliggende etasje er utført med trebjelkelag og synlig trepanel/plater i himlingen. Rommene benyttes hovedsakelig til lager og tekniske installasjoner. Kjellere fra denne byggeperioden ble normalt oppført med begrenset fuktsikring og isolasjon mot grunnen, og var i hovedsak beregnet for grovlager og sekundær bruk. Kjelleren fremstår som tørr på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktinntrengning eller sopp- og muggvekst på murkonstruksjoner, lagrede gjenstander eller tilgjengelige trekonstruksjoner.

Det er utført stikkprøvebaserte fuktmålinger i treverk i himlingen, med målte verdier på ca. 13,9–14,7 vektprosent. Målingene indikerer normalt, tørt trevirke på de undersøkte punktene. Hulltaking for fuktmåling er ikke relevant eller praktisk mulig, ettersom veggene består av åpne murkonstruksjoner uten innvendig utforing.

Det gjøres oppmerksom på at eldre kjellerkonstruksjoner generelt har begrenset fuktsikring sammenlignet med dagens byggemetoder. Dette innebærer at fuktforholdene kan variere med årstid, nedbør og grunnvannsforhold. Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Kjelleren anbefales fortsatt benyttet til lager og sekundær bruk, tilpasset konstruksjonenes alder og utførelse. Det anbefales å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og unngå lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot murvegger og betonggulv.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget med utvendig adkomst. Krypkjelleren har støpt gulv, grunnmurer av murblokker og etasjeskiller mot overliggende etasje. Ventilasjon er etablert via ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råte eller sopp- og muggvekst i tilgjengelige konstruksjoner. Det er utført stikkprøvebaserte fuktmålinger i tilgjengelig treverk uten utslag på forhøyede fuktverdier. Det er imidlertid registrert at enkelte ventiler i grunnmuren er tettet, og at det mangler ventilrist på en av ventilåpningene. Dette kan redusere luftutskiftingen i krypkjelleren og øke risikoen for fuktoppbygging. Manglende ventilrist kan også gi skadedyr tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å åpne tette ventiler og montere egnet ventilrist med smådyrsikring på ventilåpninger som mangler dette. Ventilasjonsforholdene bør vurderes samlet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader. Krypkjelleren bør kontrolleres jevnlig, da denne konstruksjonstypen generelt er fuktutsatt og fuktforholdene kan variere gjennom året.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av krypkjeller.



Kraftig kloakklukt fra avløpet til badet/toalettet i fra krypkjeller på befaringen, kun på dager med svært mye nedbør ifølge selger.



Eksempel på to ventiler som er tettet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp til loft, håndløper montert på begge sider i trappeløpet.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge selger ble det fanget to mus i feller i kjelleren for ca. 7 år siden. Selger opplyser at det ikke har vært nevneverdige problemer med mus i boligen, og at det ikke er observert mus i hovedetasjen eller på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre i nedre del av ytterkledningen. Dette medfører økt risiko for inntrengning av mus og andre smågnagere i konstruksjonen. Det er tidligere registrert mus i kjelleren, men ifølge selger har dette ikke vært et vedvarende problem.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere musesperre i nedre del av ytterkledningen for å redusere risikoen for inntrengning av smågnagere. Nødvendig lufting bak kledningen må opprettholdes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2013. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater.i himling. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Naturlig ventilering.

LOFT > BAD

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og ca. 35 mm oppbrett ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen har fungert med bruk av badekar, hvor dusjvannet ledes direkte til sluk. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ved fortsatt bruk av badekar, forutsatt at gulvbelegget og overgangene er tette. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må gulvets fallforhold og tettesjikt vurderes og normalt utbedres.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon, og det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Dette gir redusert luftutskifting sammenlignet med dagens forskriftskrav.

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

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2013. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater.i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegger og ca. 20 mm oppbrett ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert fall på gulvet mot sluk. Dette medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket, og at vann kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen har fungert med bruk av tett dusjkabinett, hvor dusjvannet ledes direkte til sluk. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak ved fortsatt bruk av tett dusjkabinett, forutsatt at gulvbelegget og overgangene er tette. Ved eventuell ombygging til åpen dusjløsning må gulvets fallforhold og tettesjikt vurderes og normalt utbedres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, flislagt gulv i grovkjøkken, malt strietapet, tapet, flis og smartpanel plater på vegger, tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra da boligen ble ombygd i 1991/92. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker, hovedsaklig i fra ombyggingen i 1991/92. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran i kjeller.

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak avløpsrør av plast fra ombyggingen i 1991/92. Lufting av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet med en luftinnslippsventil (Durgo-ventil). Staking av avløpsanlegget kan utføres via sluk, vannlåser, toalett mv.

Vurdering av avvik:
• Avløpsanlegget har ikke påvist lufting ført til det fri. Durgo-ventilen slipper luft inn i avløpssystemet ved undertrykk, men erstatter ikke nødvendig hovedlufting til det fri.

Det ble registrert kraftig kloakklukt i krypkjelleren under badet, ved området hvor avløpsrørene er tilkoblet. Konstruksjonen er delvis åpnet fra undersiden. Ifølge selger kan kloakklukt forekomme i perioder med store nedbørsmengder.

Årsaken til kloakklukten er ikke avklart. Forholdet kan skyldes utettheter i avløpsanlegget, mangelfull lufting eller andre feil ved installasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget bør undersøkes nærmere av kvalifisert rørlegger for å avklare årsaken til kloakklukten.

Nødvendig hovedlufting bør etableres til det fri. Durgo-ventil kan benyttes som supplement. Kloakklukten indikerer mulig funksjonssvikt eller utetthet i avløpsanlegget, og utbedring må påregnes. Omfang og kostnader kan ikke fastslås før årsaken er avklart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2013 plassert i kjellerrom. Rommet har sluk/avløp i gulvet, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. Oppgradert elektrisk sikringsskap i våningshuset, inkludert nye inntakssikringer. Utført av HTL Elektro AS. I 2025 ble det etablert ladeanlegg for elbil med tilkobling til egen elektrisk kurs. Utført av Eide Elektro AS.

Elektrisk anlegg kontrollert to ganger gjennom Gjensidige forsikring i løpet av selgers eiertid på ca. 13 år. Kilde: Selgers egenerklæring. Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider. Elkontroll rapport og samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kilde: Selgers egenerklæring.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Ifølge eier er det nylig installert røykvarslere og fuktvarsler tilknyttet Gjensidige Vakt. Utstyret ble opplyst å være funksjonstestet sommeren 2026. Brannsikringsutstyret er ikke funksjonstestet av takstingeniør på befaringstidspunktet. Alder, type og tilstand på brannslukningsapparatet er ukjent.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav forutsatt at det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende krav til vedlikehold og kontroll. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever regelmessig kontroll og service.

Det anbefales jevnlig funksjonskontroll av røykvarslere og fuktvarsler i henhold til leverandørens anvisninger. Brannslukningsapparatet skal kontrolleres regelmessig. Pulverapparater skal normalt gjennomgå fagkyndig kontroll hvert 5. år og service hvert 10. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning og grunnforhold er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte geotekniske grunnundersøkelser eller vurderinger av grunnens stabilitet og bæreevne.

Ifølge tilgjengelig kommunekart ligger eiendommen innenfor et registrert aktsomhetsområde for kvikkleire, angitt som hensynssone H310_kvikk – ras- og skredfare.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge selger ble dreneringen fornyet i 2013 rundt samtlige grunnmurer, med unntak av grunnmuren mot nord, hvor dreneringen er fra tilbyggets oppføring på begynnelsen av 1990-tallet. Dreneringens nærmere utførelse, oppbygning og omfang er ikke kontrollert, da konstruksjonene ligger skjult under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert synlige forhold som tyder på svikt i dreneringens funksjon på befaringstidspunktet. Kjellerrommene fremstår som tørre, og det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner. Dreneringen mot nord er eldre enn øvrig drenering og har dermed større aldersrelatert usikkerhet med hensyn til gjenværende levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke å være behov for utbedringstiltak på befaringstidspunktet. Dreneringens funksjon bør følges opp gjennom normalt vedlikehold og observasjon av eventuelle tegn til fuktinntrengning, særlig langs grunnmuren mot nord.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning og fundamenteringsmetode er ukjent. Fundamentene ligger naturlig skjult under terreng, og det foreligger ikke sikre eller dokumenterte opplysninger om fundamentenes type, utførelse eller dimensjonering. Hoveddelen av boligen har grunnmur av betong/betongstein, mens

tilbygget har grunnmur av lettklinkerblokker.

Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes i hovedsak som normale alders- og bruksrelaterte forhold Det er ikke registrert synlige tegn til større setninger, vesentlige deformasjoner eller konstruksjonsmessige bevegelser som indikerer svikt i fundamenteringen. De registrerte forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner. Skjulte fundamenter og byggegrunn er ikke undersøkt.

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss, sprekker og avskallinger. Lokale overflateskader kan utbedres ved behov. Dersom sprekkene utvikler seg, eller det oppstår tegn til setninger eller bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vurderes ikke å være behov for særskilte utbedringstiltak på befaringstidspunktet.



Riss/sprekk i pussen i grunnmuren i hoveddelen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Vurdering av avvik:

• Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger fra Hustadvika kommune om registrert aktsomhetsområde og eventuelle tidligere grunnundersøkelser. Ved planlegging av terrenginngrep, byggearbeider, større fyllinger eller andre tiltak som kan påvirke grunnstabiliteten, må behovet for geoteknisk vurdering avklares. Dette kan innebære undersøkelser utført av geoteknisk fagkyndig. Det er ikke avklart om det foreligger faktisk kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Kartregistreringen alene dokumenterer ikke dette.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger har delvis ukjent alder og tilstand. Ifølge eier ble det i 2013 utført arbeider på vannforsyningsanlegget av Myrbostad Rør AS. Det ble etablert ny hovedvannledning fra utvendig tilkoblingspunkt og inn til boligens kjeller. I forbindelse med arbeidene ble kjellergulvet pigget opp for fremføring av ny vannledning. Det ble også etablert vannforsyning til frostfritt utekranpunkt ved kjellernedgangen, samt ny vannledning til løa med tilkobling utvendig og avstengningskran i boligens kjeller.

Øvrige utvendige vannledninger og avløpsledninger har ukjent alder, utførelse og tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert for eldre ledningsstrekk.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som gir grunnlag for nærmere vurdering av installasjonene.

Septiktank

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Eiendommens plassering innenfor aktsomhetsområdet innebærer at det kan forekomme grunnforhold med potensiell fare for områdeskred. Det er ikke dokumentert at det faktisk finnes kvikkleire på eiendommen. Aktsomhetskartet er basert på overordnede vurderinger og gir ikke grunnlag for å fastslå grunnens faktiske beskaffenhet eller stabilitet på den aktuelle eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger fra Hustadvika kommune om registrert aktsomhetsområde og eventuelle tidligere grunnundersøkelser. Ved planlegging av terrenginngrep, byggearbeider, større fyllinger eller andre tiltak som kan påvirke grunnstabiliteten, må behovet for geoteknisk vurdering avklares. Dette kan innebære undersøkelser utført av geoteknisk fagkyndig. Det er ikke avklart om det foreligger faktisk kvikkleire eller ustabile grunnforhold på eiendommen. Kartregistreringen alene dokumenterer ikke dette.

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

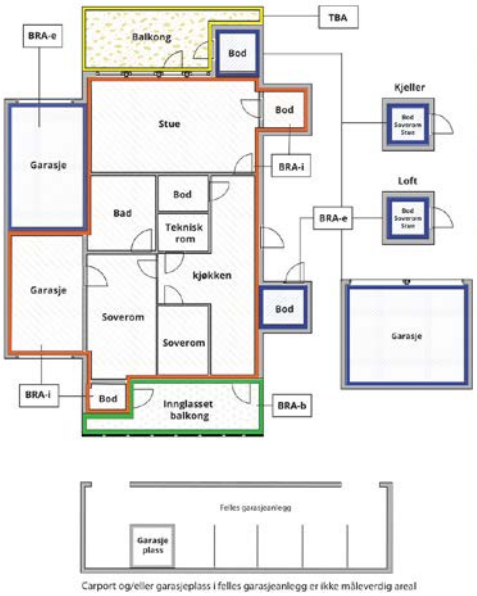
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	93			93	9
1. etasje	125			125	48
Kjeller		52		52	
Krypkjeller under tilbygg					
SUM	**218**	**52**			**57**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue, soverom, soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, grovkjøkken/kontor, bad/vaskerom, gang m/trapp, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring)	
Krypkjeller under tilbygg			

Kommentar

Krypkjeller har lav takhøyde og arealene er ikke målverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens planløsninger i samtlige etasjer og de byggemeldte tegningene som ble stemplet og godkjent av kommunen i mai 1988. Det er ikke fremlagt oppdaterte, godkjente tegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk. Det anbefales ytterligere undersøkelser hos Hustadvika kommune for å avklare om endringene er søknadspliktige og eventuelt godkjent. Dersom det er utført søknadspliktige endringer uten nødvendig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Per Ståle Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	82	11		0	113819.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Røstløkvegen 22

Hjemmelshaver
Tornes Heidi Anita Henriksen, Tornes Per Ståle

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune. Rolige og landlige omgivelser. Kort vei til flotte turmuligheter. Atlanterhavsveien like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septik/slamavskiller.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger på Sandblåst i Hustadvika kommune, i et etablert landbruksområde med spredt boligbebyggelse. Eiendommen har en åpen, sørvendt beliggenhet med gode solforhold og vidstrakt utsikt over omkringliggende jordbrukslandskap og fjellområder.

Eiendommen består av et opparbeidet gårdstun med våningshus, driftsbygning/løe, garasjebygg, øvrige uthus og tilhørende jordbruksarealer. I tillegg inngår en separat eiendom med eldre kårbolig og uthus.

Gårdstunet er opparbeidet med større gruslagte kjøre- og parkeringsarealer, stedvis belegningsstein, støttemurer, plenarealer, beplantning og prydbusker. Det er etablert terrasser og balkonger i tilknytning til våningshuset. Adkomstforholdene til tunet og driftsbygningene er romslige og gir gode muligheter for parkering, lagring og ferdsel med landbruksmaskiner.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 149,8 dekar, fordelt på to matrikkelenheter og totalt fem teiger. Av dette utgjør fulldyrka jord ca. 79,5 dekar og innmarksbeite ca. 0,9 dekar. Øvrige arealer består av produktiv skog, annet markslag, bebyggelse og samferdselsarealer.

Jordbruksarealene ligger hovedsakelig i relativt flatt til svakt hellende terreng som sammenhengende, åpne og lett tilgjengelige arealer egnet for grasproduksjon. Deler av arealene ligger i tilknytning til gårdstunet, mens øvrige jordbruksarealer ligger på separate teiger.

Ifølge selgers egenerklæring er ca. 80 dekar jordbruksareal bortleid til nabogård uten skriftlig leieavtale.

Jordbruksarealenes størrelse, arrondering og beliggenhet vurderes å gi gode forutsetninger for videre landbruksmessig utnyttelse. Eiendommen har i tillegg ca. 3,5 dekar produktiv skog og ca. 60,7 dekar annet markslag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.10.2026		Gjennomgått		Nei

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	29.10.2026	Lagt inn stue som rom i 1. etasje

For gyldighet på rapporten se forside

Røstløkvegen 22 , 6444 FARSTAD
Gnr 82 - Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr/bnr 82/11

Markedsverdi
6 300 000



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2576 **Referansenummer:** XV4338

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

Gyldig rapport
23.10.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en bebygd landbrukseiendom beliggende på Sandblåst i Hustadvika kommune. Eiendommen består av et etablert gårdstun med våningshus, driftsbygning/løe, garasjebygg, øvrige uthus samt tilhørende jordbruksarealer. I tillegg inngår en separat eiendom med eldre kårbolig og uthus.

Eiendommen har et samlet areal på ca. 149,8 dekar ifølge NIBIO gårdskart, fordelt på fulldyrka jord, innmarksbeite, produktiv skog, annet markslag og bebygde arealer. Jordbruksarealene består hovedsakelig av sammenhengende og forholdsvis lettdrevne grasarealer i et etablert landbruksområde.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1938 og ble vesentlig ombygget og tilbygget omkring 1991/92. Boligen har senere gjennomgått oppgraderinger, blant annet av våtrom og drenering i 2013. Bygningen har et samlet bruksareal på 270 m², inkludert kjellerarealer.

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og er utvidet og modernisert i flere etapper. Bygningen har tidligere vært benyttet til husdyrproduksjon og inneholder blant annet fjøsarealer, lagerrom, silo og øvrige driftsfunksjoner. Deler av bygningen ble oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale i 2024.

Eiendommen har i tillegg garasjebygg og flere mindre uthus. Den eldre kårboligen har omfattende vedlikeholdsetterslep og vurderes å være i rivningsmessig stand.

Eiendommen har en attraktiv landlig beliggenhet med åpne omgivelser, gode solforhold og utsikt over jordbrukslandskap og omkringliggende fjellområder.

Verdsettelsen foretas på grunnlag av eiendommens samlede beliggenhet, arealressurser, bygningenes bruksmuligheter og tekniske tilstand, samt gjeldende markedsforhold og relevante landbruksrettslige begrensninger per takstdato.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	80,4	6 694	538 200
Eiendommens totale verdi			**538 200**

Eiendommens samlede verdi fastsettes på grunnlag av jord- og skogressurser, bygningenes tekniske tilstand og bruksverdi, eiendommens beliggenhet samt gjeldende markedsforhold per takstdato.

Mandat

Oppdraget gjelder fastsettelse av eiendommens antatte markedsverdi per 22.10.2026.

Taksten omfatter landbrukseiendommens samlede verdi, herunder våningshus, driftsbygninger, øvrige bygninger, jordbruksarealer, skog og annet tilhørende areal.

Verdsettelsen bygger på befaring, fremlagt dokumentasjon, offentlige eiendomsopplysninger, kartgrunnlag, opplysninger fra hjemmelshaver og takstmannens skjønnsmessige vurdering av eiendommens tekniske tilstand og markedsmessige forhold.

Bygninger og arealer vurderes i forhold til dagens bruk, teknisk tilstand, alder, vedlikehold og fremtidige anvendelsesmuligheter. Det tas hensyn til relevante offentligrettslige og privatrettslige forhold.

Taksten er en markedsverdivurdering og må ikke forveksles med forsikringstakst, skattetakst eller fullstendig teknisk tilstandsanalyse av samtlige bygninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
16.10.2026	08:30	13:00	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
			Per Ståle Tornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	82	11	0	113819,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røstløkvegen 22

Hjemmelshaver

Tornes Heidi Anita Henriksen, Tornes Per Ståle

Arealgrunnlag

Arealtype
82/11
83/39
Sum

Fulldyrka jord	50,5 daa	29,0 daa	79,5 daa
Overflatedyrka jord	0	0	0
Innmarksbeite	0,9 daa	0	0,9 daa
Produktiv skog	3,5 daa	0	3,5 daa
Annet markslag	55,0 daa	5,7 daa	60,7 daa
Bebygd, samferdsel mv.	3,9 daa	1,3 daa	5,2 daa
Samlet	113,8 daa	36,0 daa	149,8 daa

Eiendommens arealopplysninger er hentet fra matrikkel og NIBIO gårdskart (AR5). Samlet areal er oppgitt til ca. 149,8 dekar, fordelt på fem teiger og to matrikkelenheter.

Av totalarealet utgjør fulldyrka jord ca. 79,5 dekar, innmarksbeite ca. 0,9 dekar og produktiv skog ca. 3,5 dekar. Øvrige arealer består av annet markslag og bebygde arealer.

Arealene er ikke kontrollmålt av takstmannen. Det tas forbehold om eventuelle avvik mellom registrerte arealer og faktiske forhold på eiendommen.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i Hustadvika kommune og omfatter matrikkelenhetene gnr. 82 bnr. 11 og gnr. 83 bnr. 39, med et samlet areal på ca. 149,8 dekar fordelt på fem teiger.

Ifølge NIBIO Gårdskart (AR5) består eiendommen av ca. 79,5 dekar fulldyrka jord, 0,9 dekar innmarksbeite, 3,5 dekar produktiv skog, 60,7 dekar annet markslag og 5,2 dekar bebygde arealer mv.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. I tidligere fremlagt kommunekart er området angitt som LNFR41, med hensynssone H310_kvikk for ras- og skredfare knyttet til mulig

kvikkleire.

Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser som dokumenterer de faktiske grunnforholdene. Kartregistreringen er en aktsomhetsregistrering og innebærer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire på eiendommen.

Eiendommens jordbruksarealer omfattes av jordlovens bestemmelser om vern av dyrka jord. Eventuell omdisponering, fradeling eller bebyggelse utover det som er tillatt etter gjeldende planer, vil kunne kreve offentlig godkjenning.

Arealopplysningene er hentet fra matrikkel og NIBIO Gårdskart og er ikke kontrollmålt. Det tas forbehold om eventuelle avvik og senere endringer i planstatus.

Hustadvika vedtok ny kommuneplanens arealdel 17. september 2026

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med våningshus, driftsbygning, garasjebygg og flere mindre uthus. I tillegg inngår eldre kårbolig med tilhørende uthus på separat del av eiendommen.

Våningshuset er opprinnelig oppført i 1938 og ble vesentlig ombygget og tilbygget i 1991/92. Bygningen går over kjeller, hovedetasje og loftsetasje, og har et samlet bruksareal på ca. 270 m². Boligen har normal standard med innredninger og overflater fra ulike tidsepoker. Det er utført senere oppgraderinger, blant annet av våtrom og drenering i 2013.

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og er senere utvidet og modernisert i flere omganger. Bygningen inneholder eldre fjøsarealer, lagerrom, tidligere melkerom, silo og øvrige driftsrom. I 2024 ble deler av driftsbygningen oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale. Bygningen har varierende standard og vedlikeholdstilstand.

Garasjebygget er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og taktekking av metallplater. Bygningen benyttes til garasje- og lagerformål.

Den eldre kårboligen har svært lav teknisk standard og omfattende vedlikeholdsetterslep. Bygningen vurderes å være i rivningsmessig stand og tillegges begrenset eller ingen positiv bygningsverdi.

Øvrige uthus har enkel lagerstandard og varierende teknisk tilstand.

Bygningene vurderes særskilt med hensyn til konstruksjon, alder, standard, vedlikehold og gjenværende økonomisk nytteverdi. Arealer hentet fra matrikkel eller tidligere takster er ikke kontrollmålt, med mindre dette fremgår særskilt.

Odelsloven

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 3,5 dekar produktiv skog. Eiendommen overstiger dermed arealgrensen for odlingsjord etter odelsloven, som er mer enn 35 dekar fulldyrka og/eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog.

Eiendommen er etter sin størrelse av en karakter som kan være omfattet av odelsrett. Hvorvidt det faktisk foreligger odelsrett, er avhengig av eierhistorikk, odelshevd og aktuelle slektsforhold.

Det er ikke gjennomført særskilt undersøkelse av eiendommens odelsrettslige status eller hvem som eventuelt er odelsberettiget.

Ved eierskifte må eventuelle odelsrettigheter avklares. Taksten innebærer ingen juridisk vurdering av odelsrekkefølge eller rett til odelsløsning.

Konsesjonsloven

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom med et samlet areal på ca. 149,8 dekar, hvorav ca. 79,5 dekar fulldyrka jord.

Eiendommen overstiger både arealgrensen på 100 dekar samlet areal og grensen på 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord. Erverv av eiendommen vil derfor som hovedregel være konsesjonspliktig etter konsesjonsloven.

Det finnes unntak fra konsesjonsplikten, blant annet ved overdragelse til nær familie og odelsberettigede, forutsatt at lovens vilkår er oppfylt.

Ved konsesjonspliktig erverv til landbruksformål vil eiendommen som utgangspunkt kunne omfattes av priskontroll. Ved priskontrollen vurderes om avtalt kjøpesum tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

For bebygd eiendom med brukbart bolighus gjelder unntak fra priskontroll når kjøpesummen er under kr 3 500 000.

Eiendommens konsesjonsrettslige forhold, herunder eventuell priskontroll og vilkår ved erverv, avgjøres av landbruksmyndighetene ved en konkret vurdering. Takstens markedsverdi er ikke bindende for konsesjonsmyndighetene.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Boplikt

Eiendommen er bebygd med våningshus og har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord. Eiendommen overstiger dermed arealgrensen for lovbestemt boplikt ved konsesjonsfritt erverv innen nær familie eller ved odelsrett.

Forutsatt at eiendommen regnes som bebygd med helårsbolig som er eller har vært brukt som helårsbolig, gjelder personlig boplikt ved slike erverv. Erververen må som hovedregel bosette seg på eiendommen innen ett år etter overtakelsen og bebo den i minst fem år.

Dersom erververen ikke ønsker eller kan oppfylle boplikten, må det normalt søkes konsesjon. Kommunen kan ved konsesjonsbehandlingen sette vilkår om boplikt, herunder personlig eller upersonlig boplikt.

Ved ordinært konsesjonspliktig erverv avgjøres eventuell boplikt gjennom konsesjonsvedtaket.

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon om tidligere bopliktvedtak eller eventuelle fritak. Eiendommens konkrete bopliktstatus må derfor avklares med Hustadvika kommune ved en eventuell overdragelse.

Jord og skoglov

Eiendommen omfattes av jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser om forvaltning og bruk av landbruksarealer.

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 0,9 dekar innmarksbeite. Jordbruksarealene er underlagt driveplikt etter jordloven § 8, som gjelder gjennom hele eiertiden.

Driveplikten kan oppfylles ved egen drift eller ved bortleie. Ved bortleie skal det som hovedregel foreligge skriftlig leieavtale med varighet på minst 10 år, uten adgang for eier til ordinær oppsigelse i avtaleperioden. Avtalen skal gi en driftsmessig god løsning, og kopi skal oversendes kommunen.

Ifølge eier er jordbruksarealene bortleid til nabobruk. Det er ikke fremlagt skriftlig leieavtale. Det er dermed ikke dokumentert at bortleieforholdet oppfyller jordlovens formelle krav. Forholdet bør avklares med kommunen.

Jordloven inneholder videre bestemmelser om vern av dyrka og dyrkbar jord. Omdisponering av jordbruksarealer til andre formål og deling av eiendommen vil som hovedregel kreve offentlig samtykke.

Eiendommen har ca. 3,5 dekar produktiv skog ifølge NIBIO Gårdskart. Skogarealet er begrenset og vurderes å ha mindre økonomisk betydning for eiendommen samlet sett.

Skogbruksloven stiller krav om forsvarlig og bærekraftig forvaltning av skogressursene, herunder hensyn til skogens produksjonsevne, foryngelse og miljøverdier.

Det foreligger ikke skogbruksplan eller dokumenterte opplysninger om stående kubikkmasse, hogstklasser eller forventet skogavkastning.

Eventuell skogsdrift må gjennomføres i samsvar med gjeldende lovverk og offentlige bestemmelser.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ifølge eier er eiendommens jordbruksarealer på ca. 80 dekar bortleid til nabobruk og benyttes til landbruksmessig produksjon, hovedsakelig grasdyrking.

Det er ikke fremlagt skriftlig jordleieavtale eller dokumentasjon på avtalens varighet og økonomiske betingelser. Faktiske leieinntekter er derfor ikke kjent.

Ved bortleie av jordbruksarealer som grunnlag for oppfyllelse av driveplikten stiller jordloven § 8 krav om skriftlig leieavtale med normalt minst 10 års varighet og en driftsmessig god løsning.

Jordbruksarealene er verdsatt med utgangspunkt i skjønnsmessig vurdert normal avkastning og ikke dokumenterte leieinntekter. Det anbefales å avklare jordleieforholdet og formalisere eventuell videre bortleie i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommen omfatter gnr. 82 bnr. 11 og gnr. 83 bnr. 39 i Hustadvika kommune.

Det er ikke fremlagt fullstendig oppdatert grunnboksutskrift for samtlige matrikkelenheter som inngår i taksten. Tinglyste servitutter, bruksretter, veiretter, ledningsrettigheter og eventuelle øvrige heftelser er derfor ikke fullstendig kontrollert.

Ved verdsettelsen er det forutsatt at eiendommen har nødvendige rettigheter til eksisterende adkomst, vann- og avløpsanlegg samt dagens bruk av bygninger og arealer.

Eventuelle rettigheter eller heftelser som begrenser eiendommens bruk eller omsetningsmuligheter, kan påvirke markedsverdien og må vurderes nærmere dersom slike forhold avdekkes.
Panteheftelser er ikke hensyntatt ved fastsettelsen av eiendommens brutto markedsverdi.

Kårrettigheter

Det er oppført en eldre kårbolig på eiendommen. Bygningen har omfattende vedlikeholdsetterslep og vurderes å være i rivningsmessig stand.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter om det foreligger aktive kårrettigheter, borettigheter eller andre føderådsforpliktelser knyttet til eiendommen.

Eventuelle tinglyste eller avtalefestede kårrettigheter må undersøkes nærmere gjennom grunnboksutskrift og tilhørende dokumenter.

Ved verdsettelsen er det foreløpig ikke gjort særskilte fradrag for kårrettigheter. Dersom slike rettigheter foreligger, må deres innhold, varighet og økonomiske betydning vurderes særskilt og eventuelt hensyntas i eiendommens samlede verdi.

Øvrige

Eiendommen består av flere teiger og har en sammensatt bygningsmasse med våningshus, driftsbygning, garasjebygg, eldre kårbolig og øvrige uthus.

Eiendommens jordbruksarealer er underlagt driveplikt, og eventuell fradeling eller omdisponering må vurderes etter gjeldende landbruks- og planlovgivning.

Ifølge kommunalt kartgrunnlag ligger deler av eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Det foreligger ikke dokumentasjon på geotekniske undersøkelser. Forholdet må vurderes nærmere ved eventuelle fremtidige bygge- eller terrengtiltak.

Det foreligger ikke dokumenterte opplysninger om øvrige særskilte avtaler, økonomiske forpliktelser eller rettigheter som er tillagt selvstendig verdi ved takseringen.

Taksten forutsetter at eiendommen kan benyttes til eksisterende lovlig bolig- og landbruksformål. Eventuelle uavklarte juridiske eller offentligrettslige forhold kan påvirke eiendommens verdi og omsetningsmuligheter.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Generelt om eiendommen

Ras og skred ☐ Ja ☑ Nei

Kulturminner ☑ Ja ☐ Nei

Ifølge matrikkelrapport datert 05.10.2026 er det registrert to automatisk fredede kulturminner på eiendommen, gnr. 82 bnr. 11.

Registreringene gjelder arkeologiske lokaliteter av typen bosetnings- og aktivitetsområde, med lokalitetsnummer 215873 og 215874.

Kulturminnene er underlagt vern etter kulturminneloven. Eventuelle terrenginngrep, graving, byggearbeider eller andre tiltak som kan berøre kulturminnene eller deres sikringssoner, må avklares med kulturminnemyndighetene.

Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av kulturminnenes geografiske utstrekning eller eventuelle begrensninger for eksisterende landbruksdrift. Registreringene kan innebære restriksjoner for fremtidig utnyttelse av deler av eiendommen.

Kvikkleire ☑ Ja ☐ Nei

Deler av eiendommen er i kommunalt kartgrunnlag vist innenfor hensynssone H310, knyttet til mulig fare for kvikkleireskred.

Registreringen innebærer at grunnforholdene kan kreve nærmere vurdering ved byggearbeider, oppfylling, graving eller andre terrenginngrep. Hensynssonen dokumenterer ikke i seg selv at det er påvist kvikkleire på eiendommen.

Det foreligger ikke geotekniske grunnundersøkelser eller dokumentasjon som fastslår grunnens stabilitet. Eventuelle fremtidige tiltak må vurderes etter gjeldende regelverk og NVEs veiledning for sikkerhet mot kvikkleireskred.

Andre forhold ☑ Ja ☐ Nei

Ifølge matrikkelrapporten er deler av eiendommens grenser registrert med fiktive grenselinjer og hjelpelinje langs vegkant. Dette innebærer at det kan være usikkerhet knyttet til det nøyaktige grenseforløpet.

Eiendommen har tidligere vært berørt av skylddelinger og jordskifteforretninger. Eiendomsgrensene er ikke kontrollert eller påvist under befaringen.

Det tas forbehold om eventuelle avvik mellom registrerte og faktiske eiendomsgrenser.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Sandblåst ved Farstad i Hustadvika kommune, i et etablert landbruksområde med spredt boligbebyggelse.

Beliggenheten er landlig og åpen, med gode sol- og utsiktsforhold over omkringliggende jordbruksarealer og fjellandskap. Området har nærhet til kystlandskapet, Atlanterhavsveien og gode tur- og friluftsområder.

Adkomst skjer fra kommunal vei via privat avkjøring og opparbeidet gårdsvei. Gårdstunet har større gruslagte kjøre- og parkeringsarealer og tilfredsstillende tilgjengelighet for ordinær ferdsel og landbruksmaskiner.

Beliggenheten vurderes som attraktiv for kjøpere som ønsker romslige boligforhold i landlige omgivelser, samtidig som eiendommen har jordbruksarealer med landbruksmessig bruksverdi.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Andre verdier

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på særskilte sameieandeler, allmenningsrettigheter, seterrettigheter, regulerte tomteområder, grusressurser eller andre selvstendige økonomiske rettigheter som gir grunnlag for tilleggsverdi.
I tidligere landbrukstakst datert 03.07.2016 er det opplyst om inntekter fra jaktlag, den gang anslått til ca. kr 2 000 årlig. Jaktrettigheter vurderes særskilt under eiendommens jakt- og fiskeressurser, forutsatt at rettighetene og inntektsgrunnlaget fortsatt består.
Det er ikke tillagt ytterligere verdier under denne posten. Eventuelle rettigheter eller økonomiske ytelser som senere dokumenteres, må vurderes særskilt.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	79,5 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	0,9 daa	**80,4 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	0,1 daa	
Skog av middels bonitet	3,4 daa	
Skog av lav bonitet		**3,5 daa**
Uproduktiv skog	17,5 daa	
Myr	38,6 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	2,3 daa	**60,7 daa**
Bebygd, vann, bre	5,2 daa	
Ikke klassifisert		**5,2 daa**
Sum		**149,8 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Det foreligger ikke dokumenterte opplysninger om egne jaktrettigheter, organisert jaktutleie eller særskilte inntekter fra slike rettigheter.

Eventuelle jaktrett som følger eiendommen, er ikke særskilt verdsatt. Eiendommens relativt begrensede skogareal tilsier at jakt ikke er tillagt vesentlig økonomisk betydning uten nærmere dokumentasjon.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	79,5	Nei		270	21 465
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	0,9	Nei		70	63
Sum jordbruksareal	**80,4**				**21 528**
				Verdi	**538 200**

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen har ca. 79,5 dekar fulldyrka jord og 0,9 dekar innmarksbeite ifølge NIBIO gårdskart.

Jordbruksarealene består hovedsakelig av grasarealer i flatt til svakt hellende terreng. Arealene fremstår som forholdsvis lettdrevne, med gunstig arrondering og tilgjengelighet for maskinell jordbruksdrift. Arealene er fordelt på flere teiger.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Ifølge eier er jordbruksarealene bortleid til nabobruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på skriftlig jordleieavtale eller faktisk årlig leieinntekt.

Ved verdsettelsen legges det til grunn normal landbruksmessig utnyttelse av arealene til grasproduksjon. Jordverdien beregnes etter forventet årlig nettoavkastning, kapitalisert med 4 % rentefot.

Det er hensyntatt arealenes størrelse, arrondering, beliggenhet og produksjonsmuligheter. Det er ikke gjennomført egne jordprøver eller undersøkelser av dreneringsforhold og avlingsnivå. Verdiberegningen bygger derfor på tilgjengelige arealopplysninger og skjønnsmessig vurdering av normal avkastning.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1926

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1938 og senere ombygget og tilbygget i 1991/92. Hoveddelen har grunnmur av betong/betongstein og yttervegger av tømmer. Tilbyggene er oppført med grunnmurer av lettklinkerblokker og yttervegger av bindingsverk. Fasadene har stående trekledning.

Saltak med tresperrer, undertak av trebord/papp og sutaksplater samt taktekking av metallplater fra 1992. Etasjeskiller av trebjelkelag. Kjeller under hoveddelen og krypkjeller under tilbygget.

Boligen har normal standard med innvendige overflater og tekniske installasjoner fra forskjellige tidsepoker. Det er to bad, kjøkken, grovkjøkken, stuer, soverom og øvrige birom. Begge badene er opplyst oppusset i 2013.

Samlet bruksareal er 270 m², fordelt på 218 m² internt bruksareal og 52 m² eksternt bruksareal i kjeller.

Vedlikehold

Boligen har varierende vedlikeholdstilstand. Det er registrert alders- og bruksrelatert slitasje, samt vedlikeholdsbehov knyttet til blant annet taktekking, beslag, vinduer, dører og enkelte tekniske installasjoner.

Det er påvist lokale rustangrep på taktekking og hull i beslag ved gradrenne. Vinduer og dører har betydelig alder. Det må påregnes fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.

Boligens tekniske tilstand og vedlikeholdsbehov er nærmere beskrevet i egen tilstandsrapport fra oktober 2026.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	93			93	9
1. etasje	125			125	

Kjeller		52		52	
SUM	**218**	**52**			**9**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, bod, gang, soverom med walk-in, bad, stue, soverom, soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, grovkjøkken/ kontor, bad/vaskerom, gang m/trapp		
Kjeller		Uinnredet kjellerom (benyttes til lagring)	

Driftsbygning/løe



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige takst, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Driftsbygningen er opprinnelig oppført omkring 1930 og senere utvidet i flere etapper. En nyere del ble oppført omkring 1958–1960, med grunnflate oppgitt til ca. 106 m². Det er senere etablert tilbygg mot vest på ca. 64 m².

Bygningen har grunnmurer og underliggende konstruksjoner av betong og murverk, med overliggende yttervegger av bindingsverk og utvendig trekledning/metallplater. Taket er utført med trekonstruksjoner og tekket med metallplater. Deler av taktekkingen ble opplyst fornyet etter storm i 1992.

Det er etablert betongsilo i tilknytning til bygningen. Bygningen har forskjellige plan og nivåer, med både støpte dekker og trekonstruksjoner.

Bygningen inneholder eldre fjøsarealer, lagerrom, tidligere melkerom, silo og øvrige driftsfunksjoner. Deler av bygningsmassen har eldre landbruksinnredning.

I 2024 ble deler av bygningen innvendig oppgradert og innredet til forsamlings-/aktivitetslokale med større åpent bruksareal. Lokalet har nyere overflater, belysning, oppvarming og tilrettelagt innredning.

Bygningen har dermed varierende standard, fra eldre, enkelt innredede driftsrom til nyere oppgraderte bruksarealer.

Vedlikehold

Driftsbygningen har varierende vedlikeholdstilstand, med betydelige forskjeller mellom eldre og nyere bygningsdeler. Det er registrert

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsetterslep på deler av fasader, takkonstruksjoner og øvrige konstruksjoner.

De oppgraderte lokalene fra 2024 har nyere innvendig standard. Eldre bygningsdeler har fortsatt behov for løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger.

Bygningens verdi må vurderes ut fra faktisk bruk, gjenværende levetid, teknisk tilstand og økonomisk nytteverdi for eiendommen.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje		232		232	
1. etasje		232		232	
Underetasje		56		56	
SUM		**520**			
SUM BRA	**520**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje			
1. etasje			
Underetasje			

Kommentar

Areal er hentet fra matrikkelrapport, ikke oppmålt av takstmannen.

Garasjebygg



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra verditakst i fra 2014 .

Standard

Frittstående garasjebygning oppført på tilnærmet plant terreng med gruset adkomst- og parkeringsareal. Bygningen er fundamentert mot grunnen og har yttervegger i trekonstruksjoner med stående, rødmalt trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med profilerte metallplater, med takrenner og nedløp.

Garasjen har to separate garasjerom med brede, sidehengslede treporter. Portene er hvitmalte og utstyrt med utvendige beslag og hengsler.

Bygningen har enkel, funksjonell garasje- og lagerstandard. Det er god tilkomst fra gruset gårdsplass, og bygningen vurderes å ha normal nytteverdi for oppbevaring av kjøretøy, maskiner og utstyr.

Vedlikehold

Utvendige overflater fremstår generelt i normalt vedlikeholdt stand. Det er synlig noe alders- og bruksslitasje på porter, beslag og overflatebehandling

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Bygget er opprinnelig fra 1800-tallet, flyttet og oppført i 1913.

Standard

Eldre, frittstående bolighus som ifølge tidligere takst opprinnelig ble oppført omkring 1800-tallet og senere flyttet og gjenoppført i 1913. Bygningen står på eldre fundamentering av naturstein/murverk og har yttervegger av eldre trekonstruksjoner med stående, hvitmalt trekledning. Bygget er registrert i Riksantikvarens Kulturminnesøk som del av et eldre gårdsanlegg, datert til 1800-tallet (kulturminne-ID 282624-0). Registrert vernestatus er «Uten vern». Bygningen er dermed ikke oppført med formelt vern i Kulturminnesøk, men kan ha kulturhistorisk verdi. Eventuelle bevaringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven er ikke avklart.

Bygningen har saltak tekket med eldre bølgeformede takplater, mursteinspipe og vinduer med trekarmer av eldre årgang. Det er oppført mindre tilbygg mot den ene gavlsiden.

Bygningen har svært lav teknisk og funksjonell standard. Vinduer og dører er i dårlig stand, flere vindusåpninger er skadet eller delvis tildekket, og bygningen fremstår ikke som egnet til ordinær boligbruk uten omfattende rehabilitering.

Bygningen har gjennomgående svært lav standard og omfattende behov for rehabilitering. Bygningen fremstår ikke som egnet for ordinær boligbruk i dagens tilstand. Bygget er rivingsklart og er ikke tilstandsvurdert etter ønsker fra megler og selger.

Rapportsystemet tillater ikke generering av rapport når teknisk verdi settes til kr 0,-. Det er derfor lagt inn en symbolsk teknisk verdi på kr 10 000,- utelukkende av systemtekniske årsaker.

Beløpet representerer ikke bygningens reelle tekniske verdi eller markedsverdi, og skal ikke tillegges vekt ved den samlede verdsettelsen av eiendommen. Eventuelle rivningskostnader må vurderes særskilt.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Vedlikehold

Bygningen har et betydelig og langvarig vedlikeholdsetterslep. Det er synlig omfattende nedbrytning av utvendig trekledning, vindusomramminger, dører og detaljer ved gesims og takfot. Flere vinduer har skader og manglende glass eller tildekking. Fundamenteringen fremstår ujevn og har synlige aldringstegn.

Bygningens generelle tilstand tilsier at full rehabilitering vil være svært omfattende og økonomisk lite hensiktsmessig. Den vurderes derfor å være i rivningsmessig stand.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller fullstendig innvendig tilstandsvurdering. Før eventuell riving må behovet for offentlige tillatelser og miljøkartlegging avklares.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Uthus ved veien



Anvendelse

Byggeår

1915

Kommentar

Anslått byggeår i fra verditakst i fra 2014.

Standard

Eldre frittstående uthus beliggende ved offentlig vei, i nærheten av kårboligen. Bygningen er oppført med delvis murte fundamenter og overliggende trekonstruksjoner. Utvendige vegger har liggende trekledning, og bygningen har saltak med eldre taktekking. Bygget ble utbedret ca i 1990, det er også skiftet noe gulv i bygget i senere tid.

Bygningen har enkel og eldre uthusstandard, hovedsakelig egnet for lagring.

Vedlikehold

Bygningen har tydelig alders- og bruksslitasje og behov for vedlikehold. Det må påregnes fremtidige reparasjoner og utskiftinger av enkelte bygningsdeler. Bygningen vurderes å ha begrenset selvstendig teknisk verdi.

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Redskapshus



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra takstrapport i fra 2014.

Standard

Redskapshus oppført i 1986, beliggende ved kjørebroen til driftsbygningen. Bygningen har et bruksareal på ca. 35 m².

Ytterveggene er oppført i støpte konstruksjoner med skråtak tekket med stålplater. Deler av bygningen ligger under eksisterende kjørebro. Bygningen har støpt betonggulv og to skyveporter av stålplater i øvre etasje.

Bygningen har enkel og funksjonell landbruksmessig standard, tilpasset lagring av redskaper, maskiner og annet driftsutstyr. Konstruksjonen har robuste materialer og begrenset innvendig innredning.

Vedlikehold

Bygningen har en eldre konstruksjonsmessig utførelse, med normal alders- og bruksslitasje som må forventes for denne typen landbruksbygg. Det må påregnes løpende vedlikehold av taktekking, porter og øvrige bygningsdeler.

Det er ikke foretatt særskilte undersøkelser av konstruksjoner, betongkvalitet eller bygningens bæreevne. Vurderingen bygger på opplysninger fra tidligere takst og tilgjengelig visuell dokumentasjon.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Romfordeling

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

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 740 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 4 380 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**3 650 000**
Driftsbygning/løe		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 970 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 510 000
Sum Teknisk verdi - Driftsbygning/løe	**Kr.**	**1 600 000**
Garasjebygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 10 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 20 000
Sum Teknisk verdi - Garasjebygg	**Kr.**	**320 000**
Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 650 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 1 690 000
Sum Teknisk verdi - Kårbolig – rivningsmessig stand (83/39)	**Kr.**	**10 000**
Uthus ved veien		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	430 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 290 000
Sum Teknisk verdi - Uthus ved veien	**Kr.**	**140 000**
Redskapshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	470 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 60 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 90 000
Sum Teknisk verdi - Redskapshus	**Kr.**	**320 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**6 040 000**

Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD
Gnr 82- Bnr 11
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
ELNESVÅGEN 6440

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert per 22.10.2026 og uttrykker eiendommens antatte omsetningsverdi under ordinære salgsforhold, hensyntatt eiendommens karakter som landbrukseiendom.

Ved verdsettelsen er det lagt vekt på våningshusets størrelse, standard og beliggenhet, driftsbygningenes tekniske tilstand og bruksverdi, jordbruksarealenes produksjonsevne og arrondering samt eiendommens øvrige arealressurser.

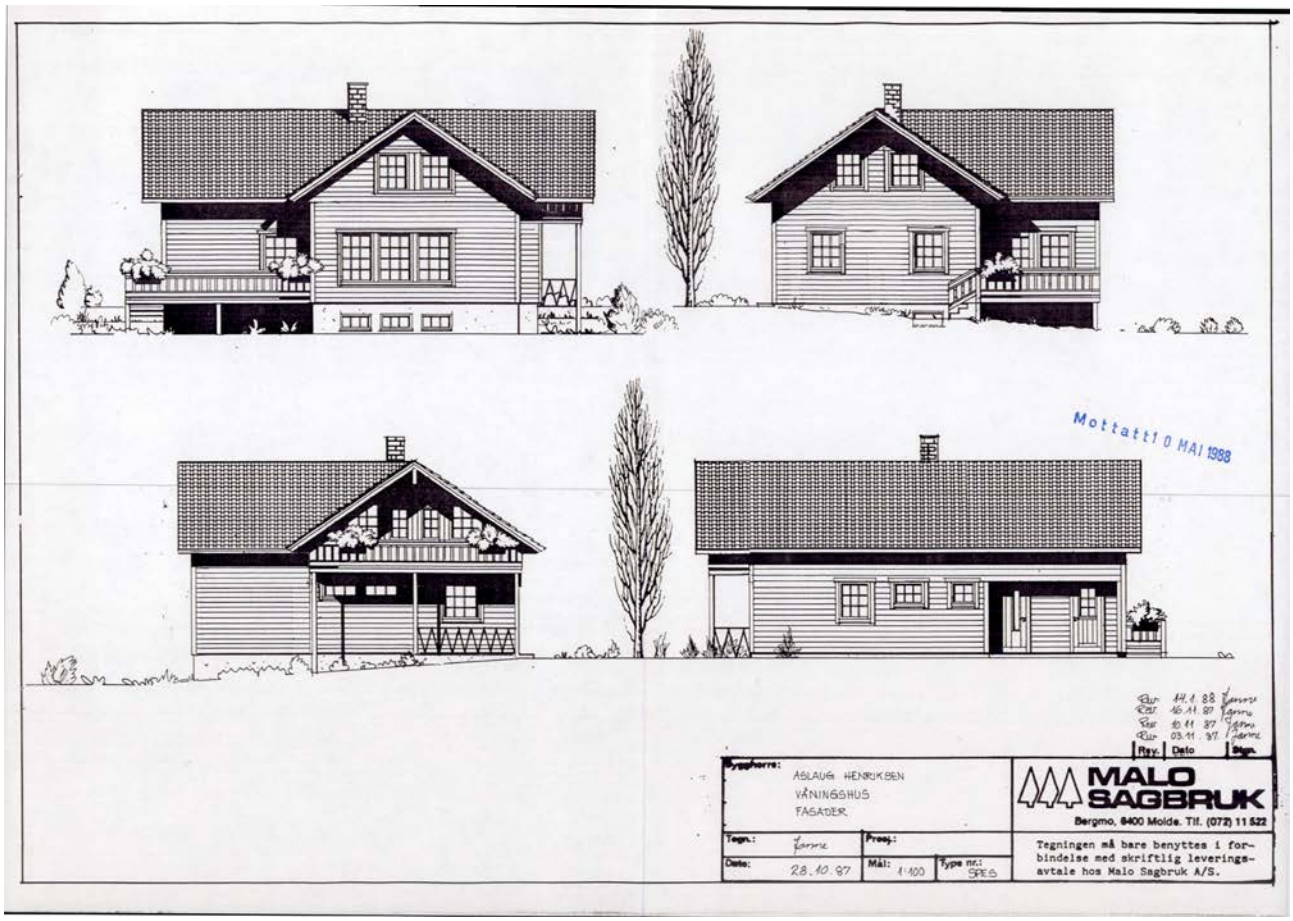
Det er også hensyntatt at eiendommen ligger i et etablert landbruksområde med attraktiv landlig beliggenhet og gode boligkvaliteter.

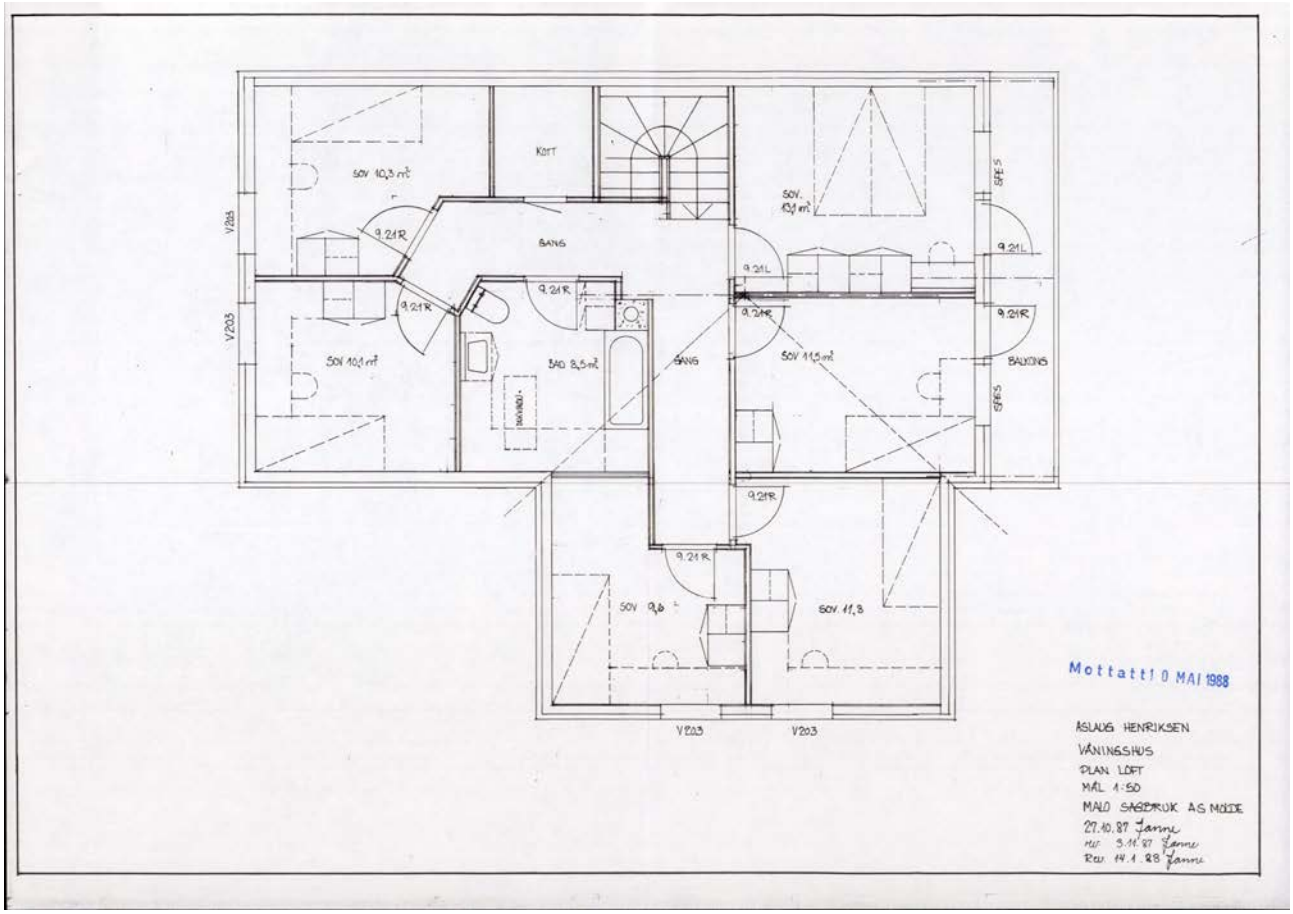
Bygningene er vurdert med utgangspunkt i teknisk verdi, alder, vedlikeholdsetterslep og reell markedsmessig nytteverdi. Jordbruks- og skogarealene vurderes på grunnlag av produksjons- og avkastningsmuligheter.

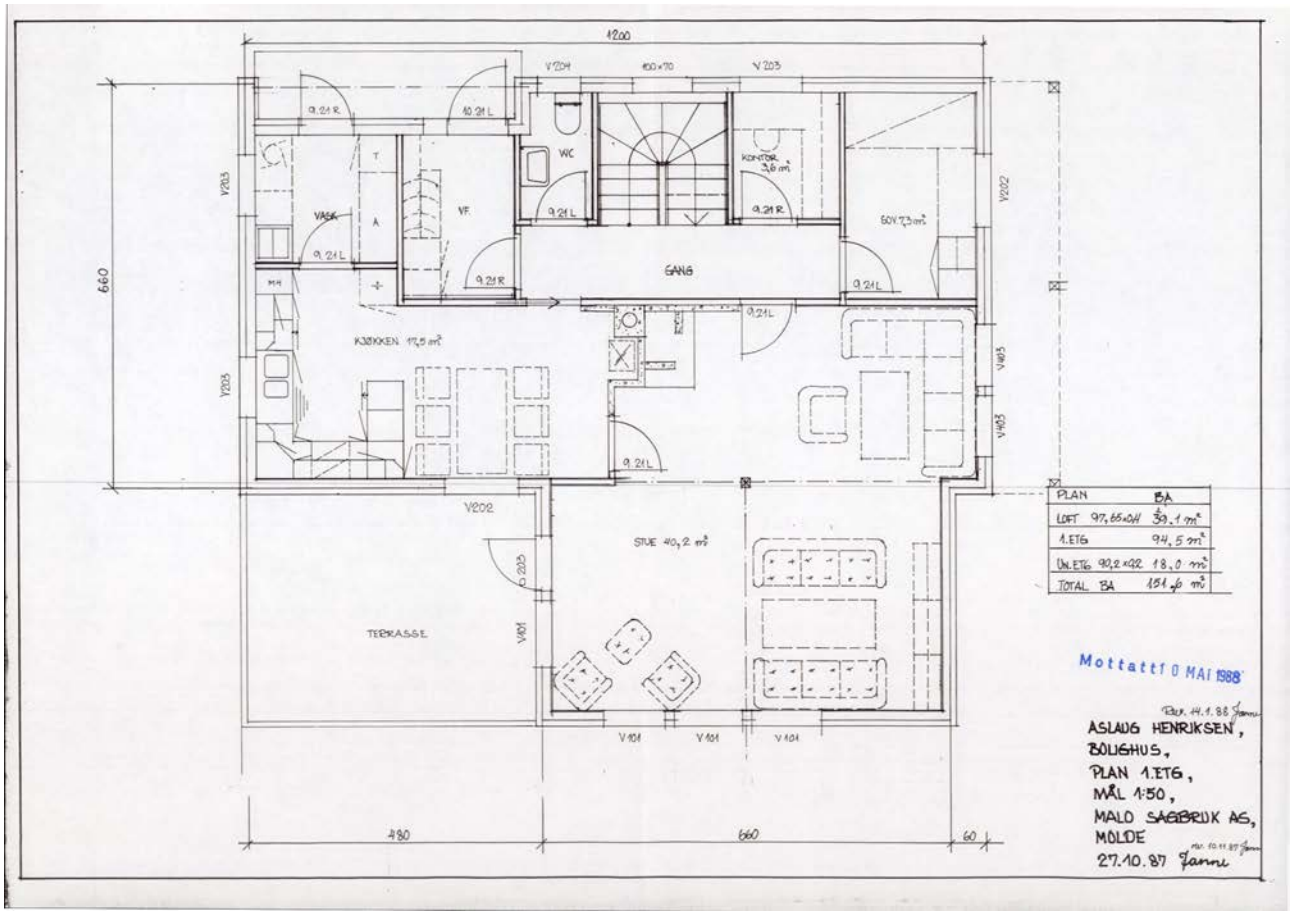
Det er lagt vekt på markedsforholdene på taksttidspunktet og relevante begrensninger etter konsesjonslovgivningen.

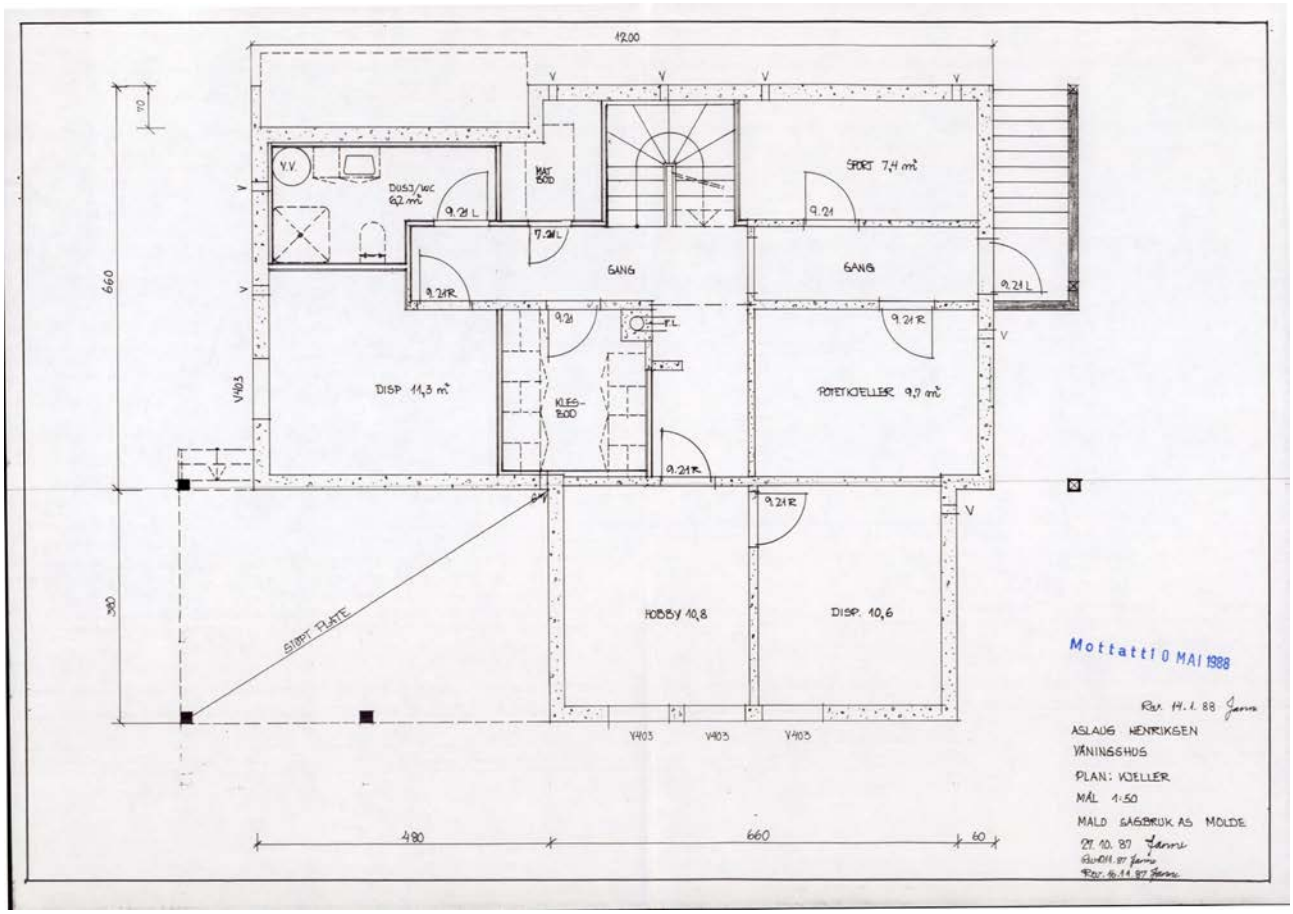
Tidligere registrert overdragelsessum fra 2013 er ikke lagt direkte til grunn for dagens markedsverdi, ettersom overdragelsen var registrert som skifteoppgjør.

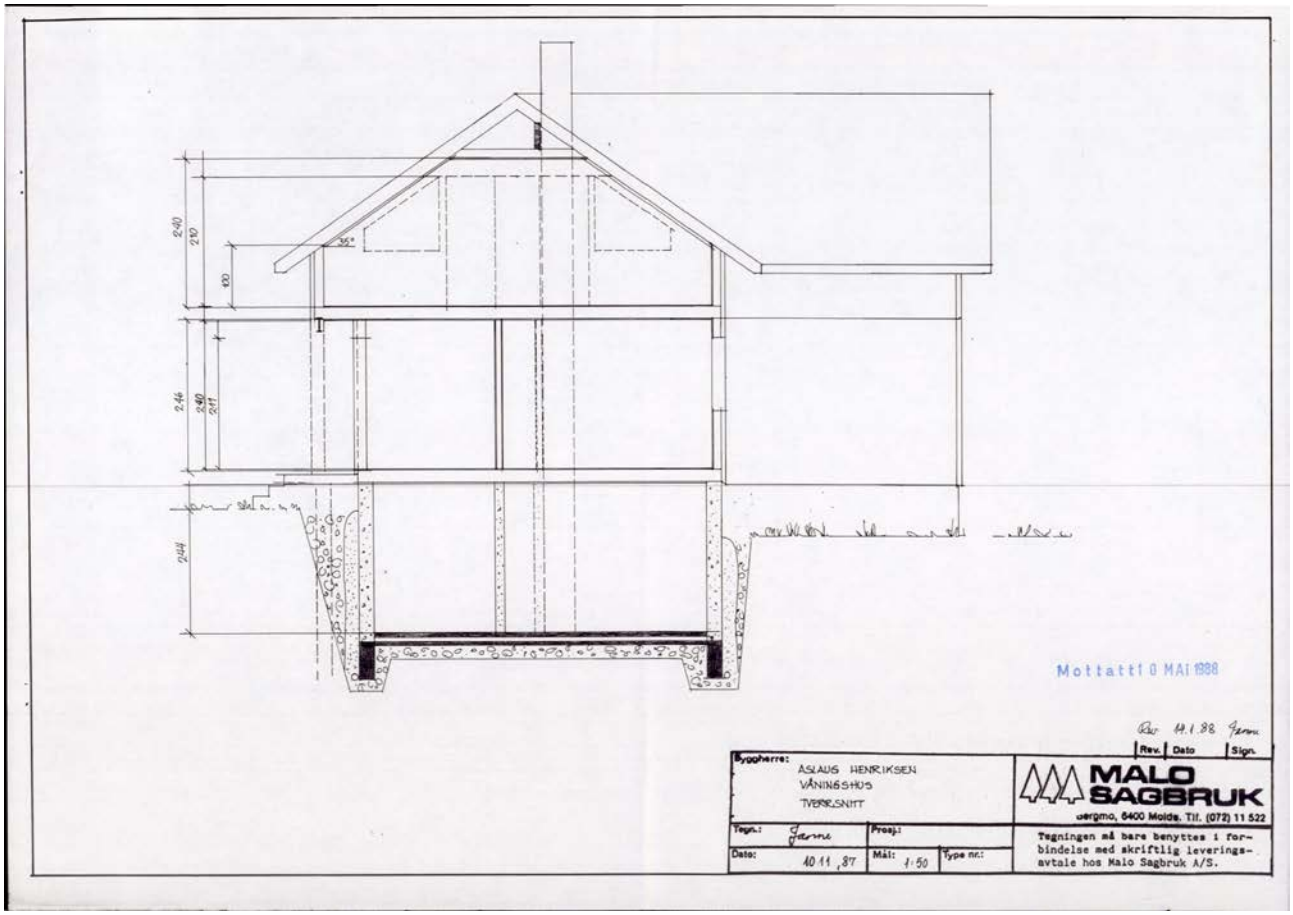
Kr 6 300 000

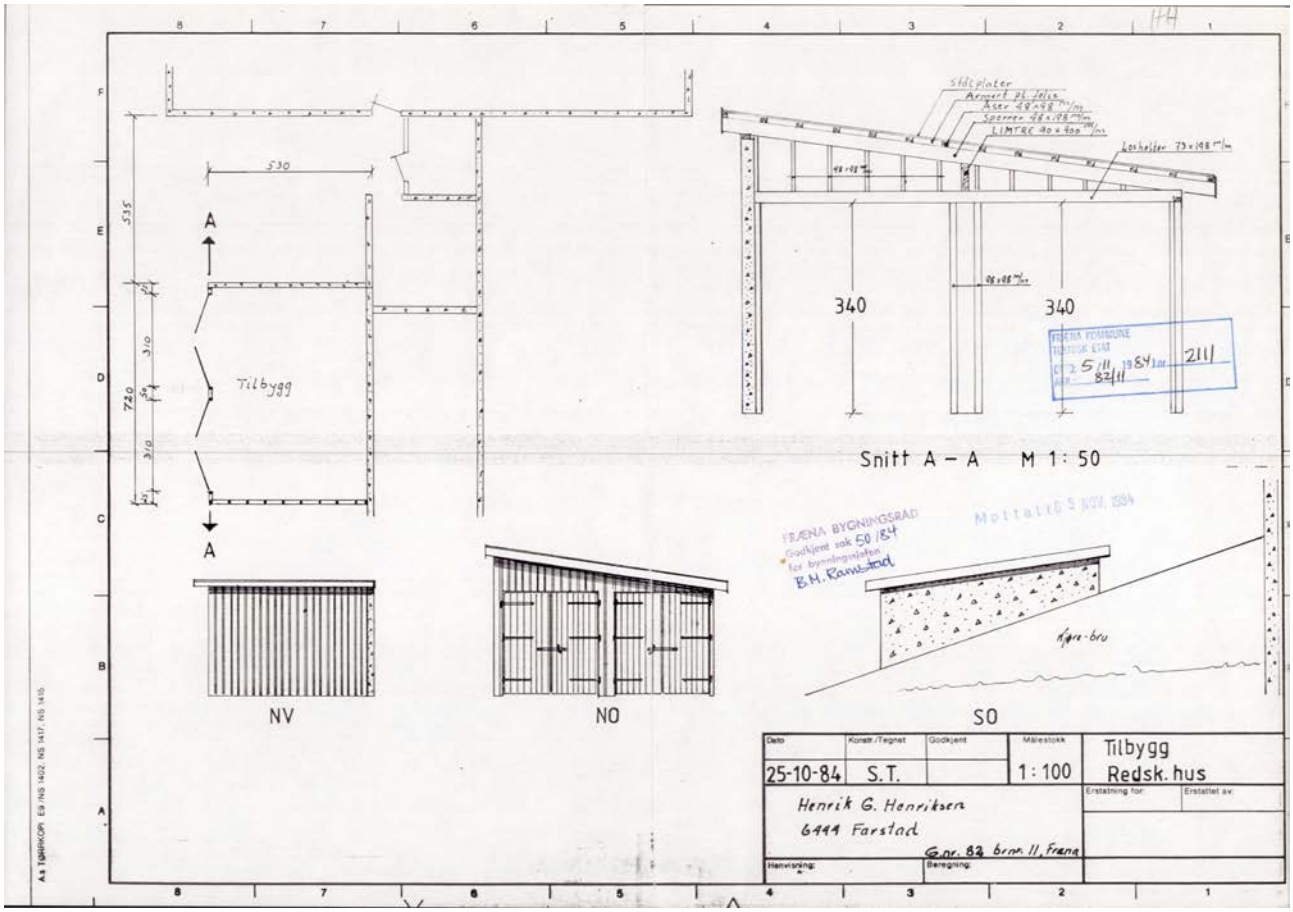

Mottatt 10 MAI 1988
Rev. 11.1.88 Tegnet
Rev. 16.11.87 Tegnet
Rev. 10.11.87 Tegnet
Rev. 03.11.87 Tegnet
Rev. | Dato | Sign.
Byggherre:
ASLAUG HENRIKSEN
VÅNINGSHUS
FASADER
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6400 Molde. Tlf. (072) 11 522
Tegn.: Tegnet
Dato: 28.10.87
Mål: 1:100
Type nr.: SPES
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

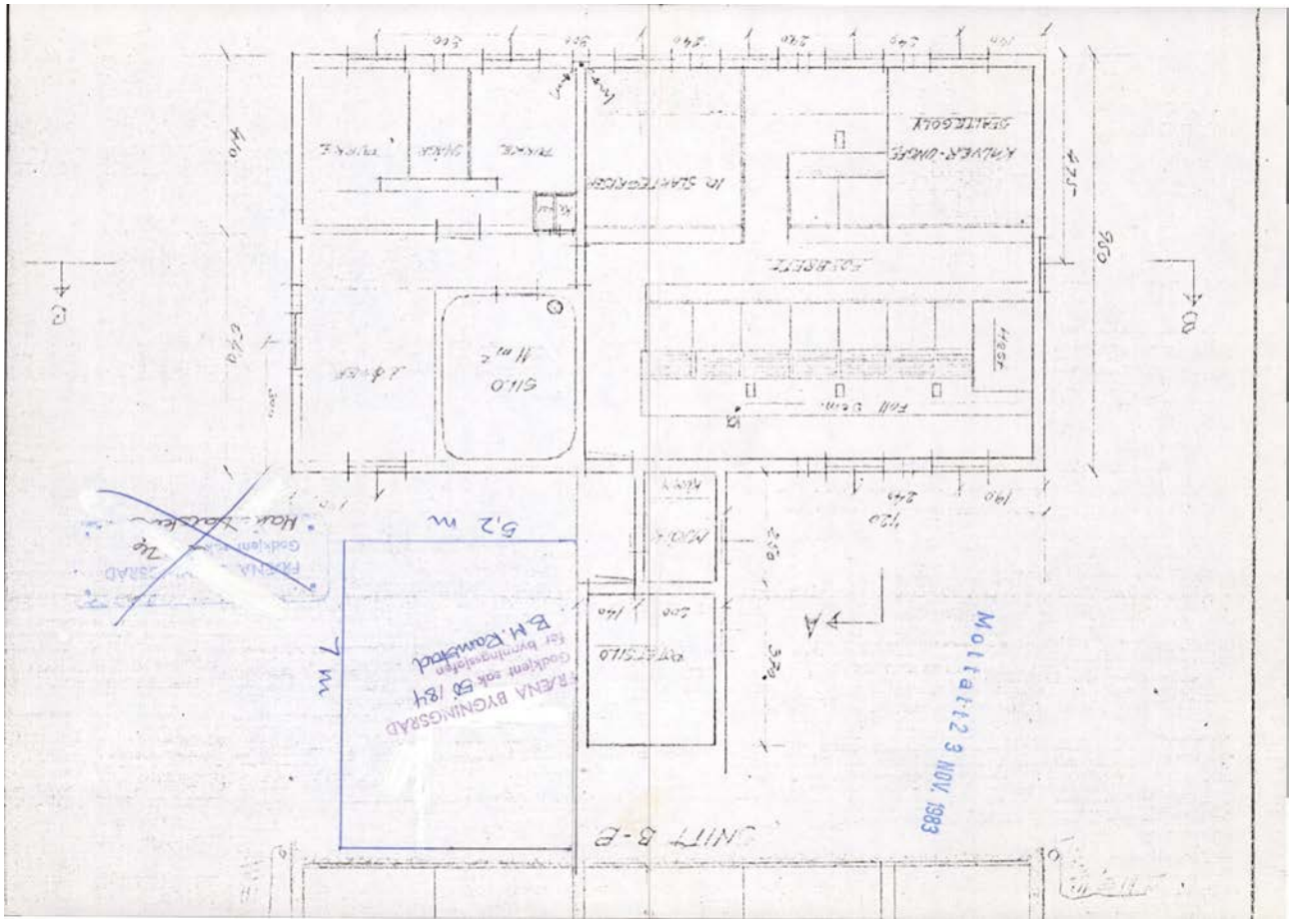

KOTT
SOV 10,3 m²
SOV. 13,1 m²
SPES
V203
9.21R
GANG
9.21L
9.21R
9.21R
9.21R
9.21R
SOV 10,1 m²
BAD 8,5 m²
GANG
SOV 11,5 m²
BALKONG
SPES
9.21R
9.21R
SOV 9,6
SOV. 11,8
V203
V203
Mottatt 10 MAI 1988
ASLAUG HENRIKSEN
VÅNINGSHUS
PLAN LOFT
MÅL 1:50
MALO SAGBRUK AS MÖLDE
27.10.87 Janne
rev. 3.11.87 Janne
Rev. 14.1.88 Janne

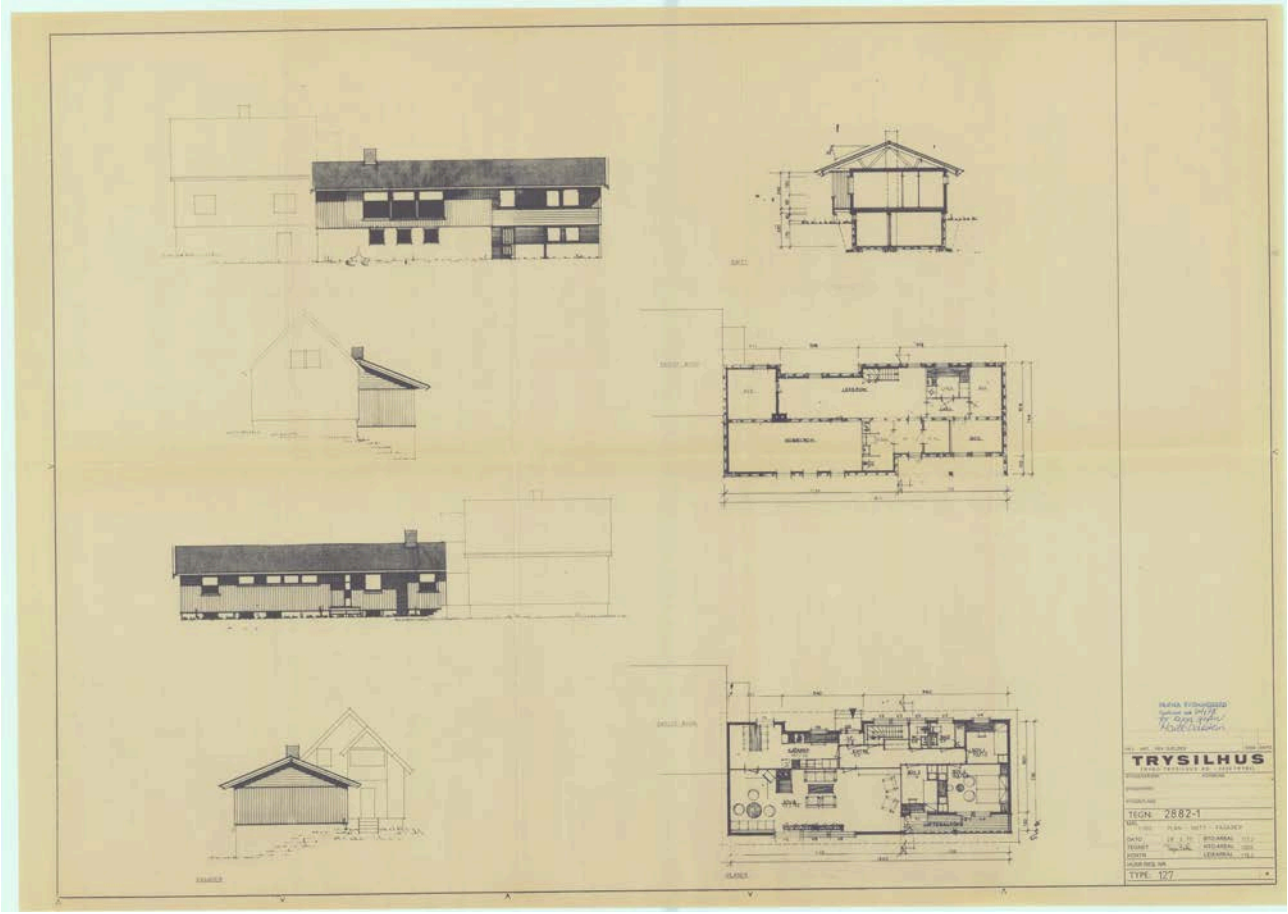

1200
660
480
660
60
GANG
KJØKKEN 17,5 m²
STUE 40,2 m²
TERRASSE
VASK
WC
KONTOR 3,8 m²
SOV. 7,3 m²
VF.
PLAN BA
LOFT 97,65×0,4 39,1 m²
1.ETG 94,5 m²
UN.ETG 90,2×0,2 18,0 m²
TOTAL BA 151,6 m²
Mottatt 0 MAI 1988
ASLAUG HENRIKSEN,
BOLIGHUS,
PLAN 1.ETG,
MÅL 1:50,
MALO SAGBRUK AS,
MOLDE
27.10.87 Janni

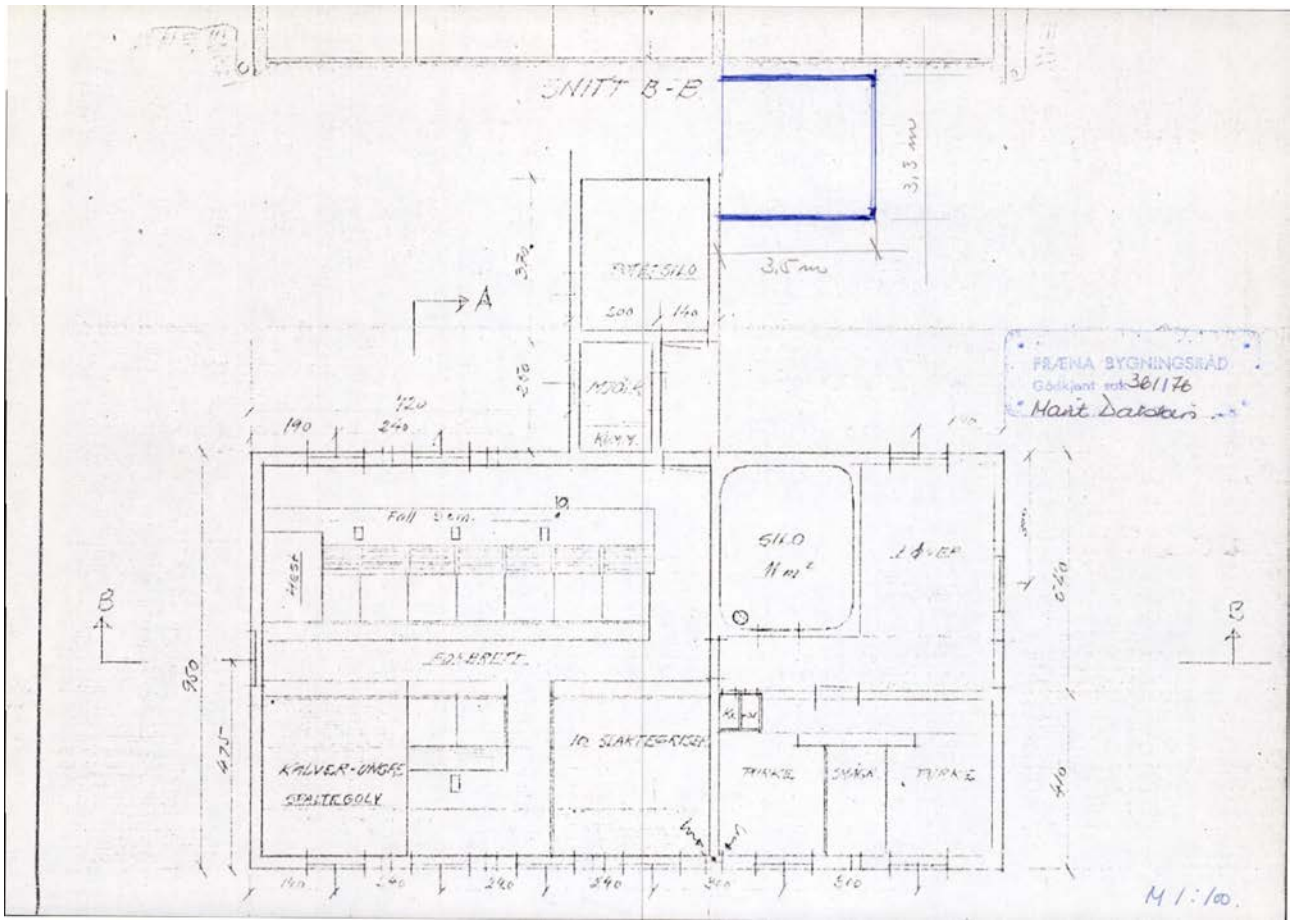

12.00
660
380
SPORT 7,4 m²
GANG
GANG
DISP 11,3 m²
KLES-BOD
POTETKJELLER 9,7 m²
HOBBY 10,8
DISP. 10,6
SKRÅ PLATE
480
660
60
Mottatt 10 MAI 1988
ASLAUG HENRIKSEN
VÅNINGSHUS
PLAN: KJELLER
MÅL 1:50
MALD GARBRUK AS MOLDE

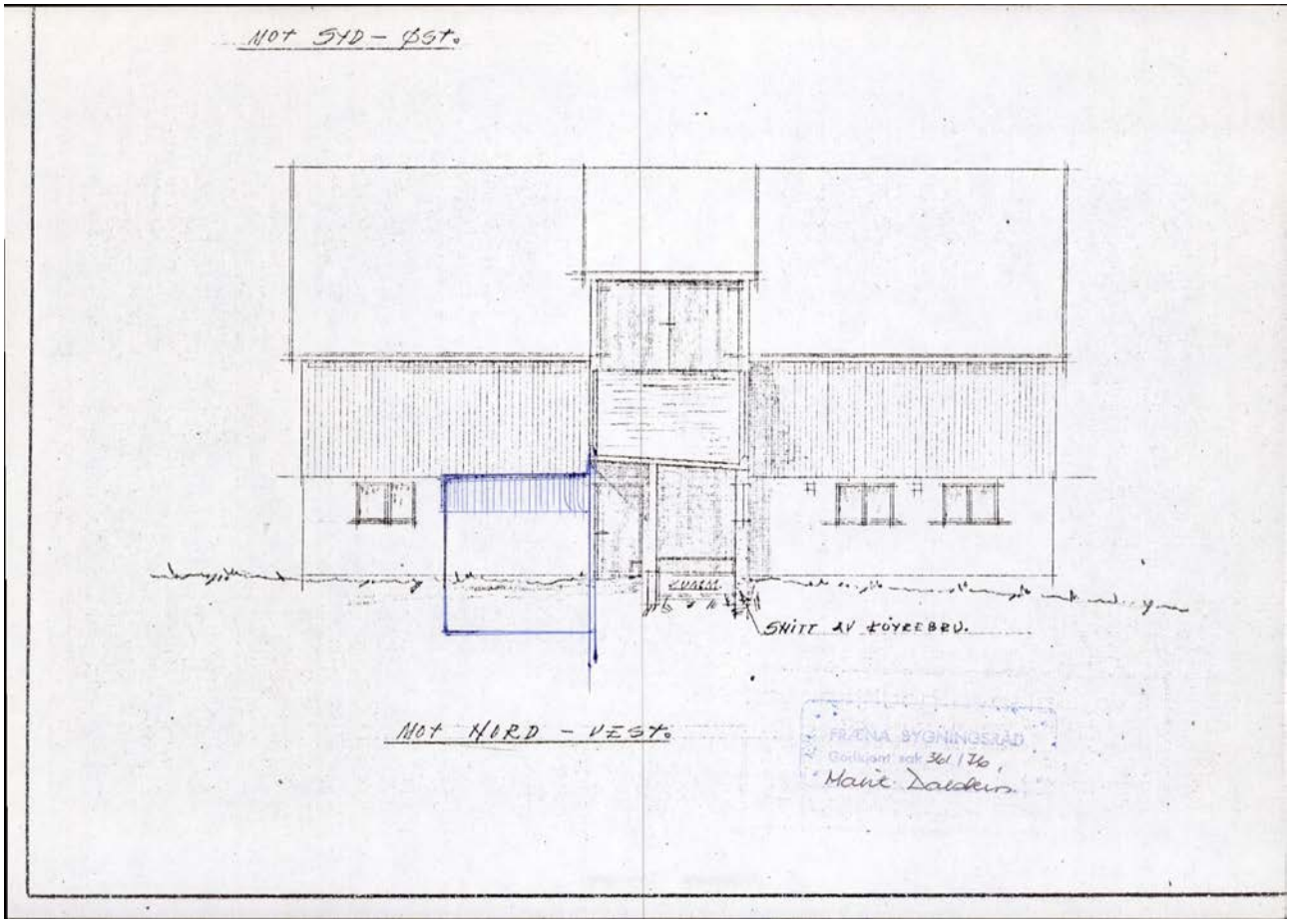

2.40
2.10
1.00
2.46
2.40
2.11
2.44
Mottatt 0 MAI 1988
Rev. | Dato | Sign.
Byggherre:
ASLAUG HENRIKSEN
VÅNINGSHUS
TVERRSNITT
MALO SAGBRUK
Tegn.:
Prosj.:
Dato: 40.11.87
Mål: 1:50
Type nr.:
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.

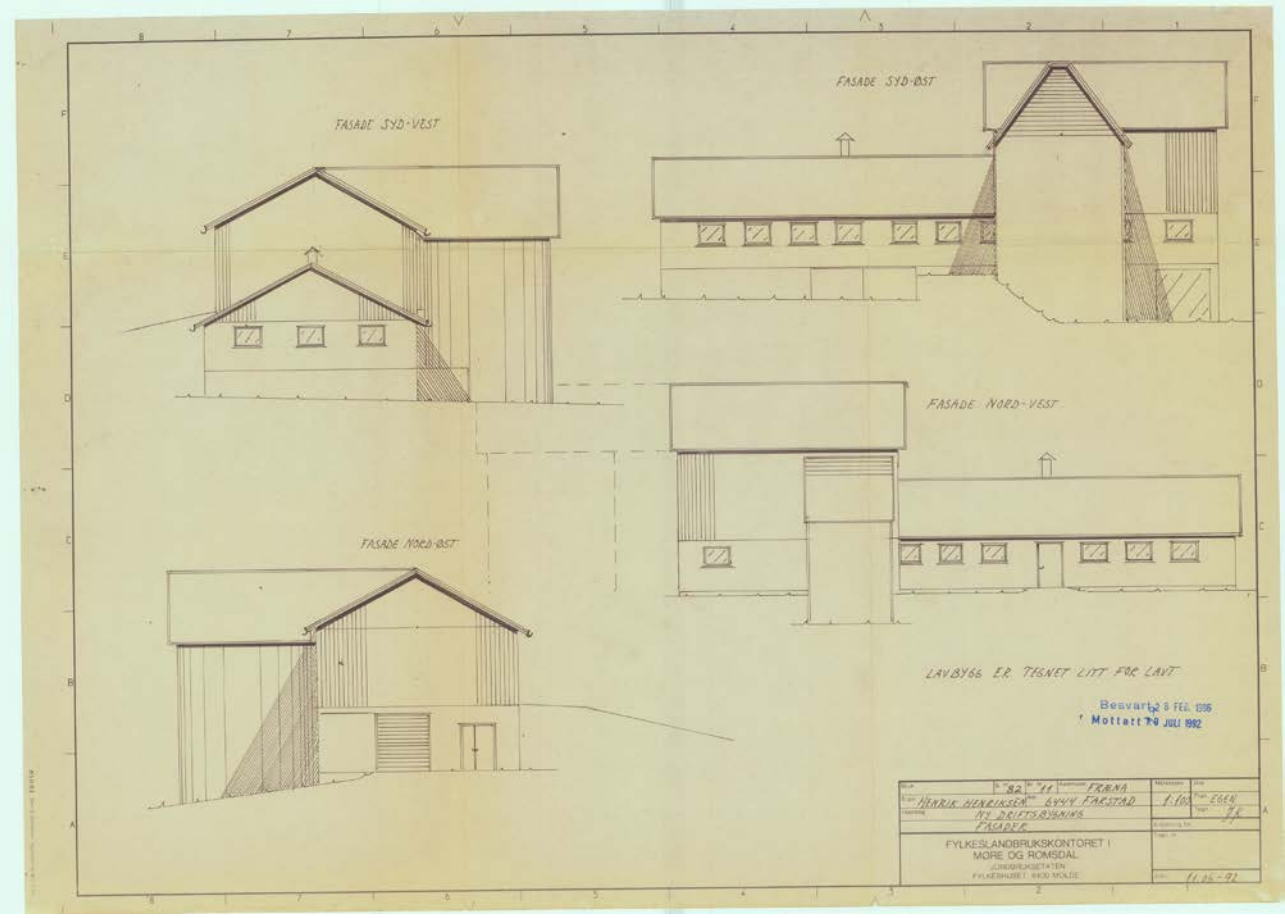

Tilbygg
Snitt A – A M 1: 50
340
340
NV
NO
SO
Kjøre-bru
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 50/84
for bygningsrådet
B.H. Ramstad
Mottatt 5 NOV. 1984
25-10-84
S.T.
1 : 100
Tilbygg
Redsk. hus
Henrik G. Henriksen
6444 Farstad
G.nr. 82 brnr. 11, Frena

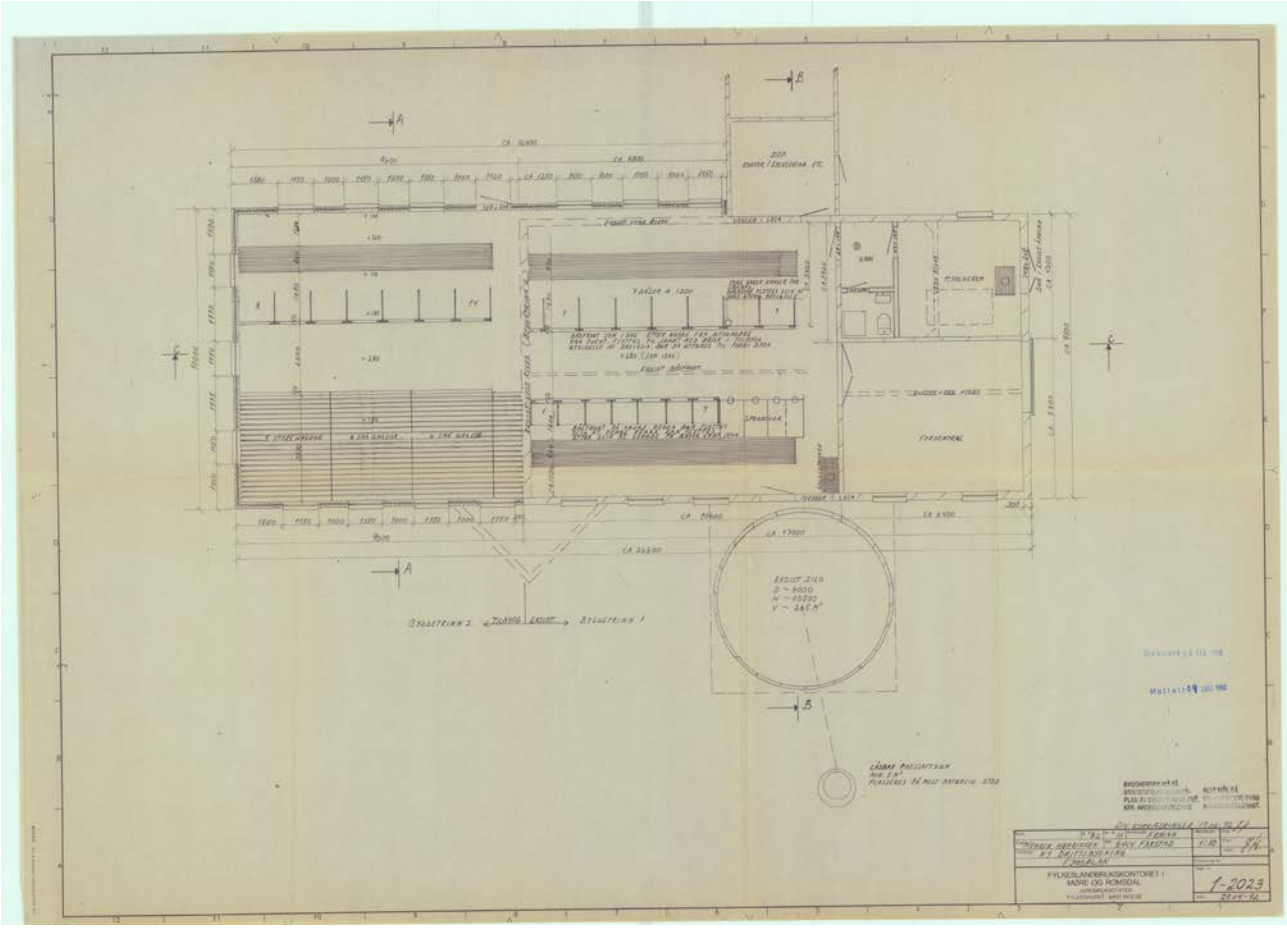

Mottatt 23 NOV. 1983
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 50/84
for byggningsslofen
B.M. Ramstad
5,2 m
7 m
SILO
Foll Dem.
Hest
SEATTEGOLY
KALVER-UNGFE
FOSBRETT
IN SLAKTEGRISH
SILO
POTETSILO
Hall-Laustsen

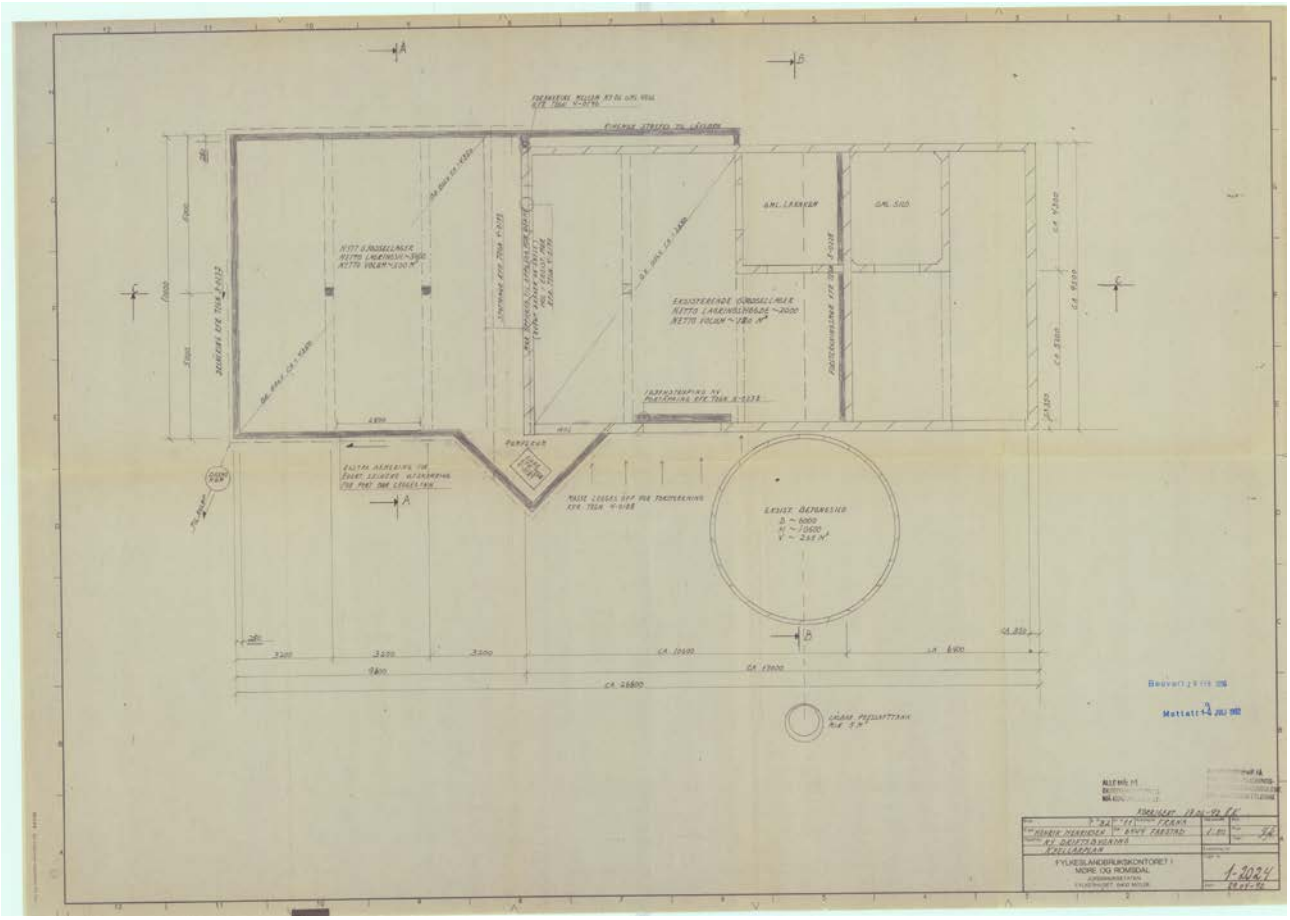

TRYSILHUS
TEGN 2882-1
TYPE 127

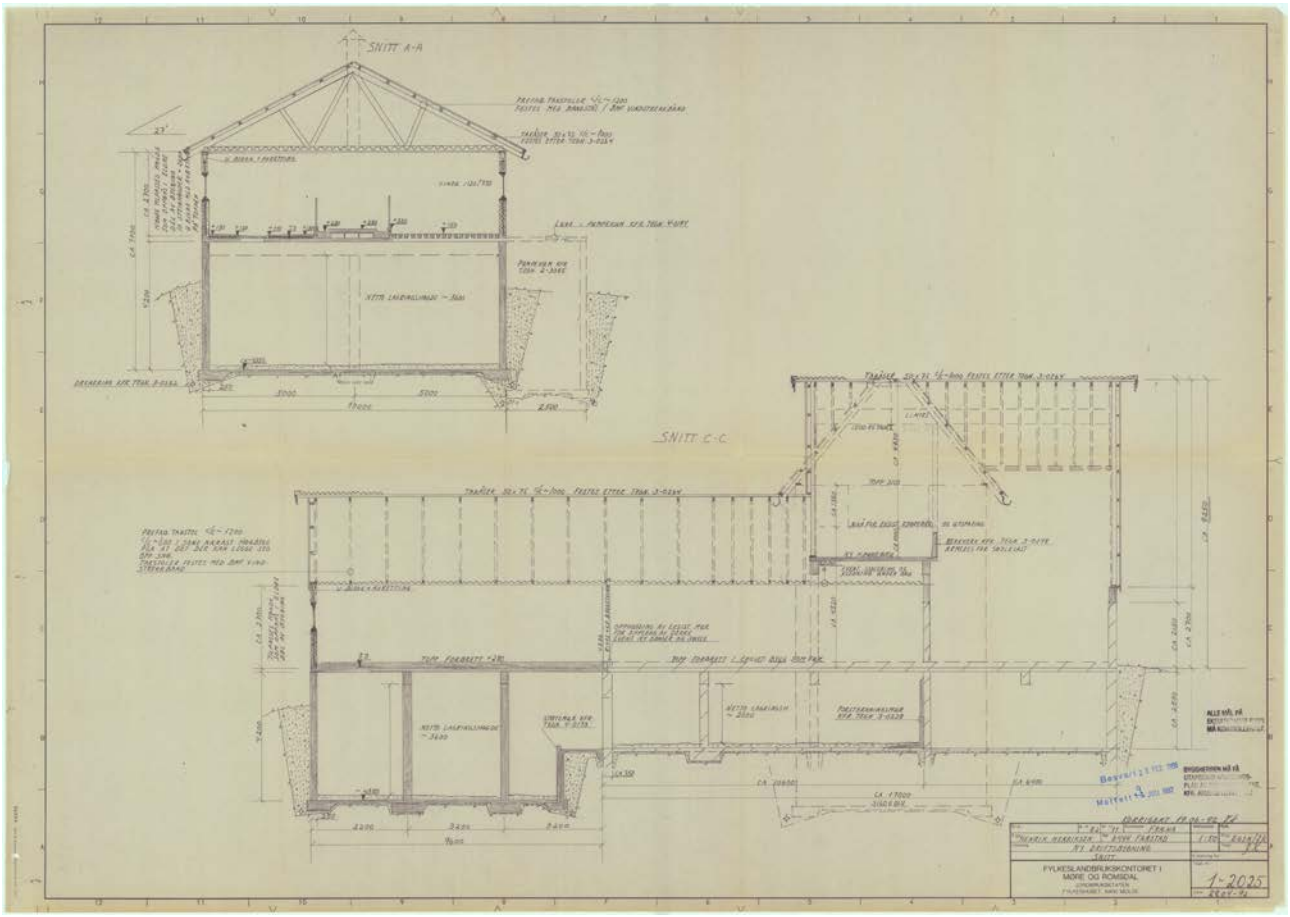

SNITT B-B
3,3 m
3,5 m
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 361/76
Mant Dalstein
SILO
11 m²
FORBRETT
KALVER-UNGFE
SPALTEGOLV
10 SLAKTEGRISER
PURKE
SMÅGR
PURKE
M 1:100

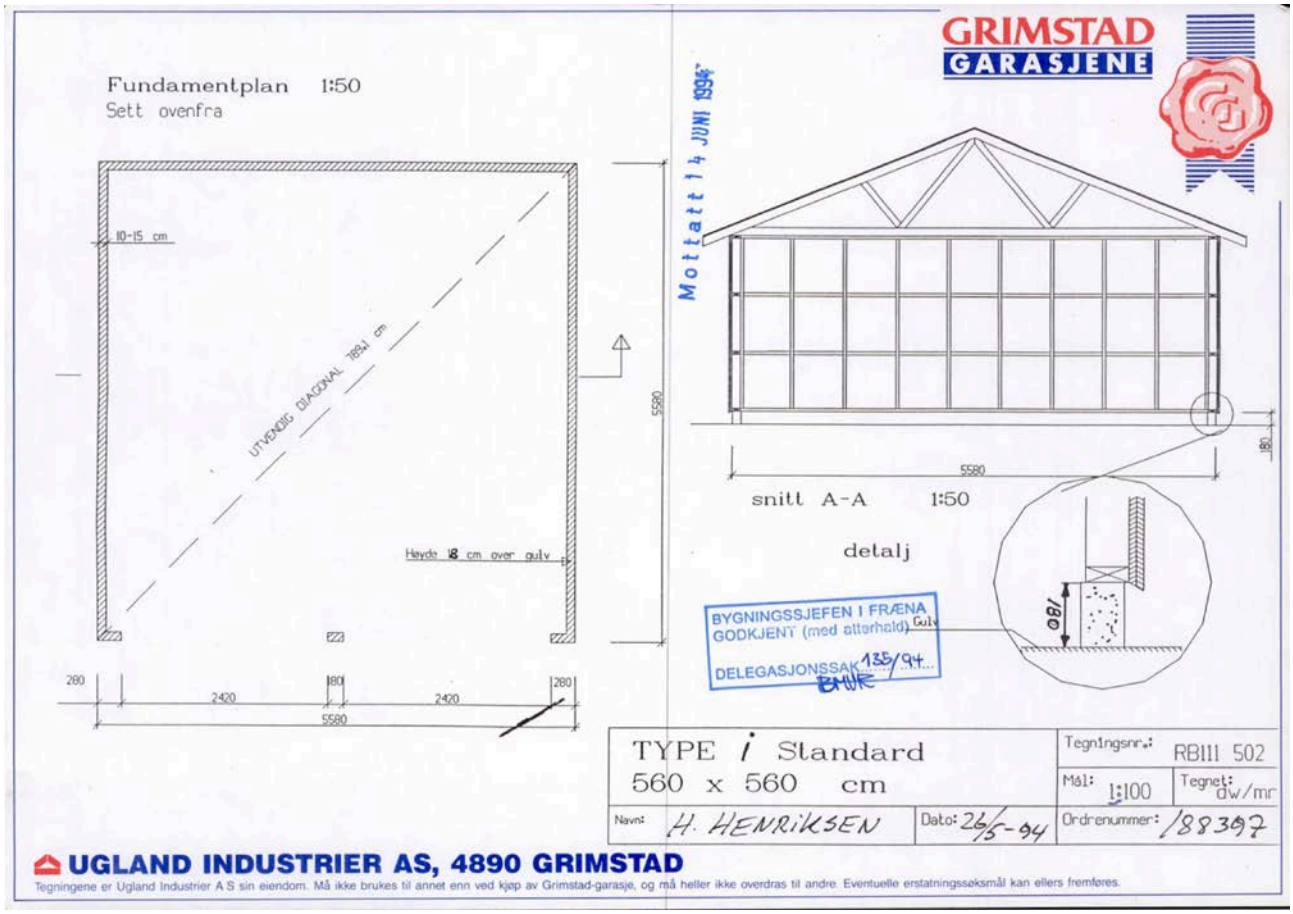

MOT SYD – ØST.
SNITT AV KJØREBRU.
MOT NORD – VEST.
FRÆNA BYGNINGSRÅD
Godkjent sak 361/76
Marit Dalden


FASADE SYD-VEST
FASADE SYD-ØST
FASADE NORD-VEST
FASADE NORD-ØST
LAVBYGG ER TEGNET LITT FOR LAVT
Besvart 28 FEB. 1996
Mottatt 7 JULI 1992
82
11
FRÆNA
HENRIK HENRIKSEN
6444 FARSTAD
1:100
EGEN
NY DRIFTSBYGNING
FASADER
FYLKESLANDBRUKSKONTORET I
MORE OG ROMSDAL
11.06-92




EXISTERENDE GJØDSELLAGER
EXIST. BETONGSILO
FYLKESLANDBRUKSKONTORET I
MØRE OG ROMSDAL
1-2024


SNITT A-A
SNITT C-C
FYLKESLANDBRUKSKONTORET I MØRE OG ROMSDAL
1-2025


GRIMSTAD
GARASJENE
Fundamentplan 1:50
Sett ovenfra
10-15 cm
UTVENDIG DIAGONAL 788,4 cm
Høyde 18 cm over gulv
5580
280
2420
180
2420
280
5580
Mottatt 14 JUNI 1994
snitt A-A 1:50
5580
180
detalj
Ø18
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 135/94
TYPE i Standard
560 x 560 cm
Tegningsnr.: RBIII 502
Mål: 1:100
Tegnet: dw/mr
Navn: H. HENRIKSEN
Dato: 26/5-94
Ordrenummer: 188397
UGLAND INDUSTRIER AS, 4890 GRIMSTAD
Tegningene er Ugland Industrier A S sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Grimstad-garasje, og må heller ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Trykt på sjølvkopierande papir

Kommune: FRÆNA

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Meldar (namn, adresse): Sverre O. Lyngstad, 6493 Lyngstad

Byggherre (namn, adresse): Henrik Henriksen, 6444 Farstad

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sandblåst	82	11		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
08.03.91	Tilbygg einebustad	Einebustad

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjonssak	12.04.91	D61/91

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Underskrift

Stad: Elnesvågen

Dato: 09.08.93

Stempel/underskrift: Jan Tore Røvik bygning. kontr.

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
ansvarshavande	Ansgard Malmedal	6493 Lyngstad
X andre	Fræna Folkeregister	6440 Elnesvågen

K-blankett 5139N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	1579 82/11		
Utskriftsdato	05.10.2026	**Antall datasett**	4

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

2 Berørte datasett

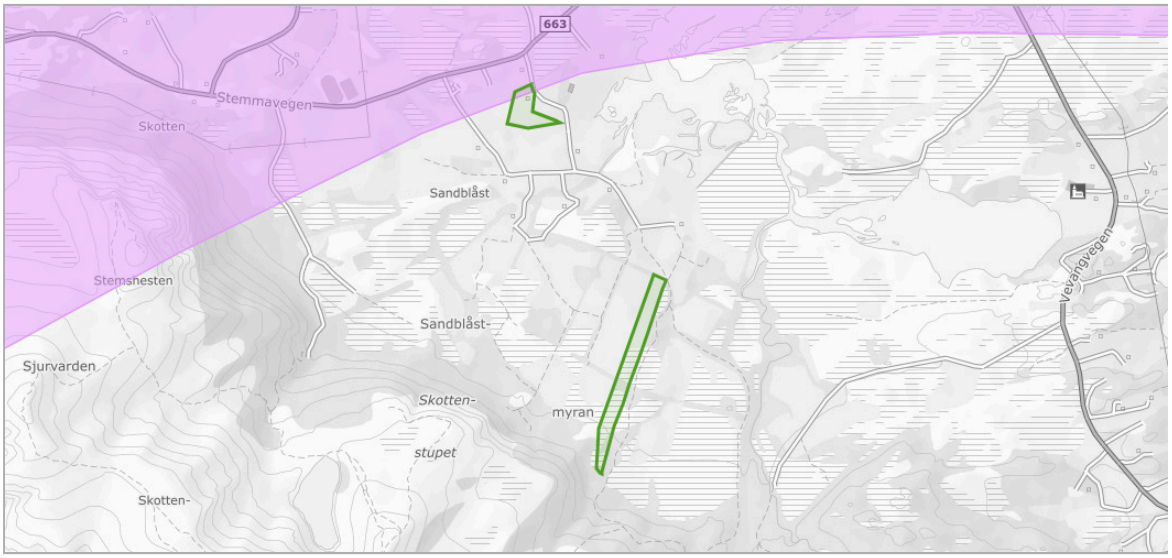
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

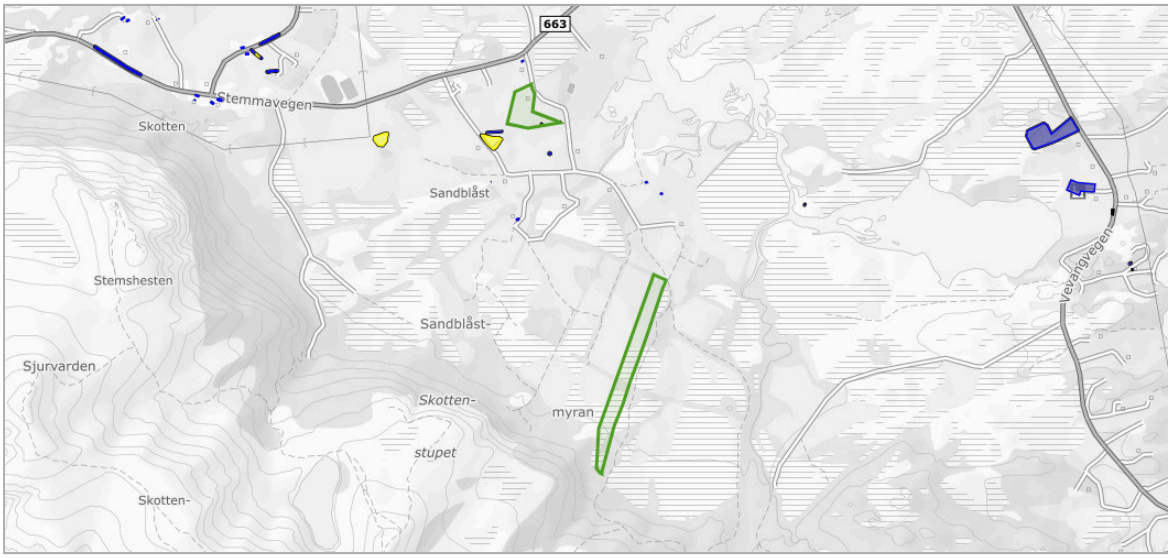
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø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

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Sikringssone
- Sikringssone

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	1579	215874-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/215874)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
-	1579	215874-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/215874)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
215873-1	1579
215874-1	1579

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

Dato:
23.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**83**	Bnr:	**39**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

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

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 83/39 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.

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

Dato:
23.10.2026

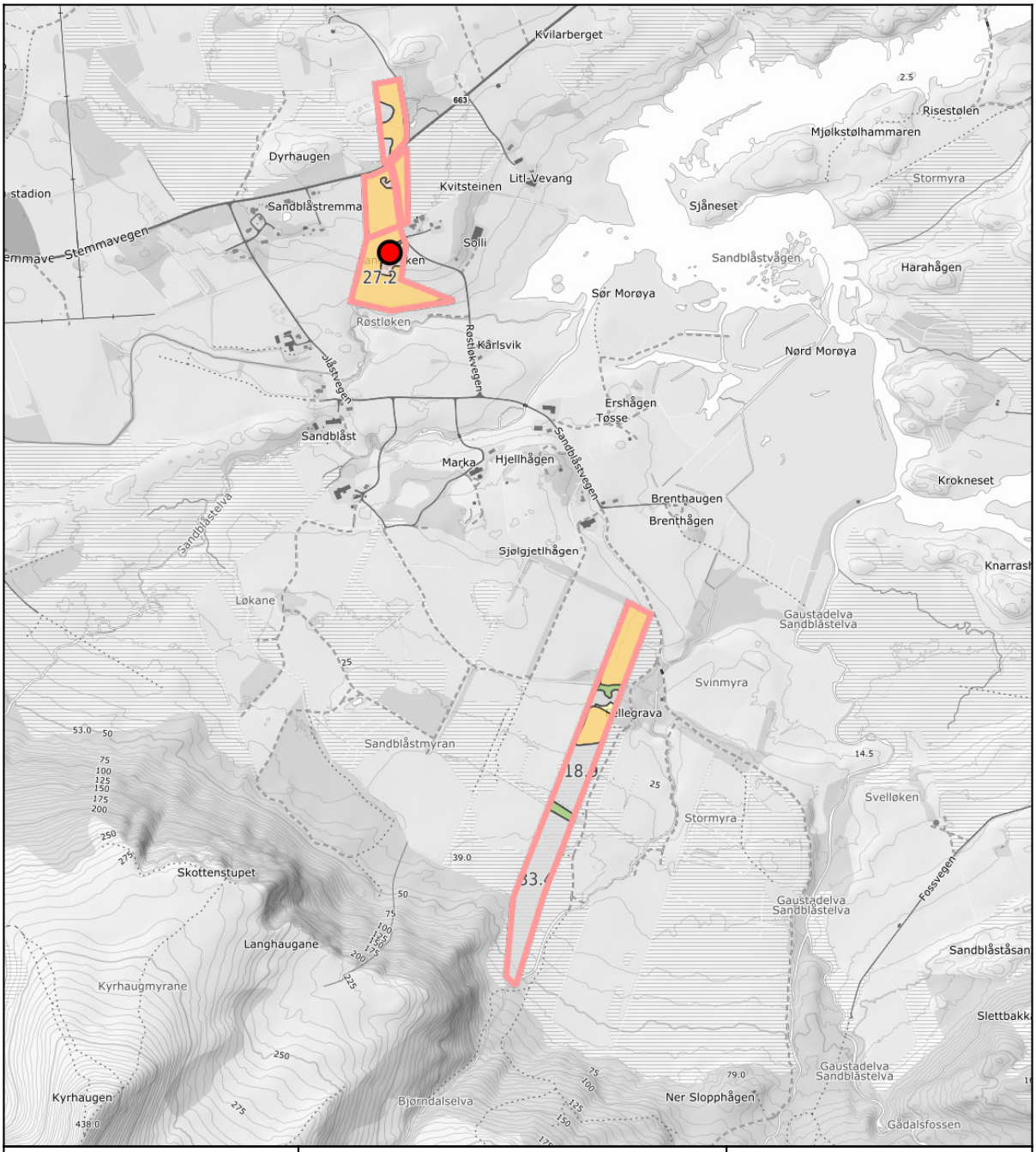
MEGLEROPPLYSNINGER

Godkjente bygningstegninger

Gnr:	**83**	Bnr:	**39**	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Bygningsnummer 15851937 og 13525870 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.



0 100 200 300m
Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 29.10.2026 14:31
Eiendomsdata verifisert: 29.10.2026 14:30

GÅRDSKART 1579-82/11/0
Tilknyttede grunneiendommer:
82/11/0-83/39/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	79.5	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.9	80.4
Produktiv skog *	3.5	3.5
Annet markslag	60.9	
Bebygd, samf., vann, bre	5.2	66.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	150.0	150.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-82/11

Norkart
Utskriftsdato: 05.10.2026 14:59

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	LANGBAKKEN	Beregnet areal	113819.6
Etablert dato	10.11.1916	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.99	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/11
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.11.2014 12.11.2014	Sentralpunkt flyttet		82/11
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.11.2014 12.11.2014	Sentralpunkt flyttet		82/11
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.11.2014 12.11.2014	Sentralpunkt flyttet		82/11
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.03.2012 21.03.2012	2012/576		82/28 (11911,7) 1548-Mnrmangler, 1548-Mnrvannmangler, 1548-82/20, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/19, 83/20, 83/39, 83/149
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.01.2012 30.01.2012	2010/2060		1548-Mnrmangler, 82/10, 82/11
Skylddeling Skylddeling	15.10.1935			82/11, 82/15
Skylddeling Skylddeling	10.11.1916			82/4, 82/11
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		82/1920		1548-Mnrmangler, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/5, 82/6, 82/7, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/14, 131/13, 131/14, 131/15, 131/16, 131/17, 131/19, 131/20, 131/21, 131/25, 131/29, 131/34
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		4/1986		1548-Mnrmangler, 82/1, 82/4, 82/9, 82/11

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6985481.8	411072.4		Ja	32930.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6984019.34	411593.55	0	Nei	80888.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORNES PER STÅLE F271065*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSTLØKVEGEN 22 6444 FARSTAD	Bosatt (B)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-82/11

Norkart
Utskriftsdato: 05.10.2026 14:59

TORNES HEIDI ANITA HENRIKSEN F281068*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSTLØKVEGEN 22 6444 FARSTAD	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	215873	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	07.12.2015	Url	
Oppdatert dato	08.12.2015	Tilkn. eiendommer	82/4, 82/9, 82/11

Lokalitetsnr	215874	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	07.12.2015	Url	
Oppdatert dato	08.12.2015	Tilkn. eiendommer	82/11

Adresse

Vegadresse: Røstløkvegen 22 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	6444 FARSTAD	Kirkesogn	08010304 Hustad
Grunnkrets	501 Skotheim	Tettsted	
Valgkrets	5 FARSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15630558		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1926
2	15630558	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	09.09.1993
3	15634944		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	
4	13525455		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1930
5	13525455	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	

1: Bygning 15630558: Våningshus (113), Tatt i bruk 15.12.1926

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.1926	15.01.1926	
Igangsettingstillatelse	15.02.1926	04.11.1991	
Tatt i bruk	15.12.1926	04.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røstløkvegen 22	H0101	82/11	265	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	90	0	90	0	0	0
H01	1	123	0	123	0	0	0
K01	0	52	0	52	0	0	0

2: Bygningsendring 15630558-1: Tilbygg, Tatt i bruk 09.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	104
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.04.1991	12.04.1991	
Igangsettingstillatelse	15.04.1993	20.09.1993	
Tatt i bruk	09.09.1993	20.09.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røstløkvegen 22	H0101	82/11	104	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

3: Bygning 15634944: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.06.1994	14.07.1994	
Bygging avlyst		16.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/11	-	-	-	-	-

Etasjer

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

4: Bygning 13525455: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 15.12.1930

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	520
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	520
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.1930	15.01.1930	
Igangsettingstillatelse	15.02.1930	04.11.1991	
Tatt i bruk	15.12.1930	04.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	232	232	0	0	0
H01	0	0	232	232	0	0	0
U01	0	0	56	56	0	0	0

5: Bygningsendring 13525455-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	189
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	189
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.02.1996	29.02.1996	
Bygging avlyst		19.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/11	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	93	93	0	0	0
K01	0	0	96	96	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-83/39

Norkart
Utskriftsdato: 22.10.2026 13:54

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	NORDGÅRD	Beregnet areal	36099.2
Etablert dato	06.11.1913	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.06	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

☑ 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	83/39
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	21.03.2012 21.03.2012	2012/576		82/28 (11911,7) 1548-Mnrmangler, 1548-Mnrvannmangler, 1548-82/20, 82/1, 82/2, 82/3, 82/4, 82/9, 82/10, 82/11, 82/12, 82/19, 83/20, 83/39, 83/149
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.01.1999			83/39 (-2548,9), 83/151 (2548,9)
Skyldeling Skyldeling	16.06.1995	M 3030		83/39 (-944), 83/149 (944)
Skyldeling Skyldeling	06.11.1913			83/5, 83/39

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6985723.68	411112.19	0	Nei	5878.5	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6985871.22	411091.1	0	Nei	14896.2	
Eiendomsteig	6985626.1	411060.26	0	Ja	15324.5	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORNES PER STÅLE F271065*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSTLØKVEGEN 22 6444 FARSTAD	Bosatt (B)
TORNES HEIDI ANITA HENRIKSEN F281068*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RØSTLØKVEGEN 22 6444 FARSTAD	Bosatt (B)

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15851937		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1930
2	13525870		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1905

1: Bygning 15851937: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1930

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	63
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.1930	15.01.1930	
Igangsettingstillatelse	15.02.1930	04.11.1991	
Tatt i bruk	15.12.1930	04.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	83/39	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	63	63	0	0	0

2: Bygning 13525870: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk 15.12.1905

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.1905	15.01.1905	
Igangsettingstillatelse	15.02.1905	04.11.1991	
Tatt i bruk	15.12.1905	04.11.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	83/39	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-83/39

Norkart
Utskriftsdato: 22.10.2026 13:54

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

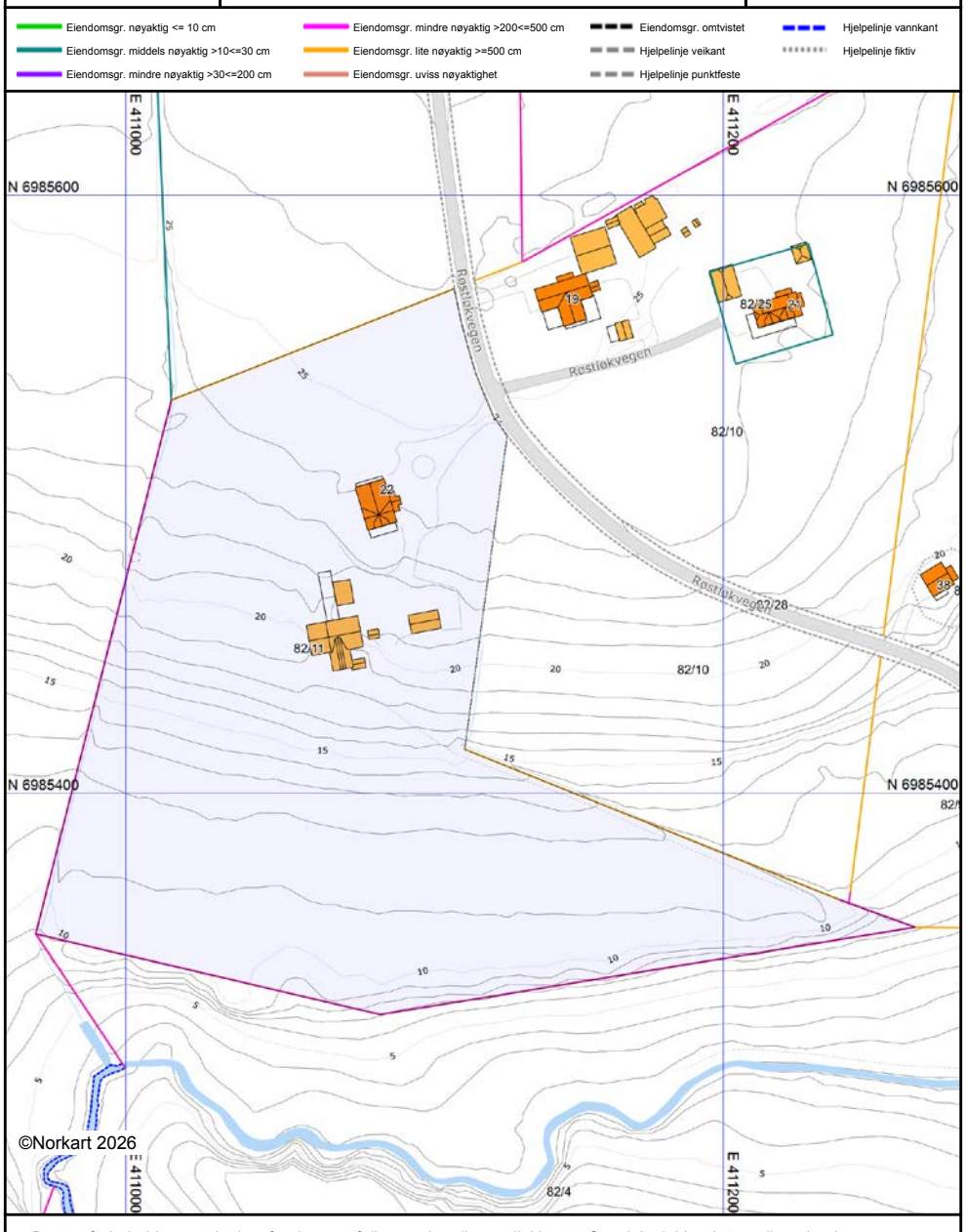
Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 82/11
Adresse: Røstløkvegen 22
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

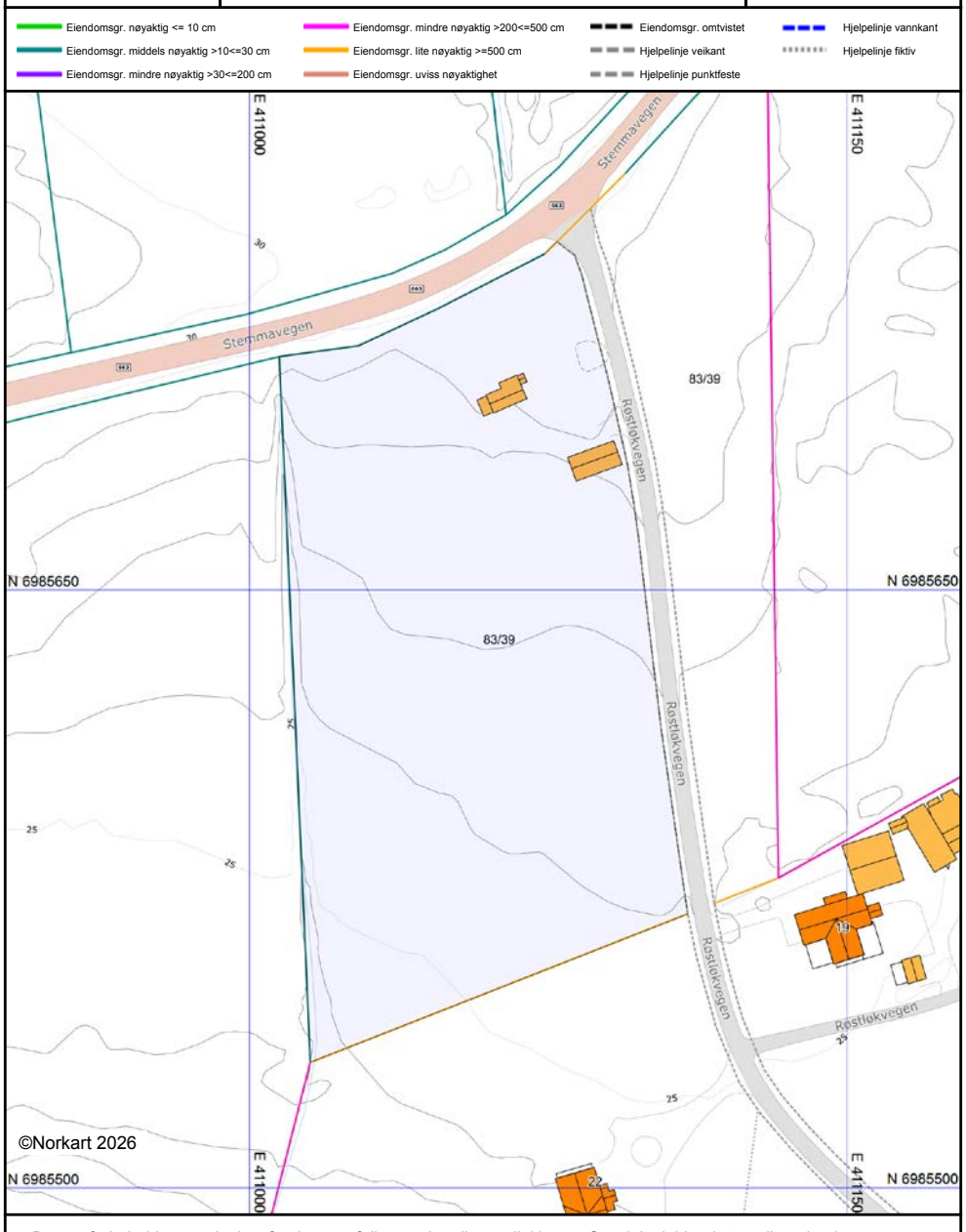
Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 83/39
Adresse:
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

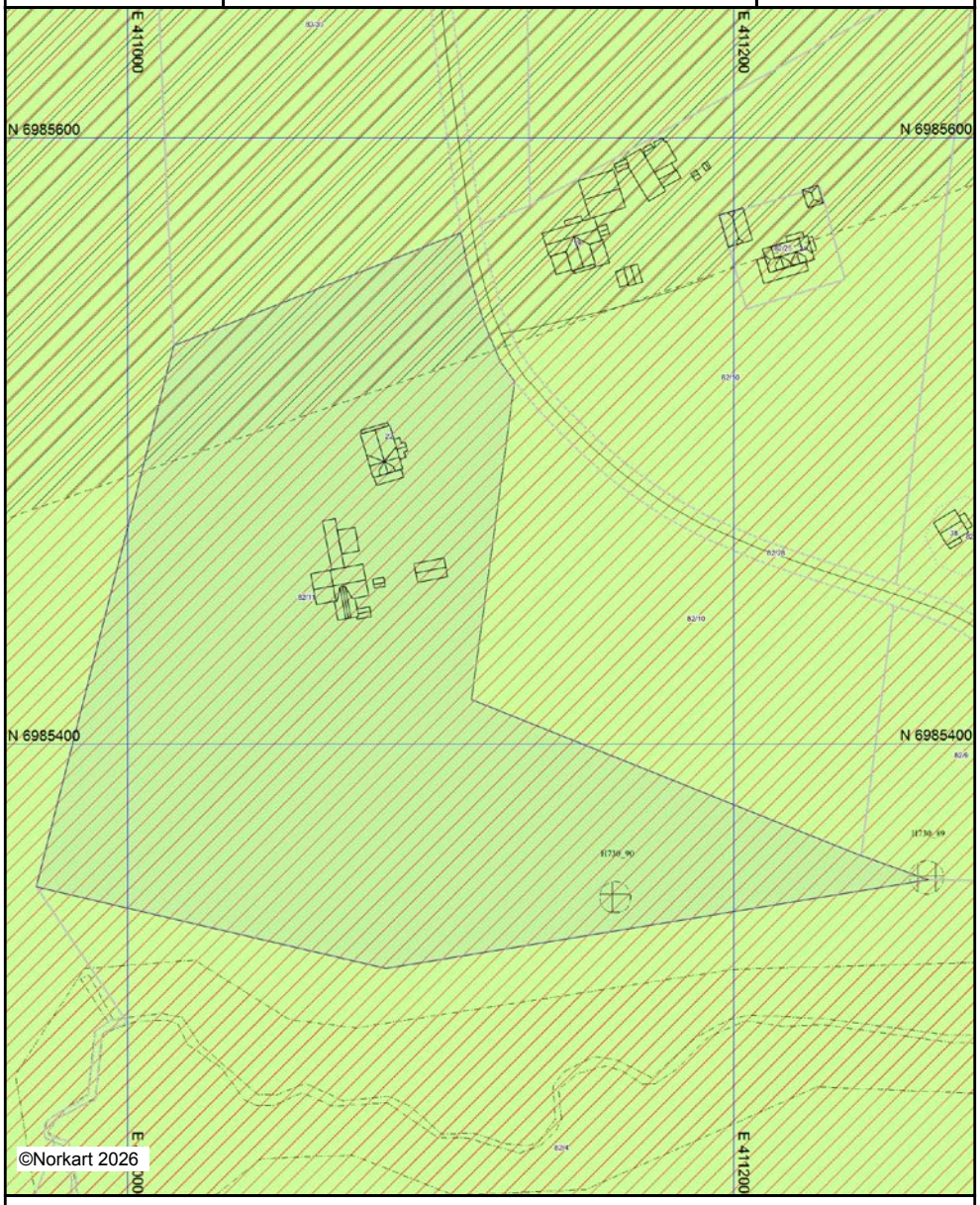
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 82/11
Adresse: Røstløkvegen 22
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

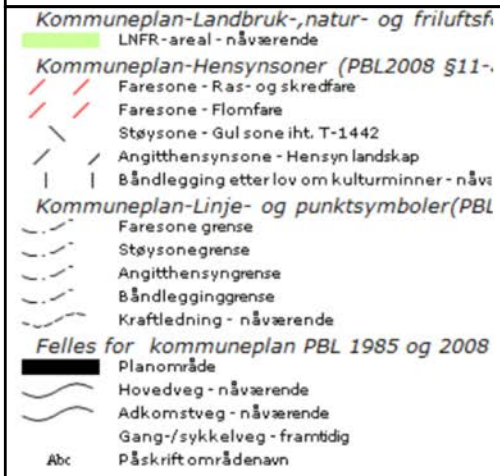
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



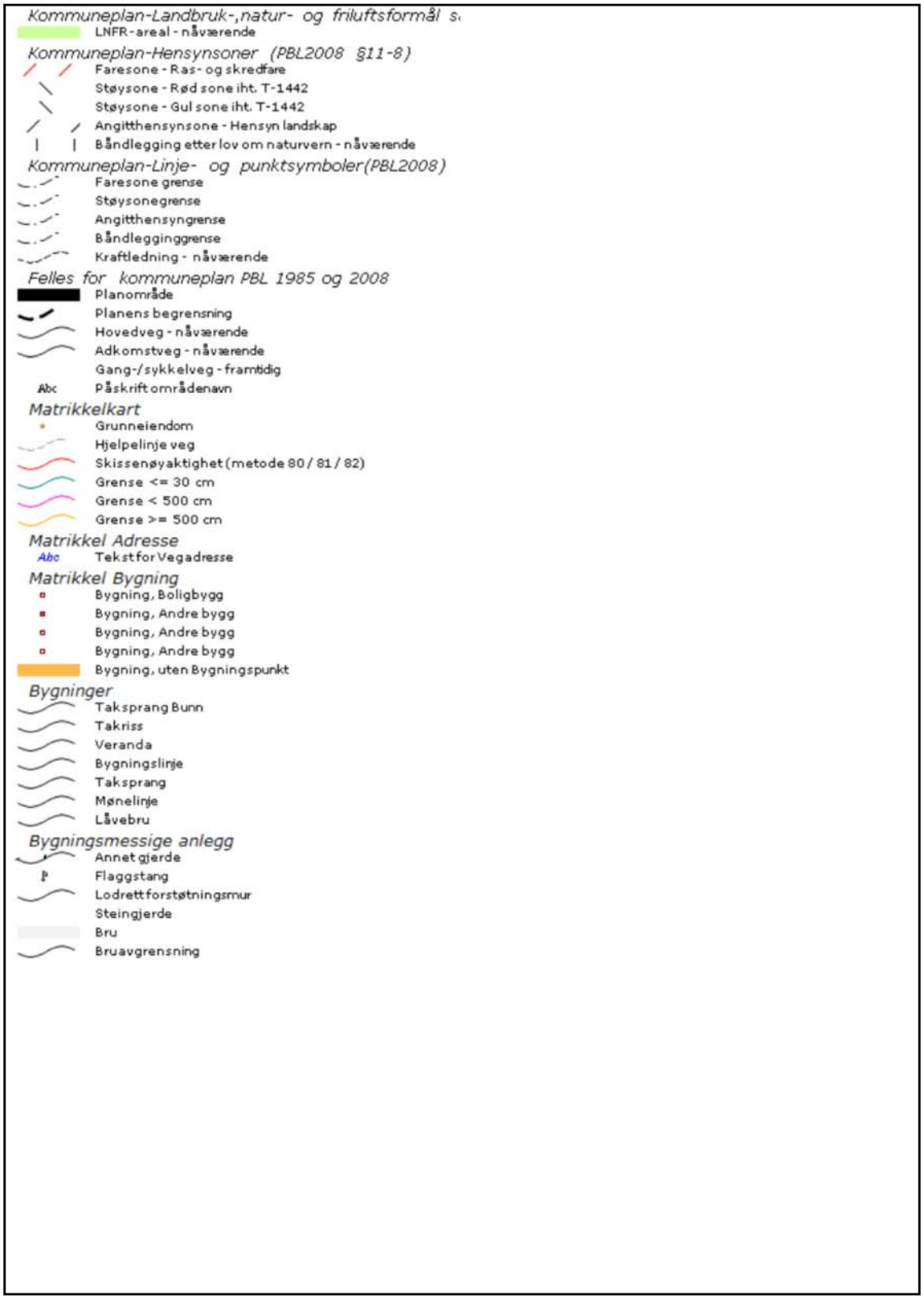
Kommuneplankart gbnr 83/39

Dato: 23.10.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

Tegnforklaring



Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/39
Adresse:
Utskriftsdato: 22.10.2026
Målestokk: 1:2000

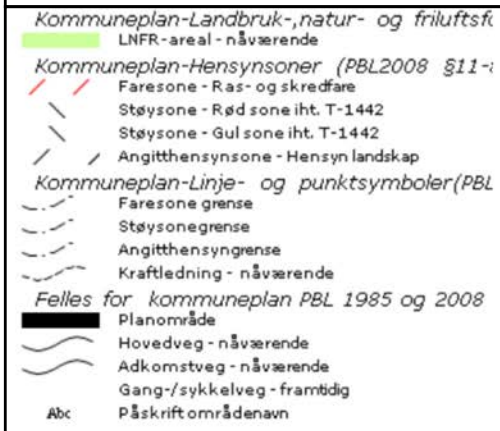
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Hustadvika kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer



Dato: 14.08.2026

Vedtatt i kommunestyret 17.09.2026 (PS-sak 57/2026)

Innhold

Innledning 5
Generelle bestemmelser 6
§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler .. 6
§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd) 6
§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1 6
§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1 7
§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 7
§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 7
§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3 8
§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5 8
§ 2.1 Byggegrenser 8
§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8 9
§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming 9
§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7 9
§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 11
§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7 11
§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 12
§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur 12
§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1 12
§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13
§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13
§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8 13
§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 15
§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 16
§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 16
Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål 18
§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 18
§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183) 18
§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26) 22
§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1) 23
§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9) 23

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42) 24
§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7) . 25
§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9) 25
§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43) 26
§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17) 27
§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22) . 27
§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1) 29
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2 29
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73) 29
§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5) 29
§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4) 30
§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10) 30
§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3) .. 31
§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3 31
§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2) 31
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 31
§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 31
§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33) 32
§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1) 34
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6 35
§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5) 35
§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10) 35
§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5) ... 35
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner 36
§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8 36
§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a) 36
§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d) 38
§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1 39
§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c) 39

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f) 40
Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres 40
Temakart 42

Innledning

Oppbyggingen av de ulike delene av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel følger nummereringen med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.), og er av hensiktsmessige grunner delt inn i tre:

1. Generelle bestemmelser (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)
2. Spesielle bestemmelser til arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)
3. Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende, og skal legges til grunn ved all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innen planområdet.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen kan ikke godkjennes. Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 11-5.

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, jf. pbl. § 11-5.

Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Annen tekst og retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir uttrykk for kommunestyrets føringer og intensjoner og skal være et viktig vurderingsgrunnlag ved planlegging og behandling av enkeltsaker. Dersom retningslinjene fravikes, bør dette begrunnes i vedtaket eller plandokumentet.

Planbeskrivelsen med tilhørende sikkerhet- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning (KU) er ikke juridisk bindende, men legger likevel viktige, retningsgivende føringer for arealplanlegging og byggesaksbehandling i kommunen da de presiserer kommunestyrets politikk og ønskemål for utviklingen i planperioden.

Bestemmelser som er markert med rødt i dette dokumentet, er tatt ut i påvente av Departementets behandling av de uløste innsigelsene til planforslaget. Etter Departementets behandling vil bestemmelsene bli vurdert på nytt, og eventuelle endringer som følger av innsigelsesbehandlingen vil bli innarbeidet i plandokumentene.

Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9 og 11-10*

§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)

a. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   - Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen
   - Kommunedelplan Nåsvatnet
   - Interkommunal sjøarealplan for Aukra og Hustadvika kommunar

b. Nye kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner (eldre enn 01.01.2020) ved motstrid.

d. Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i kommuneplanens arealdel med detaljeringssone (H910).

Retningslinjer:

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.1 c bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

Der reguleringsplanen har satt en annen utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttelsesgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

a. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (a, b, d, k, l og m) ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 1.3.

b. For nye småbåthavner og utvidelse av eksisterende småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.

§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

a) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
b) Oppføring av påbygg og tilbygg inntil 50 m2 bruksareal, og rivning av tilsvarende bygg.
c) Fasadeendringer og innvendig arbeider som ikke endrer byggets funksjon/bruk og forhold til gjeldende plansituasjon.
d) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
e) Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med § 8.1.
f) Tiltaket gjelder gjenoppbygging etter brann innen fem år.

Unntaket gjelder også:

g) Nyetablering, fjerning og vedlikehold av navigasjonsinnretninger og navigasjonsskilt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 4.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinje:

I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsformål bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 12-3 og 4-2.

§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

a. I områder vist som "LNF- spredt boligbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring i tråd med tabell under § 8.2.
b. Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.
c. Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Før det kan utarbeides detaljreguleringsplan eller gis tillatelse til utbygging innenfor de angitte områdene, skal følgende forhold være dokumentert og vurdert som tilfredsstillende av kommunen:

a. Eksisterende regulerte næringsarealer skal være tatt i bruk eller utnyttet på en hensiktsmessig måte før nye, tilgrensende utbyggingsområder tas i bruk.
b. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i nødvendige tekniske anlegg, herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, overvanns- og slukkevannsanlegg.

c. Tilstrekkelige arealer til lek og uteopphold skal være avsatt og vurdert i tråd med kommunens normer og retningslinjer.
d. Nødvendig elektrisitets- og energiforsyning skal være avklart og sikret før utbygging.
e. Trafikksikkerhet, herunder sikker skolevei og tilfredsstillende forhold for gående og syklende, skal være ivaretatt. Det skal vises til kommunens og fylkeskommunens gjeldende veinormaler og trafikksikkerhetsplaner.
f. Behov for skolekapasitet og andre nødvendige samfunnstjenester skal være vurdert og avklart med kommunen.
g. Skred-, ras- og flomsikkerhet skal være dokumentert gjennom faglige vurderinger i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
h. Der utbygging medfører omdisponering eller tap av matjord, skal det utarbeides og godkjennes en plan for håndtering og disponering av jordressursene.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3

a. I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. pbl. kapittel 17).

Retningslinjer:

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

Utbyggingsavtaler kan inneholde bestemmelser om finansiering og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur, som vei, vann, avløp, gang- og sykkelveier, kollektivløsninger, energiforsyning, lekeplasser og parker, samt eventuelle rekkefølgebestemmelser eller tiltak knyttet til sosial infrastruktur som barnehager og skoler.

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5

§ 2.1 Byggegrenser

a. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak for varig opphold, og tilhørende lekeplasser og uteareal, i nærheten av høgspentanlegg, skal disse plasseres utenfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.
b. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4,0 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.
c. Det må være en avstand på minimum 5,0 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant med mer).
d. I nye reguleringsplaner med tiltak for varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 25

meter. I nye reguleringsplaner med tiltak som ikke gjelder varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 15 meter.

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8

§ 2.2.1 Sjø, innsjø og vassdrag

a. Innenfor den generelle byggeforbudssonen på 100 meter fra sjø, er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §1-6. Tilsvarende gjelder 50 meter for innsjøer/vann.
b. Langs vassdrag gjelder følgende soner med byggeforbud:
    - minimum 20 meter langs vassdrag med nedbørsfelt under 20 km².
    - minimum 50 meter langs vassdrag med nedbørsfelt over 20 km².
c. Byggeforbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, naturverdier og kulturminneverdier:
    1. Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
    2. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
    3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
    4. Fradeling av bebygd areal for naust.
    5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

Retningslinjer:

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Annen byggegrense kan fastsettes i reguleringsplan.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gis tillatelse til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet (for eksempel toalett, parkering med mer)

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

a. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
c. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

d. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
e. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Retningslinjer:

Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.

Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.

Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn til å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Planforslag i sentrumsnære områder skal følges av illustrasjoner som realistisk viser hvordan ny utbygging vil stå fram i forhold til omkringliggende bosetning og landskap.
b. Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder må fjern- og nærvirkningen dokumenteres gjennom snitt og 3D-illustrasjoner.
c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til sentrumsfunksjonens attraktivitet.
d. Etasjen på bakkeplan i sentrumsområder skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.
e. Fargesettingen skal tilpasses eksisterende fargevalører i området. Sterke farger og kontraster skal unngås.
f. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.

Retningslinjer:

Med sentrumsnære områder menes arealer avsatt til sentrumsformål og tettsteder hvor det er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

Områdeutbygging i sentrumsnære områder skal reguleres med sikte på å styrke tettstedets karakter.

Konsentrert bebyggelse i sentrumsområder bør gå foran eneboligtomter, med fokus på de som ikke benytter eller ønsker å benytte bilen som fremkomstmiddel i hverdagen. Overflateparkering skal unngås.

§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Alle utearealer til bruk for allmennheten (gater, fortau, gangveger, parker, torg med flere) skal gis universell utforming.
b. Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan universell utforming er planlagt ivaretatt.

Retningslinje:

Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).

§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

a. KULA-området i Hustadvika er et utvalgt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (H550). Området skal forvaltes på en slik måte at karakteren til landskapet holdes ved like og styrkes. Nye tiltak skal vurderes opp mot virkningen tiltaket vil ha på landskapet.
b. Nye tiltak skal ikke føre til vesentlig negativ påvirkning på landskapet. Det skal ikke settes i verk større tiltak som svekker landskapskarakteren, for eksempel vindkraftutbygging, kraftlinjetraseer, store hyttefelt eller bygninger med volum og høgde som svekker opplevelsen av det åpne landskapet.
c. Det skal ikke settes i verk tiltak som svekker opplevelsen av Atlanterhavsvegen i landskapet og fra havet.
d. Der planen hjemler nye bygninger i tilknytning til verneverdige områder (H550 og H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at miljø- og verneverdiene i området ikke reduseres. Nybygg skal få en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bosetningen i området.
e. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning.

Retningslinjer:

For å ivareta de mange automatisk fredede kulturminnene i kommunen, samt forskriftsfredete og vedtaksfredete kulturminner på best mulig måte, må aktuelle tiltak etter pbl. § 1-6 utenom regulerte områder og i områder omfattet av reguleringsplaner avklares i tråd med Lov om kulturminner av 9. juli 1978 (kulml.). Dette gjelder tiltak både på land og i sjøen.

Dersom det ved arbeid i marka dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminnet eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jf. kulml.

For kulturminner og kulturmiljø som er definert som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», kan kommunen avslå søknad om rivning. Bestemmelser om at bygningene/kulturminnene ikke kan rives, legges inn i kommunedelplan eller reguleringsplan.

§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

a. Ved opparbeiding av turveger og turstier i LNF-områder skal det tas særlig hensyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og valg av trasé. Grøfting og drenering skal unngås i så stor grad som mulig. Myrområder må ikke dreneres ut som følge av tiltaket. Det må tas landskapsmessige hensyn der turvegen blir terrengtilpasset uten skjæringer eller fyllinger. Torv eller vegetasjonsdekket må legges tilbake i kanten. Det må benyttes egnede maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng. Det skal ryddes og tilstelles like etter at arbeidet er ferdig.
b. Kryssing av elv og bekker skal skje ved bro eller klopp av tilstrekkelig dimensjon som tar høyde for stor vannføring.
c. Det skal settes opp funksjonell hindring for å hindre fri, motorisert ferdsel.
d. Trasé for turstier og -veger skal ta hensyn til eventuelle kulturminner og naturverdier.

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1

a. All ny bebyggelse skal sikres mot skade fra stormflo, bølgepåvirkning, skred og flom. Laveste gulvnivå for bygg skal plasseres over trygg kotehøyde i henhold til tiltakets konsekvensklasse (F-klasse) jf. TEK17 § 7-2:

Sikkerhets-klasse	Type bygg / konsekvens ved oversvømming	Laveste kotehøyde (NN2000)	Kommentar
F1	Bygg med lite personopphold (garasjer, lager o.l.)	+1,7 m + bølgjepåslag	Må ta høyde for 20-års stormflo
F2	Bygg der overflomming har middels konsekvens (boliger, kontor, skoler mv.)	+3,0 m + bølgjepåslag	Gjelder bebyggelse for varig opphold
F3	Bygg der overflomming har store konsekvenser (helseinstitusjoner, kritisk infrastruktur mv.)	+3,5 m + bølgjepåslag	Lokale vurderinger kan gi høyere krav

b. Bygninger som plasseres lavere enn trygg kote skal dimensjoneres og utføres slik at de tåler oversvømmelse av saltvann og påkjenning fra bølger uten at bygningen mister funksjon eller yteevne.
c. Kommunen kan i særskilte tilfeller fastsette høyere krav der lokale forhold, terreng eller dokumentert risiko tilsier det.

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.
b. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging.
b. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen skal støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
d. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

Retningslinjer:

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfang og virkning av en eventuell forurensning. Dersom forurensning blir påvist, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8

§ 4.4.1 Bevaring av vassdrag

a. Eksisterende vannløp skal ivaretas så nært opp til sin naturlige form som mulig. Naturtyper og kantsoner som naturlig høyrer til vassdraget, som flommarkskog, meandere og kroksjøer, myr og viktige bekkedrag skal ivaretas og opprettholdes. Vanlig skjøtsel av vegetasjon og skog er tillatt.
b. Det er ikke tillatt med elve- og bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede elver eller bekker gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
c. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og minimum 10 meter for øvrige vassdrag., jf. vassressurslova § 11.

d. Langs dreneringsgrøfter og kanaler skal det opprettholdes minst 6 meter kantvegetasjon på hver side.
e. I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Retningslinjer:

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Alminnelig skjøtsel av kantvegetasjon ved å ta ut enkelte trær kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

Ansvarsfordeling kantvegetasjon:

- Grunneier er ansvarlig for å opprettholde kantvegetasjonen.
- Kommunen skal ivareta kantvegetasjonen i planleggingen etter pbl., fastsette bredde på kantvegetasjonen etter vassressursloven, og ivareta kantvegetasjon i saker etter nydyrkingsforskriften.
- Statsforvalteren kan i særlige tilfeller gi tillatelse til å fravike kravet om å opprettholde kantvegetasjon. Dette gjelder som regel om tillatelse til midlertidig fjerning, med vilkår om reetablering av kantvegetasjonen.
- NVE følger opp brudd på vassressursloven § 11 om kantvegetasjon, og har virkemidler som pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og stans av ulovlig virksomhet.

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

§ 4.4.2 Overvann

a. Tiltak etter § 20-1 i plan og bygningsloven kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.
b. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn, må dette løses i planprosessene.
c. Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann skal håndteres. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygging fra grønne til tette flater.

Retningslinjer:

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig god måte.

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

§ 4.4.3 Flomveier

a. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar* (NVE 2022), eller evt. etterfølgende revisjoner.
b. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
c. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor», eller evt. etterfølgende revisjoner, fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

a. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbart areal.
b. I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
c. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (midlertidig eller permanent), skal det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord.
d. Omdisponering av større jordbruksarealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke-dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrket og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrket jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.

Retningslinjer:

Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

Veiledende tema for matjordplan er:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering av mottaksområder
- Beskrivelse av mottaksområdet
- Bruk av matjord fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

a. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høgspenningsanlegg.
b. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg.
c. Hustadvika kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven.
d. Dersom tiltak som utløser krav om sikring av slokkevann i henhold til pbl. § 27-1 skal gjennomføres innenfor et SSB-definert tettsted, skal kommunal vannforsyning benyttes. I tilfeller hvor private vannverk brukes, må det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet.

Retningslinjer:

SSBs definisjon av tettsted: En hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m2

a. All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
b. Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
c. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
d. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
e. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

f. Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.
g. Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500 m^2 BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

Retningslinjer:

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m

Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9, 11-10 og 11.11*

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

a. BA1-BA359 (SOSI-kode 1001) er områder med gjeldende reguleringsplan fra før 01.01.2025. Formålet viser en generalisering av hovedformålet i reguleringsplanen, og er ikke en erstatning, nytt forslag eller endring.

Retningslinje:

Dokumentet *Oversikt BA-områder* angir de spesifiserte hovedformålene til gjeldende reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel som ikke omfattes av hensynssone H910 – områder hvor reguleringsplan skal videreføres.

(BA114, BA127, BA129 og BA128 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183)

Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

Ved enkeltsaker hvor størrelse, boligtype og tilpasning ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

a. En boligtomt kan bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.
b. Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m². Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m². Maks størrelse på tomtene skal være 2000 m². Nødvendig tilrettelegging for bevegelseshemmede kan kvalifisere for avvik. Utnyttelsesgraden settes til maks 35% BYA.
c. Mønehøyde skal være inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnyttelse ikke overstiger 35% BYA.
e. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.
f. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås.

(B184 – Sylte - Lauvåsen er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Boligbebyggelse med særskilte rekkefølgekrav (B179 og B115):

Bygging av ny boligbebyggelse i området Malmefjorden – Gartneritomta (B179) kan ikke skje før ny tilkomst til fv. 64 etablert, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Bygging av ny boligbebyggelse i området Eide - Krakelivegen (B115) kan ikke skje før ny gang- og sykkelveg langs Krakelivegen er ferdigstilt, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, bør både gjenværende og nye tomter være minimum 700 m².

§ 5.1.1 Garasje

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse.

a. Garasje eller carport tillates oppført inntil 50 m^2 BYA, både frittliggende og som tilbygg, med maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
b. Frittliggende garasjer på eiendommer hvor eiendommens størrelse tillater det, kan etter nærmere vurdering bygges med inntil 70 m^2 BYA, med maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
c. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
d. Garasje skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.

§ 5.1.2 Uteoppholdsareal for boligområder

a. Eneboliger skal ha minst 100 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig.

b. Rekkehus og flermannsboliger med inntil 4 boliger skal ha minst 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.
c. Terrassehus, blokker, feltutbygginger, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppholdsareal minst 20% av samlet BRA til boligformål.
d. Uteoppholdsarealet skal fordeles på private og felles uteoppholdsareal, og samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150-250 m^2 avhengig av størrelse på utbyggingen.
e. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
    - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    - Regnbed og mindre vannflater
f. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.
g. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
h. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Til § 5.1.1 a - Der tomtestørrelsen tillater det, kan det gis tillatelse til garasjestørrelse inntil 70 m^2 grunnflate BYA. En forutsetning er at garasjen blir godt tilpasset tunet og omgivelsene ellers og klart innordner seg bolighuset. Garasjer er i hovedsak en del av boligdelen av eiendommen og ikke en driftsbygning.

§ 5.1.3 Krav til uteoppholdsareal

a. I alle reguleringsplaner skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte uteoppholdsarealer som er godt egnet for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukergruppen.
b. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og skaper variasjon i uteoppholdsarealene, skal bevares så langt det er mulig.
c. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og andre fareområder.
d. Uteoppholdsareal skal være lett tilgjengelig.
e. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet får brukstillatelse.

f. Areal smalere enn 10,0 meter, og areal avsatt til kjøreveg, parkering og annet skal ikke regnes med som en del av uteoppholdsarealet.
g. Ved omdisponering av areal som i plan er satt av til felles areal og friområder skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 5.1.4 Krav til lekeplasser for boligområder

a. Alle boenheter skal ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller en felles lekeplass i gangavstand fra boenheten i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
b. Lekeplassene skal være godt egnet for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal være innsyn/utsikt. Lekeplassene skal i størst mulig grad plasseres i sammenheng med tilstøtende friområde/grøntstruktur.
c. Arealet skal opparbeides med lekeapparat, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, tre og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter.
d. Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming
e. Lekeplasser bør ikke ligge ved trafikkert veg. Lekeplasser skal være skjermet med gjerde eller jordvoll der det er behov som f.eks. ved trafikkert veg eller tilstøtende tomter. Hovedadkomst må være langs gang- /sykkelveger, fortau, sti eller langs lavt trafikkerte veger.
f. Lekeplasser skal ha støynivå lavere eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12.
g. Nærlekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boenheter.
h. Kvartalslekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 20 eller flere boenheter. Kvartalslekeplassen skal legges til rette for variert aktivitet som også retter seg mot de største barna.
i. En vurdering av lekeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal vises, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
j. Ved utbygging av nye boligområder skal lekeplasser være ferdigstilt før første boenhet får brukstillatelse.
k. Dersom det skal etableres flere enn 20 boenheter innenfor planområdet, skal det stilles rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalslekeplass i nærområdet.

Lekeplasstyper		Maks. gangavstand fra boenhet	Minimum størrelse	Alder	Minimum av utstyr
1	Nærlekeplass (dimensjonert for opptil 20 boenheter)	50 m	250 m2	0-6 år	Sandkasse, 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 0-6 år. Benk og bord. Noe fast dekke.

2a	Kvartalslekeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	250 m	1500 m2	6-12 år	Legge til rette for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og lignende.
2b	Felles lekeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	500 m	3000 m2	Større barn enn 10 år	Ballek og andre aktiviteter som er plasskrevende.

Retningslinjer:

Lekeplassene som hører til barnehager og skoler kan ikke erstatte nærlekeplasser, og blir ikke regnet som fullverdige lekeareal, da tilgangen er avgrenset til ettermiddag og helg. Disse arealene vil være et supplement til nærlekeplasser.

Boligtettheten i Hustadvika kommune er variabel, derfor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bolig/lekeplasser bli utvidet i særskilte tilfeller.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26)

Formålet gjelder fritidsbebyggelse som omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.

§ 5.2.1 Fritidsbolig

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 700 m^2. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1000 m^2. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
b. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
c. For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter fra ferdig planert terreng.
d. For fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m^2.
e. Største tillatt utnyttelse av tomt til fritidsbolig er BYA = 25 %
f. Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås. Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerdet.
g. Innlagt vann og avløp forutsetter utslippstillatelse.

§ 5.2.2 Rorbuer

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold.
b. Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75 m² BYA og det tillates takutbygg på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
c. Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.
d. Det stilles krav om veiadkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.
e. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrer allmennheten sin tilgang til strandsona.

Retningslinjer:

Rorbu er definert som et bygg der 1. etasje er utformet som et tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskeredskap, båtutstyr og annet, og der 2. etasje er innredet for overnatting og opphold. Utbygging skal være tett og skape et helhetlig havnemiljø, mest mulig i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

a. Området Jendem (SF1) skal tilrettelegges for lokal handel og nærservice rettet mot nærområdet.
b. Det tillates etablering av dagligvarehandel og mindre tjenesteyting, herunder for eksempel frisør, kafé og lignende funksjoner. Videre kan det tillates boligbebyggelse i kombinasjon med nevnte etableringer.
c. Samlet bruksareal (BRA) for handel innenfor området skal ikke overstige 1800 m².
d. Det tillates ikke etablering av utvalgsvarehandel eller annen sentrumskrevende virksomhet som kan svekke Elnesvågen som kommunesenter.
e. Nye tiltak skal dokumentere virkninger for trafikk, tilgjengelighet og nærmiljø, og skal utformes slik at de ikke reduserer kvaliteten i tilgrensende boligområder.
f. Ved etablering skal det legges til rette for god tilgjengelighet for gående og syklende.

§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9)

Formålet omfatter arealer og bygninger for handel, herunder detaljhandel og plasskrevende varer.

a. Innenfor område avsatt til forretningsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

b. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell utforming.
c. Ved nybygg og ombygging skal det legges vekt på gode estetiske kvaliteter og aktive fasader mot offentlige rom.
d. For område FOR9, BA296 og BA297 stilles det krav om felles reguleringsplan, jf. hensynssone H810_1 og § 10.5.

Forretning – særskilte bestemmelser for FOR9 (Malmefjorden):

e. Området FOR9 er avsatt til handel med plasskrevende varer, samt tilhørende lager og/eller verksted.
f. Med plasskrevende varer menes virksomheter som har behov for store arealer og god tilgjengelighet for transport, eksempelvis salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, trelast, møbler og hagesenter.
g. Det tillates ikke etablering av detaljhandel med dagligvarer eller utvalgsvarer som hovedformål.
h. Nyetablering av virksomheter for handel med plasskrevende varer skal ha et minimum størrelse på 800 m² BRA per virksomhet.
i. Nye etableringer skal ikke bidra til å svekke Elnesvågens rolle som kommunesenter. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører vesentlig negativ virkning for senterstrukturen.
j. Tiltak som kan medføre økt tungtrafikk eller vesentlige virkninger for miljø og omgivelser skal dokumenteres gjennom konsekvensutredning, med særlig vekt på transport, trafikksikkerhet og forholdet til nærliggende boligområder.

Retningslinjer:

Detaljhandel og tjenesteyting skal lokaliseres i samsvar med overordnede føringer for senterstruktur og bærekraftig areal- og transportutvikling, herunder Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023–2026 og Statlige planretningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

For tiltak som ikke er i tråd med senterstrukturen eller regionale føringer, skal det dokumenteres gjennom handelsanalyse hvordan tiltaket påvirker senterstruktur, transportbehov og måloppnåelse.

Handelsanalysen for Hustadvika kommune, Del av konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel 2025–2037, legges til grunn for videre regulering av område FOR9 og avklaring av formål og utnyttelse.

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42)

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som eksempelvis skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

b. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
c. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7)

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

a. Innenfor område avsatt til fritids- og turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Form, fargebruken og detaljering skal være avdempet og tilpasset omgivelsene.
c. For campingplasser skal det være minst 4,0 meter mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkludert fortelt). Ved regulering av campingområder skal det innarbeides bestemmelser om tilbygg/spikertelt. Brannsikkerhet skal vurderes særskilt.

Fritids- og turistformål - særskilte bestemmelser for FTU2 (Fagervika):

d. Innenfor formålet FTU2 kan det oppføres inntil to enkle hytter (mikrohytter). Mikrohyttene skal være frittliggende bygning inntil 20 m^2 BRA. Mikrohyttene kan kun ha én etasje uten kjeller og må ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken. Mikrohytter tillates kun oppført innenfor områder hvor boligtypen er særskilt angitt i reguleringsplan. Mikrohyttene skal gå mest mulig i ett med terrenget rundt. Det tillates ikke tilrettelegging for motorisert ferdsel innenfor området.
e. Det skal i detaljreguleringsprosessen sikres at naturmangfoldsverdier blir ivaretatt og at utbygging ikke er til hinder for beite.

§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9)

Formålet gjelder områder satt av til råstoffutvinning med tilhørende veger, bygninger og anlegg.

a. For områder satt av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterende uttak kan det ikke settes i verk arbeid eller tiltak som er nevnt i pbl. kapittel 20 eller gjennomføres fradeling til slike formål før området går inn i en reguleringsplan.
b. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres nærmere undersøkelser av planens konsekvenser for støy, avrenning, fare, landskap og naturmangfold.
c. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som en skjerm av vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser rundt områder satt av til råstoffutvinning. Buffersoner skal ligge innenfor arealet satt av til disse formålene. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.

d. Reguleringsplanen skal sikre etterbruk av området, hvor det i størst mulig grad skal føres tilbake til opprinnelig bruk og landskapsbilde.
e. For områder hvor det deponeres og mellomlagres masser i tilknytning til råstoffutvinningsvirksomheten skal dette vises som eget arealformål i reguleringsplanen.

Retningslinjer:

Prøveuttak og lignende defineres som vesentlig terrenginngrep etter pbl §20-1 k) og er søknadspliktig, der det ikke foreligger reguleringsplan.

Kommunen kan kreve at forslagsstiller utfører konsekvensutredning der det vurderes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette uavhengig av størrelse og volum fastsatt i forskrift om konsekvensutredning.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å etablere nye, der hvor mineralressursene er tilstrekkelige.

Masseuttak til eget bruk som er i tråd med LNF-formålet, se bestemmelse §8.1.1.

Det vises til kommunens veileder om masseuttak, deponi og lagring av masser.

§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43)

Formålet omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.
c. Ved utbygging av nye næringsområder eller utvidelser innen eksisterende næringsområder skal grad av utnytting være minimum 50 % BYA.
d. Innenfor areal satt av til næringsbebyggelse skal det settes av areal til vegetasjonsskjerm mot områder med landbruk, bosetning og innsyn fra turområder. Internt i næringsområdene skal det også settes av områder for grønnstruktur. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
e. Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
f. Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.

Retningslinjer:

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer.

Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.

§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og lignende med tilhørende bygningsmessige anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafikksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
b. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

(IDR13 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Retningslinje:

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22)

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep.

§ 5.10.1 Naust (ABA1-6, ABA8-11, ABA13-20, ABA22)

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og der bestemmelser til reguleringsplanen ikke sier noe om størrelse.

a. Naust er en en-etasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftsaktivitet.
b. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene, eller å omdisponere eller bruke naust som fritidshus eller bolig. Med rom for varig opphold i naust menes stue, kjøkken, bad og soverom.
c. Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
d. Utvendig veggkledning skal være i panel i tre
e. Naust tillates oppført med størrelse inntil 45 m^2 BYA.

f. Langs innlandsvann kan naust føres opp med inntil 20 m² BYA.
g. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport.
h. Naust skal oppføres med saltak 30 – 40 grader. Største tillatte mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3,0 m målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv.
i. Vinduer må være av avgrenset størrelse og samsvare med behovet knyttet til naustfunksjonen. Vinduarealets dagslysflate skal ikke overstige 3% av hovedplanets bruksareal (BRA).
j. Det er ikke tillatt med: brudd i takflatene (arker eller opplett), karnapper, balkonger, skorstein, levegger og andre element som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon.
k. Det er ikke tillatt å støpe/bygge plattinger foran naustene, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etableres etter søknad.
l. Krav om reguleringsplan for oppføring av 4 eller flere naust.
m. Sikring mot brann: Når naustgrupper får større samlet areal enn 400 m², skal det være 8,0 meter avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8,0 meter avstand er brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60.

Naust med særskilte bestemmelser (ABA19):

n. Innenfor formålet ABA19 Elnestangen åpnes det opp for ett nytt naust. Totalt to naust til sammen.

Retningslinjer:

I hovedregel kan eksisterende naust som har større BYA enn 40 m² etter søknad bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.

Naustområder er å regne som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Videre skal naustene ta hensyn til turveger, grøntområder med mer.

I nye naustområder kan det stilles krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass pr. naust.

Nauststørrelse langs innlandsvann og vassdrag i arealdelen bør ikke overstyre gjeldende reguleringsplaner hvor nauststørrelse har vært konkret vurdert i planprosessen.

§ 5.10.2 Kommunal infrastruktur

Bestemmelsen gjelder kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21)

a. Innenfor område avsatt til Kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

Retningslinjer:

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, angir byggeforbudssone på 50 meter ved innsjø/vann. § 2.2.1 c. angir hvilke tiltak som er unntatt forbudet.

§ 5.10.3 Øvingsbane
Bestemmelsen gjelder øvingsbane i Malmedalen (ABA12)

a. Innenfor område avsatt til øvingsbane (ABA12) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1)
Formålet omfatter kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

a. Framtidig og nåværende områder for grav - og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av §1.3.
b. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73)
Formålet veg omfatter alle elementer i trafikksystemet, herunder overordnet nett for kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun med videre.

a. Nye vegtraseer vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivende. Detaljert linjeføring for samle-, adkomst- og gangveger skal avklares i reguleringsplan.
b. Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan - og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.
c. Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafikksikkerhetsmessige tiltak.

Retningslinjer:

Opparbeiding/endring av avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av kommunen. Plassering og utforming skal vises på situasjonsplan. Geometrisk utforming og krav til sikt skal være i samsvar med Statens vegvesen sine normaler. Det skal i godkjenningen av avkjørsler fastsettes hvilken kategori veg det er snakk om (hovedveg, samleveg eller adkomstveg).

(V22 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5)
Formålet gjelder områder for etablering og oppføring av kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for å tjene skipstrafikken og andre transportmidler, samt ankring. Ankring er ikke likt med ledninger og kabler.

a. Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplassering av masse og mindre utfyllinger jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4)

Formålet molo benyttes for å detaljere funksjoner knyttet til havneområder og ved ulike typer brygger med mer, dersom det er hensiktsmessig.

a. Tiltak i sjø som for eksempel molo med steinmasser og vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land er ikke tillatt uten at området inngår i en reguleringsplan.
b. Moloer av ubearbeidet steinfylling er ikke tillatt. Moloer skal plastres med naturstein eller være i betong (plasstøpt).

§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10)

a. I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
b. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for de anlegg som er nevnt i § 28-7 i pbl. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøtende areal må dette dokumenteres. Anleggenes sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal må vises.
c. Kravene til parkering gjelder for hele kommunen inntil det er vedtatt egne parkeringsbestemmelser gjennom egen reguleringsplanprosess.

Retningslinjer:

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

For at kommunen skal kunne redusere kravet til antall parkeringsplasser i utbyggingsprosjekt, må det dokumenteres at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller uka. Formålet må være å sikre bedre utnytting av parkeringsplasser, der en justerer ned det totale kravet til parkeringsplasser for bolig, arbeidsplasser, handel og publikumsbygg m.v. for å gi mer fleksibel bruk av plassene. Det må foreligge klare og bindende avtaler om felles bruk.

§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3)

Formålet gjelder områder for samferdsel og teknisk infrastruktur.

(ST1 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3

Formålet gjelder områder satt av til generell grønnstruktur som for eksempel større friområder, tursti- og løypesammenhenger, forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområde.

§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2)

a. Eksisterende friområder, parker og fellesarealer som blir brukt til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere vedtatte planer er satt av til slike formål, skal ikke omdisponeres.
b. Ved omregulering av areal som er i bruk som friområder, parker og lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.
c. Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveger, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til friluftsområder, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
d. I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks. gapahuk), er tillatt innenfor området.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5

§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1

a. I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.
b. Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.
c. Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.
d. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan - og bygningsloven § 11-11, og skal plasseres i nærheten av eksisterende bebyggelse.
e. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) tillates ikke fradelt.
f. På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av total utnytting ikke overstiger 30%-BYA.

g. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
h. Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

8.1.1 Massefylling og masseuttak i LNF-område

a. Masseuttak og massefylling til eget bruk tillates når tiltaket er i tråd med LNF formålet, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
b. Søknadspliktige tiltak er:
   1. Nydyrking.
   2. Bakkeplanering på dyrka mark, over 450 m^2 og 1,0 meter terrengendring.
   3. Mottak av masser over 50 m^3 for lagring/planering på område med annet fastmark. Massene skal ikke mellomlagres.
   4. Uttak av stein, grus, sand og lignende.

Retningslinjer:

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

Gjerder og andre innretninger skal oppføres og vedlikeholdes slik at dyr ikke kan komme til skade

§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33)

Formålet gjelder spredt boligbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger og parkering.

Innenfor formålet kan det deles ifra og føres opp bolighus uten reguleringsplan i samsvar med følgende:

a. I LNF spredt kan det etableres antall boligeiendommer i tråd med tabell under. Utbyggingstiltak utover dette vil utløse krav om reguleringsplan.
b. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak på dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde med høy bonitet.
c. Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-områder eller videre påregnelig utbygging i området.

d. Adkomstveger skal så langt som mulig legges til eksisterende veger. Nye adkomstveger skal ikke gå over dyrket mark. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
e. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinteresser.
f. Tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel skal være godkjent. Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
g. Tomtestørrelse for eneboliger skal minimum være 1000 m² og ikke overstige 2000 m². Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
h. Tillatt grad av utnytting settes til 30% BYA.
i. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 100 m² BYA, med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For enkelte områder avsatt til LNF, bokstav b, som ligger innenfor aktsomhetssoner for ras- og skredfare, flomfare og/eller kvikkleireskred (H310 og H320), gjelder plankravet i § 1.2 a. Dette gjelder: Gaustad - Gaustadnesvegen LSB23, Storholmvegen LSB21, Sande – Storåsen Sør LSB7 og Sande – Storåsen Nord LSB8.

Retningslinjer:

Det bør være en avstand på minimum 10 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m2 bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

Områder i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF, der spredt boligbygging er tillatt, åpner for til sammen 42 nye boligtomter i planperioden. Disse er fordelt etter kommunekrets som følgende:

Ny	Område	Kommunekrets	Sted	Antall ledige tomter	Totalt for omr.	Plan-krav
	LSB2	Strand	Stakvikvegen	0	4	
x	LSB1		Herskedalsvegen - Tipphaugen	3	3	
	LSB30		Dyrhaugen - Lyngstadåsvegen	1	5	
	LSB33		Vasskorvegen - Reitan	1	4	
	LSB31		Vasskorvegen - Hagen	1	3	
	LSB32		Svanviken - Strandvegen	0	1	
	LSB29	Lyngstad/ Bolli	Lyngstad – Øverbogen	3	5	
	LSB26		Gaustad – Lillevikvegen nord	2	3	
	LSB28		Gaustad – Lillevikvegen sør	1	2	

x	LSB27		Gaustad – Lillevikvegen vest	1	1	
x	LSB25		Gaustad – Nergårdsvegen	2	3	
	LSB24		Gaustadnesvegen	2	3	
x	LSB23		Gaustad - Gaustadnesvegen	1	1	x
x	LSB21	Farstad/ Vassenden/ Skotten/ Sandblåst	Storholmvegen	2	4	x
x	LSB 20		Nerland - Flønesvegen	1	3	
	LSB19		Nerland – Litlevika	1	2	
x	LSB22		Farstad - Breivika	1	2	
	LSB17	Hustad/ Nerland/ Skarset/ Vikan	Askevågen	0	4	
	LSB16		Vikan – Skutsandvegen	2	2	
	LSB13		Vikan – Soløyvågen	2	5	
x	LSB14		Vikan – Sjåholmvegen vest	1	3	
x	LSB15		Vikan – Sjåholmvegen øst	1	3	
	LSB18		Skarset	1	3	
x	LSB12	Bud/ Bergset/ Gule	Drågen	1	7	
	LSB11		Øvre Gule veg - Kledehaugen	2	4	
	LSB10	Stavik/ Løset	Stavikvegen - Remma	2	2	
x	LSB9	Haukås	Myrbostad - Pilestredet	1	2	
	LSB4	Sylte/ Malme	Nedre Malmedalen	1	6	
x	LSB7	Hoem/ Valle/ Helset/ Sande	Sande – Storåsen Sør	2	3	x
x	LSB8		Sande – Storåsen Nord	0	1	x
	LSB6		Vorpebakken	2	3	
x	LSB5		Jendem - Helsetvegen	1	2	

§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1)

a. I området Eriklia (LSN1) tillates tiltak knyttet til næringsvirksomheten besøksgård.
b. Vesentlig utvidelse og nye større tiltak utover formålet krever reguleringsplan.
c. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord tillates ikke.

Retningslinjer:

Med *vesentlig utvidelse* og *nye større tiltak* menes tiltak som endrer virksomhetens omfang, karakter eller arealbruk på en måte som kan få betydning for miljø, landskap, trafikk, jordvern eller naboforhold.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6

§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5)

a. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra innsjø/vann, jf. pbl. § 1-8.
b. Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne - og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10)

a. Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
b. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
c. Adkomstveg med parkeringsplasser og servicebygg kan tillates på landdelen av formålsområdet.
d. Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
e. Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.
f. Det skal utarbeides situasjonsplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging.

Retningslinjer:

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol

Situasjonsplanen skal vise løsninger for molo, landfeste, adkomst, parkeringsareal, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murer, parkeringsplasser og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøyder.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall ved småbåthavner og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5)

a. I områder satt av til natur- og friluftsområder tillates ingen tiltak og inngrep jf. pbl. § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

Lovhjemmel: pbl. *§ 11-8*

§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8

§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.1.1 H310 - Faresone ras- og skredfare og kvikkleireskred

Hensynssone H310 viser aktsomhetsområde for skred bratt terreng og kvikkleireskred. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for skred bratt terreng gjelder følgende bestemmelse:

a. I alle plan- og byggesaker skal avklaring av sikkerhet mot skred skje etter Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sine til enhver tid gjeldende prosedyrer og fremgangsmåter, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK).
b. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for kvikkleireskred gjelder følgende bestemmelse:

c. I alle plan- og byggesaker i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller evt. etterfølgende revisjoner.
d. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

§ 10.1.2 H320 – Faresone for flom

Hensynssone H320 viser aktsomhetsområde for flom. Grunnlaget for sona er flomsonekart fra NVE.

For hensynssonene – H320 gjelder følgende bestemmelse:

a. Innenfor hensynssonen skal det ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før det er dokumentert at området har tilstrekkelig sikkerhet mot flom i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 7-1 til 7-3.

§ 10.1.3 H390 – Faresone brannsikring av tette trehusområder

For hensynssone – H390 gjelder følgende bestemmelser:

a. For de tette trehusområdene i Hustadvika kommune, skal de utarbeidede brannsikringsplanene for områdene ligge til grunn for gjennomføring av brannsikringstiltak i områdene.
b. Brannvesenet og fylkeskommunen skal ha alle søknader om tiltak til uttale.

Retningslinje:

Avgrensing av hensynssonene for brannfare følger Riksantikvarens avgrensing.

Etablerte rømningsveger må opprustes eller være i tråd med kravene i TEK, dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig, og ikke komme i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak skal vurderes konkret.

§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a)

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i hele planområdet.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder:

a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalte grenser i de gjeldende statlige retningslinjene for støy i planleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
b. Ved søknad om byggetillatelse med støyfølsom bruk, som boliger, skoler, barnehager, pleieinstitusjoner og rekreasjonsareal, skal det legges ved en plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretatt.
c. Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med utregnet og kartfestede støysoner. Påvirkning på nærliggende områder som er følsomme for støy, og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse skal også framlegges sammen med søknaden.

§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.3.1 H110 - Tiltak i nedslagsfelt for drikkevann

For hensynssonene – H110 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.
b. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.
c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6, må tiltakshaver kunne dokumentere at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.
d. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 10.3.2 H120 – Grunnvann

For hensynssonene - H120 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre forurensing av drikkevannskilden.
b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at det ikke medføre forurensning.

§ 10.3.3 H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

a. Innenfor hensynssone H130 kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt av Avinor i ENML- Molde lufthavn, Årø - Restriksjonsplan.
b. Restriksjonsplanens utstrekning berører et lite område i Hustadvika kommune, innenfor den koniske flatens nordre del. Dette har ingen praktisk betydning for arealbruken i Hustadvika kommune, og det er ikke behov for å sette særskilte restriksjoner i arealbruken innenfor det aktuelle området av kommunen *så lenge* bygg/anlegg ikke overstiger høyden på Tussen (705 moh).
c. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som strekker seg 75 meter eller mer over terreng, eller som ellers kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)

§ 10.4.1 H720 - Område båndlagt etter naturvernloven

For hensynssonene – H720_1-H720_28 gjelder følgende bestemmelser:

a. Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og eventuell forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 10.4.2 H730 - Område båndlagt etter kulturminneloven

For hensynssonene – H730_1-H730_225 gjelder følgende bestemmelser:

a. Gjelder kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap. V)
b. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet.

§ 10.4.3 H740 - Område båndlagt etter energiloven

For hensynssone – H740 gjelder følgende bestemmelser:

a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1

§ 10.5.1 H810 – Krav om felles planlegging

Innenfor hensynssone H810_1 – krav om felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele sonen før tiltak kan gjennomføres.

a. Felles reguleringsplan skal sikre en helhetlig disponering av arealene, herunder adkomst, interne forbindelser, teknisk infrastruktur og felles uteoppholdsarealer, og skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)

Sone med særlig hensyn kan omfatte landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 10.6.1 H510 – Hensyn til landbruk

For hensynssonene – H510_1-H510_8 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

§ 10.6.2 H530 – Hensyn til friluftsliv

For hensynssonene – H530 gjelder følgende retningslinjer:

a. Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.
b. Innenfor hensynssone H530 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 10.6.3 H550 – Bevaring av kulturlandskap (KULA)

a. For større tiltak skal det legges frem landskapsanalyse. Prosjektdokumentasjonen bør vise at prosjektet er vurdert i forhold til landskapstilpasning, eksisterende bygningsstrukturer, skala, materialbruk og fargebruk.
b. I soner med særlig hensyn til kulturlandskapet må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.

c. Ved endring av bygninger eller nybygging i soner med særlig hensyn til kulturlandskap bør byggeskikken være i tråd med den tradisjonelle for området.

§ 10.6.4 H570 – Bevaring av kulturmiljø

For hensynssonene – H570_1-H570_122 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
b. Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper
c. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
d. Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.
e. Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming
f. Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes

§ 10.6.5 H590 – Sikring av mineralressurser

a. Hensynssone H590 omfatter område med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)

§ 10.7.1 H910 Reguleringsplan skal videreføres

a. Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres

Reguleringsplan	Planid.	Vedtatt
Grunnkrets: Nås/Øyen		
Detaljregulering for Snipa	201803	18.02.2021
Grunnkrets: Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst		
Farstad-Kleivhaugen	202003	19.05.2022
Grunnkrets: Nerland/Hustad/Skarset/Vikan		

Askevågen landskapshotell	201911	21.10.2021
Grunnkrets: Bud/Bergset/Gule		
Vikan Rorbucamping-del av Vikan fiskerihavn	202207	22.06.2023
Detaljregulering for Bud - Kjekså bobilparkering	202211	23.05.2024
Grunnkrets: Stavik/Løset		
Detaljregulering for Tornes gravsted	201703	21.10.2021
Harøysund havn, Vikomar AS	202103	20.06.2024
Detaljregulering for Indre Harøy	201905	31.10.2024
Tornes bustadfelt – nord	201314	15.11.2024
Detaljregulering for Masseuttak i Kjørsvika	202210	30.10.2025
Grunnkrets: Haukås		
Hatlebakken Nedregård	201734	19.05.2022
Detaljregulering Nedre Elnesvågvegen	202112	16.02.2023
Grunnkrets: Sylte/Malme		
Malmedalen bilsportanlegg	201306	16.02.2023
Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64	202105	25.05.2023
Detaljregulering Sylteosen betong	11010	25.05.2023
Detaljregulering for Lindsetskogen hyttefelt	201517	31.08.2023
Detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb	2021018	09.11.2023
Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt	201510	13.02.2025
Detaljregulering for Fræneidet – Stølen masseuttak	202104	11.12.2025
Grunnkrets: Hoem/Valle/Helset/Sande		
AUREOSEN-STRANDHEIM-HYTTEFELT	201804	19.05.2022
Detaljregulering for Jendemshagen II	201302-1	20.06.2024
Sum antall: 21 stk		

Temakart

Følgende temakart datert 11.04.2025 er juridisk bindende:

- Temakart H110 og H120 - Grunnvann og drikkevann
- Temakart H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Følgende temakart datert 11.04.2025 er retningsgivende, og gir støtte og føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling:

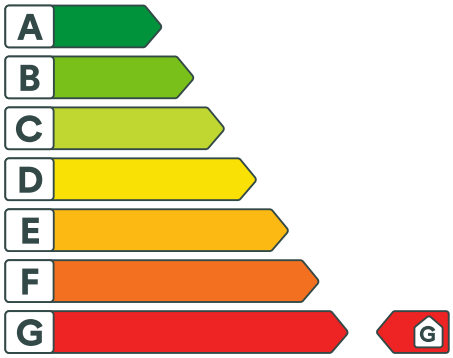
- Temakart H210 og H220 - Støysoner
- Temakart for H530 – Friluftsliv
- Temakart – Definerte tettsteder i Hustadvika kommune (publisert høst 2025)

enova

Energiattest



Adresse **Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373247**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15630558**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **11**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **430,81**

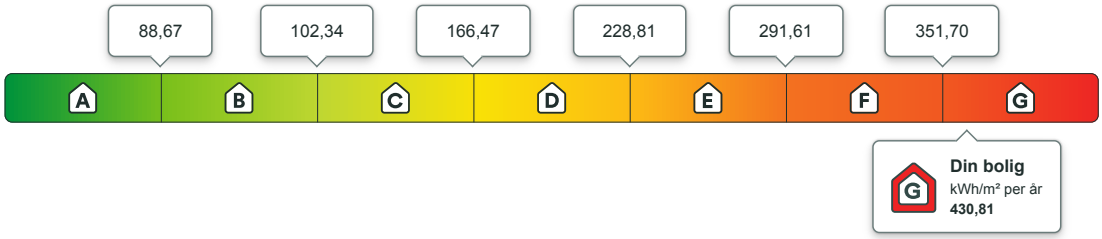
Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
97 103,30	**445,43**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Røstløkvegen 22, 6444 FARSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 varmeanlegg

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

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

Nabolagsprofil

Røstløkvegen 22

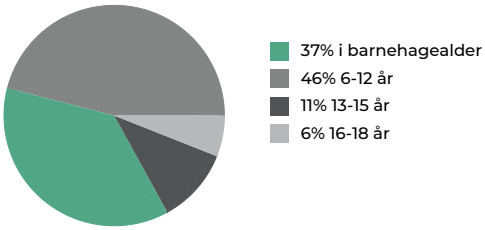
Offentlig transport

Sandblåst kryss Linje 534	8 min 0.8 km
Molde Lufthavn, Årø	39 min

Skoler

Hustad skole (1-7 kl.) 110 elever, 11 klasser	9 min 9 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 12 klasser	15 min 16.9 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	22 min 24.7 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	22 min 24.6 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	37 min 40.6 km

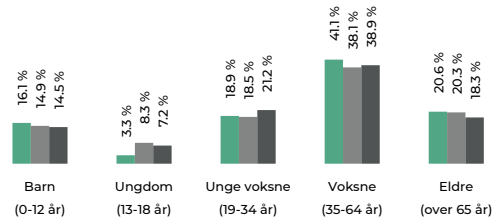
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skotheim	182	104
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vevang barnehage (0-5 år) 25 barn	2 min 2.3 km
Lyngstad barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 9.7 km
Hustad barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 10.4 km

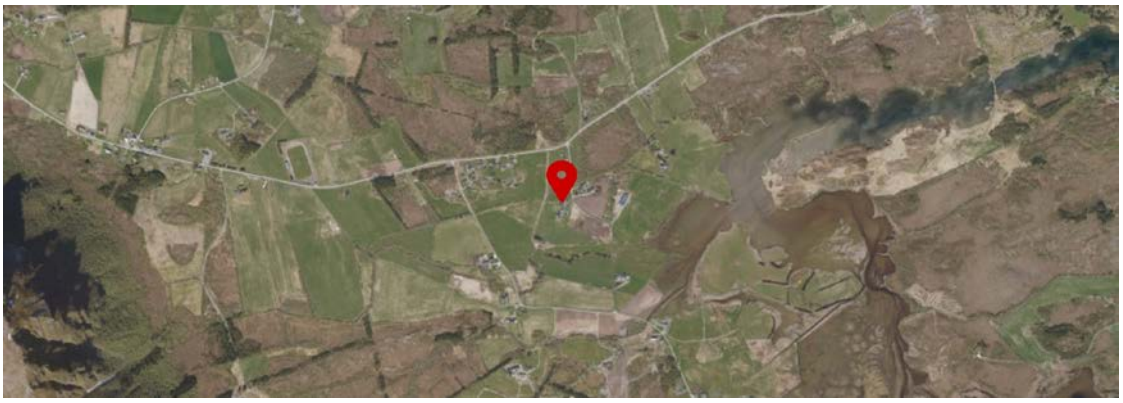
Dagligvare

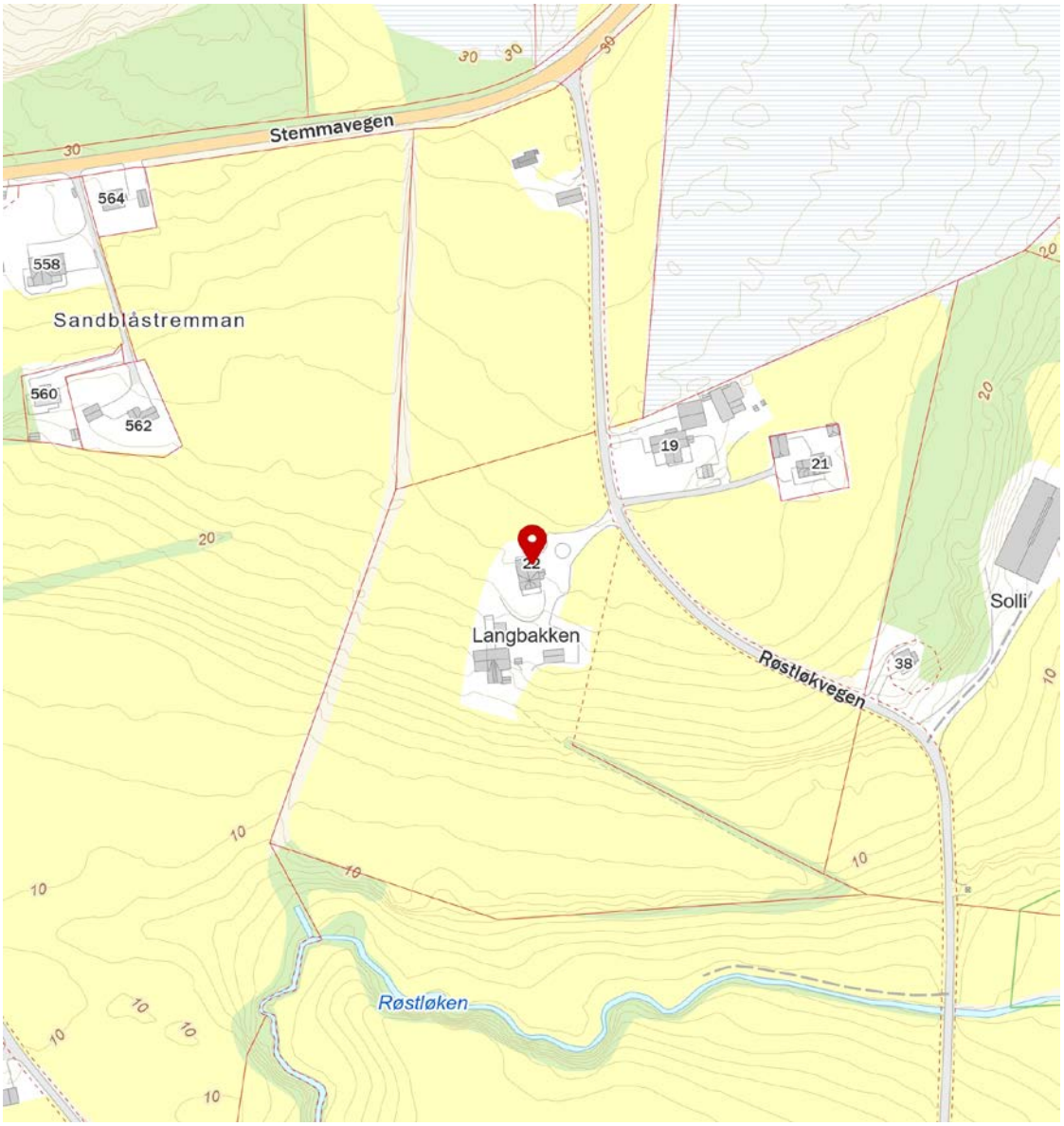
Coop Prix Farstad Post i butikk, PostNord	6 min 6.1 km
Kiwi Atlanterhavsveien PostNord	9 min 11.6 km

Sport

Bryn stadion Ballspill, fotball, friidrett	15 min 1.4 km
Vevang skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 2.2 km
Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	9 min
Pro Gym Hustad	11 min

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

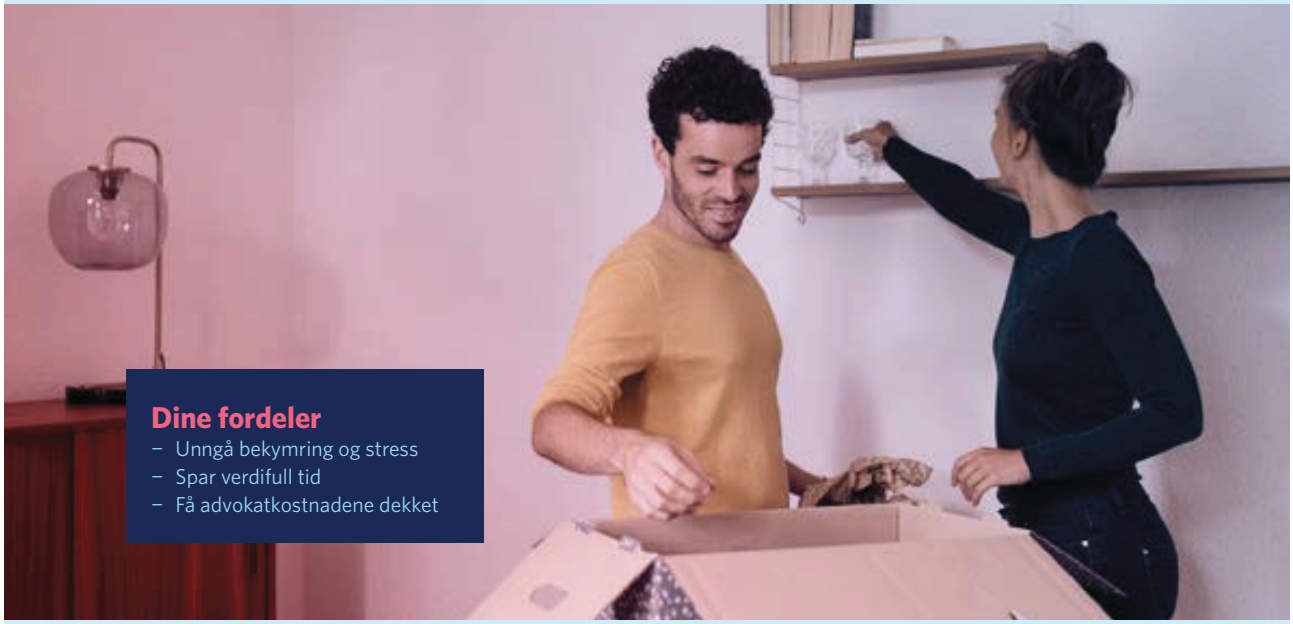
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	15-0221/26	**Kontaktperson**	Frank Fylling
Adresse	Røstløkvegen 22 6444 FARSTAD	**Tlf**	911 49 707
		Epost	frank@notar.no
Salgsoppgavedato	30.10.2026		

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar