notar



AUREOSEN

Helsetvegen 19

Enebolig | BRA-i/BRA Total 151/259 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 992 490,-

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

Vi kjenner dem alle.





Enebolig med romslig tomt og stor dobbelgarasje - gåavstand til bhg og skole







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	16
Ditt nye nabolag	25
Om eiendommen	27
Vedlegg	37
Budskjema	139

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	Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 92 490,-
Totalpris	Kr 2 992 490,-
BRA-i/BRA Total	151/259 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947
Soverom	3
Etasje	3





Din megler

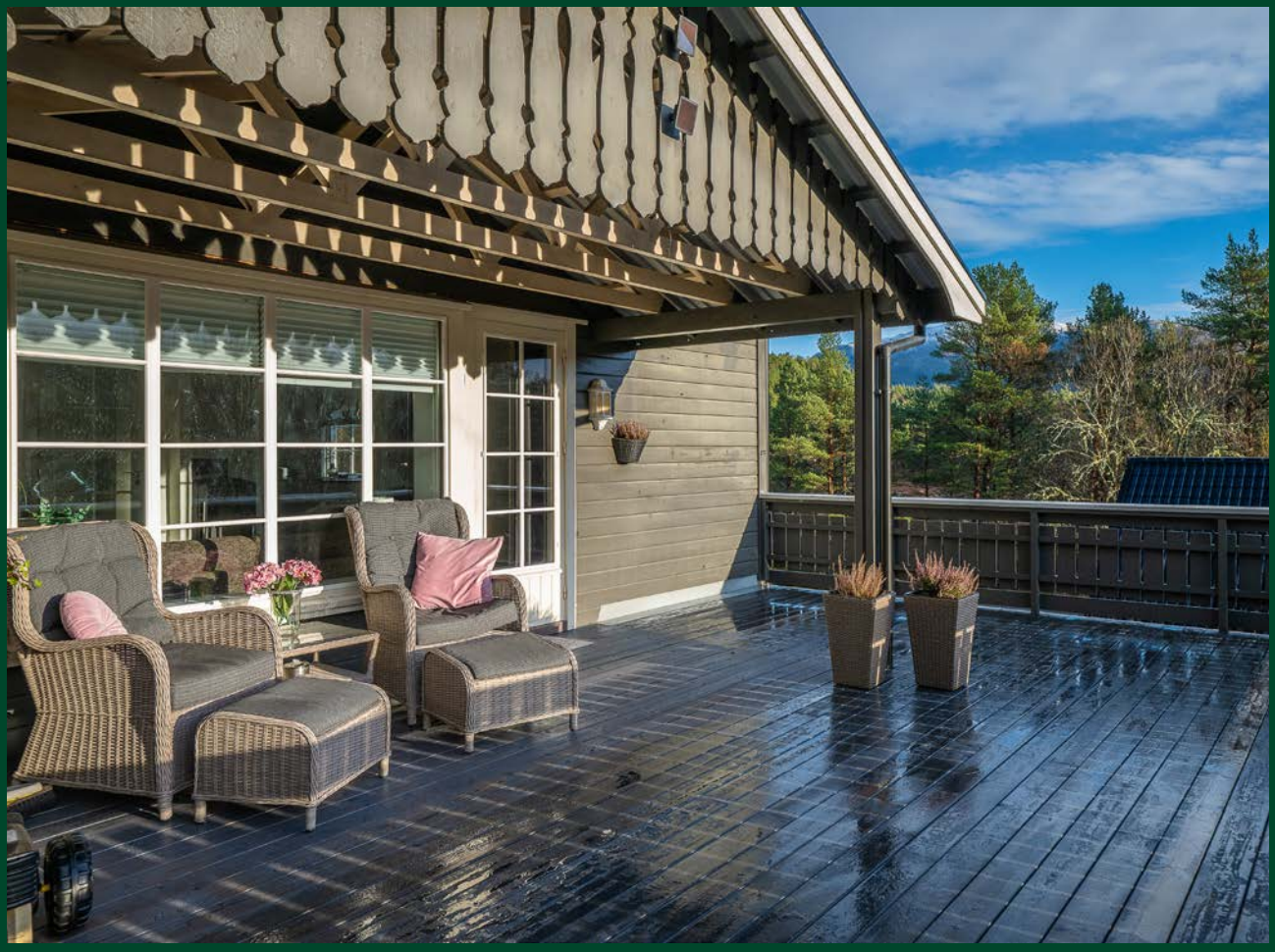


Kjetil Gujord

Partner - Eiendomsmegler MNEF

kjetil@notar.no
919 06 546

Kjetil er født og oppvokst i Kristiansund og startet som eiendomsmegler der i 2017. Han fortsatte karrieren i Molde i 2019 og selger primært alle typer bruktboliger og fritidseiendommer i Molde, Hustadvika og omegn. Han er en eiendomsmegler som har stort fokus på det menneskelige ved en boligtransaksjon og er opptatt av at alle parter skal føle seg ivaretatt, samt det å ha en god salgsstrategi. Dette er viktige faktorer for at man skal oppnå best mulig resultat og det er ingenting han synes er kjekkere enn at kunder anbefaler han videre for salg av bolig. Tilbakemeldinger fra hans tidligere kunder er at han er engasjert, en god rådgiver, tilgjengelig, profesjonell og flink til å følge opp kunder.
Ta kontakt for en hyggelig boligprat når som helst!





Helsetvegen 19

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning dagens innredning/bruk

































Velkommen til Helsetvegen 19

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Helsetvegen 19!

Enebolig over tre plan - med romslig tomt på knappe 2 mål, stor dobbeltgarasje på nesten 70 m2, usjenert beliggenhet og uteområder rundt boligen.

Boligen inneholder blant annet 3 soverom, bad, kjøkken, stue, vaskerom og bra med bodplass. Varmepumpe i gang og vedfyring i stue.

Taket er av typen Decra og er lagt nytt i 2026. Kjøkken fra Epoq - oppusset i 2009, og bad er oppusset i 2015.

Garasjen er satt opp i 2007 og er meget romslig, samt at det er loft med muligheter.

Gangavstand til barnehage og skole, samt kort kjørevei til nærmeste dagligvare og uante turmuligheter.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Helset i Hustadvika kommune, i et område med nærhet til både servicetilbud, skoler og fritidsaktiviteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Helset 3 min unna, med linje 531 i en avstand på 0.3 km. Molde lufthavn, Årø ligger 20 min fra eiendommen.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehage og skole. Mobarn Lyngen barnehage ligger 0.8 km fra boligen, mens Jendem barnehage ligger 1.8 km fra eiendommen. Jendem skole (1-7 kl.) ligger 1 km fra boligen, og Julsundet skole (8-10 kl.) ligger 4 km fra eiendommen.

Dagligvarehandel er tilgjengelig med Coop Extra Hollingen 3 min fra eiendommen, med PostNord 2.9 km unna. Bunnpris Kvam ligger 13 min unna, med Post i butikk og PostNord 14.8 km fra boligen.

Det er også gode muligheter for en aktiv hverdag i nærområdet. Jendem skule Aktivitetshall, fotball ligger 1.3 km fra eiendommen. Ekkobanen ligger 1.5 km fra boligen, og Fitnesspoint Jendem ligger 15 min unna.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Helsetvegen 19

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN

Oppdragsnummer
15-0230/26

Selger
May Liss Heggem Åndal
Ingar Åndal

Matrikkel
Gårdsnummer 36, bruksnummer 5, , ideell andel 1/1.
 i Hustadvika kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
F

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.948 kvm.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen er beliggende i et landlig og naturskjønt område med spredt boligbebyggelse, skogsområder og fjellandskap i omgivelsene. Tomten har variert terreng med både opparbeidede, relativt flate arealer og skrånende partier. Rundt boligen er det etablert plenarealer, prydbusker, trær og øvrig beplantning. Tomten grenser mot områder med naturlig vegetasjon og skog. Det er etablert større sørvendt terrasse med utsyn mot omkringliggende natur.
Adkomsten skjer via gruset innkjørsel fra offentlig veg, med romslig gårdsplass og gode parkeringsmuligheter både utvendig og i frittstående dobbelgarasje. Tomten har også et frittstående uthus med to boder og et mindre overbygget avfallsskur ved innkjørselen. Terrenget har stedvis fall ned mot omkringliggende arealer. Det er etablert enkelte mindre støttemurer og terrengtilpasninger i forbindelse med innkjørsel og opparbeidede uteområder.

Takst
Tilstandsrapport datert 11.11.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
1947

Byggemåte
Eneboligen er oppført over kjeller, hovedetasje og innredet loft, med grunnmur og kjellervegger av mur- og betongkonstruksjoner. Ytterveggene over grunnmuren er oppført i trekonstruksjoner av reisverk/bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, og deler av fasadene er behandlet med linoljemaling. Etasjeskillere og takkonstruksjon er av tre, og hovedhuset har saltak med takopplett, undertak av bordtro med undertaksduk og tekking av Decra/Icopal takpanner, mens tilbygget ved inngangspartiet har taktekking av skifer og eternitt. Kjelleren har støpt betonggulv på grunn. Boligen har trevinduer av varierende alder, hovedsakelig fra 1980-tallet, med enkelte nyere vinduer, og kjellervinduer av eldre utførelse med koblede glass og enkeltglass, samt ytterdører i tre av varierende alder. Takrenner og taknedløp er utført i metall, dreneringen antas å være fra byggeår, og boligen har en sørvendt veranda og en østvendt balkong oppført i tre med terrassebord og

rekkverk av tre. Innvendige trapper mellom etasjene er utført som malte tretrapper.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking over tilbygget inngangsparti
Avvik: Taktekking på tilbygget er av eldre årgang, og det foreligger ikke opplysninger om alder eller tidligere vedlikehold. Eternittplater inneholder asbest.

- Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag
Avvik: Taknedløp ved inngangspartiet er ikke tilkoblet eksisterende rør i grunnen. Takvann ledes dermed direkte til terreng ved grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing av overflatebehandling på nedløpsrør.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ikke montert musesperre bak nedre del av bordkledningen. Det er registrert blæredannelser i malingsfilmen på flere fasader. Sørfasaden fremstår som værslitt, med slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen. Blæredannelsene kan ha sammenheng med oppvarming av eldre linoljemaling og redusert vedheft mellom malingslagene.

- Utvendig > Vinduer av eldre årgang
Avvik: Flere vinduer har oppnådd høy alder, og det må påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Det er registrert kondens på innsiden av glass i kjellervindu. Eldre vinduer har økt risiko for svekkede tetninger, slitasje og fuktskader.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Det er registrert fukt- og råteskader i nedre del av balkongdøren på loftet. Øvrige ytterdører er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I soverom på loftet med utgang til balkong er det målt et planhetsavvik på ca. 17 mm over en lengde på 2 meter. I stue og kjøkken er det målt avvik på ca. 5 mm over 2 meter.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er registrert fuktindikasjoner og misfarging på enkelte murflater. Ved fuktmåling i tilgjengelig konstruksjon er det registrert forhøyede fuktverdier, blant annet måling på ca. 21,6 vektprosent i treverk ved en måleposisjon. Det er også registrert høyt fuktutslag på murkonstruksjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dør er ca. 15 mm, som er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på gulvbelegget ved dørterskel.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Sluket har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på slukets tilstand eller utførelsen av overgangen mellom sluk og gulvbelegg. Eldre støpejernssluk kan være utsatt for korrosjon og redusert funksjon over tid.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det vegghengte toalettet mangler synlig drensåpning for lekkasjevann fra innebygd sisterne.

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

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er registrert omfattende utettheter i vinylbelegget, herunder store åpninger i skjøter. Gulvbelegget fungerer ikke som et sammenhengende vanntett sjikt.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkkenavtrekket er ikke ført ut av bygningen, men avsluttes på kaldloft. Dette medfører at fuktig og fettholdig luft tilføres takkonstruksjonen.

- 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: Avløpsledningene av støpejern har høy alder og økt risiko for korrosjon, avleiringer og lekkasjer. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll av rørene.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Varmepumpen har oppnådd betydelig alder, og det foreligger ikke opplysninger om siste service eller vedlikehold.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannsberederen har betydelig alder og har overskredet normal forventet brukstid. Det er økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Dreneringen har betydelig alder og må antas å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere dreneringssystemer. Det er registrert fuktindikasjoner i kjellerkonstruksjonen.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget heller stedvis mot bygningen, og det er registrert fuktforhold i kjelleren. Det er ikke dokumentert hvordan overflatevann håndteres rundt hele bygningen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Vinylbelegget har åpne skjøter og er ikke vanntett. Tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk er utført med lim/fugemasse og utgjør ikke en tilfredsstillende vanntett løsning. Rommet har dermed ikke et fungerende, sammenhengende tettesjikt. Forholdene vurderes til TG3 i henhold til NS 3600.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Elektrisk anlegg:
Boligen har elektrisk anlegg av eldre årgang med sikringsskap plassert i gang på loftet. Sikringsskapet har skrusikringer. Ifølge selger ble det sist gjennomført elkontroll omkring 2011. Det skal ha blitt registrert mindre avvik som senere ble utbedret, men dokumentasjon er ikke fremlagt for takstmannen.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på siste elkontroll eller utbedring av tidligere registrerte avvik. Anlegget har eldre komponenter, og teknisk tilstand er ikke vurdert av elektrofagkyndig.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Egeninsats

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Saltutslag på mur kheller

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja
Beskrivelse: Vært lekkasje på tak.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Kleive bygg på tak ,
Beskrivelse: Ellers egeninsats

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

Modernisering 2026:
Ny taktekking av Decra/Icopal takpanner. Ny undertaksduk over bordtro, samt utskifting av enkelte skadde undertaksbord. Utførende: Kleive Bygg. Kilde: Opplysninger fra selger. Faktura skal foreligge (ikke forelagt takstmannen).

Nye gulvoverflater i stue og kjøkken. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Modernisering 2015:
Bad i hovedetasje oppusset med nytt gulvbelegg, våtromsplater og sanitærutstyr. Utført som

egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: Selger.

Vindu på badet skiftet. Fabrikasjonsår 2015. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og vindusmerking.

Modernisering 2010:
Luft-til-luft-varmepumpe installert, med fabrikasjonsår 2010. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Fabrikasjonsmerking.

Modernisering 2009:
Kjøkkeninnredning fra Epoq montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Nytt vindu på kjøkkenets nordside. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Vindusmerking.

Nytt ildsted i stue i hovedetasje. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Modernisering - 2007: Garasje oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende.

Videre ligger eidnommen i KPHensynsone H220_100 (Gul sone iht. T-1442.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

Oppvarming
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.

Parkeringsforhold
Parkering i garasje og på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet Kommunalveg. Videre har eiendommen offentlig vann via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger byggetillatelse og godkjenning av riving av gammel garasje datert 04.08.2005

Hustadvika kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller godkjente hustegninger for gnr. 36 bnr. 5.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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.

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.

Innhold
Loft:
BRA-i 41 kvm: 3 soverom, gang og kott
TBA 3 kvm: Terrasse og balkongareal

1. etasje:
BRA-i 62 kvm: Entré, stue, kjøkken, gang og bad
TBA 33 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 48 kvm: Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 boder og innredet kjellerrom

Garasje:
Loft:
BRA-e 31 kvm: Lager/redskap

1. etasje:
BRA-e 63 kvm: Garasje

Uthus:
BRA-e 14 kvm: 2 bod/lager

Standard
Standard
Boligen har en normal, men varierende standard med innvendige overflater og installasjoner fra ulike tidsperioder. Hovedetasjen er delvis modernisert med kjøkkeninnredning fra 2009, bad fra 2015 og nye gulvoverflater i stue og kjøkken fra 2026.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og tepper på gulv, panel, smartpanel og tapet på vegger samt panel, MDF-panel og himlingsplater i tak. Loftsetasjen inneholder tre soverom, gang og kott.

Kjelleren inneholder boder, bad/vaskerom og et innredet rom. Kjelleren har gjennomgående enklere standard enn øvrige etasjer.

Oppvarming skjer ved elektriske varmekilder, luft-til-luft-varmepumpe og vedfyring.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt og delvis oppgradert gjennom årene. Taktekking og undertaksduk ble fornyet i 2026, og enkelte innvendige overflater er modernisert. Kjøkken og bad i hovedetasjen er oppgradert i henholdsvis 2009 og 2015.

Bygningen har samtidig flere eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner, herunder vinduer, dører, vann- og avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg. Det er registrert vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige treoverflater og konstruksjoner. Kjelleren har fuktpåvirkede konstruksjoner, og bad/vaskerom har behov for omfattende rehabilitering.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

Arealer
BRA - i: 151 m²
BRA - e: 108 m²
BRA totalt: 259 m²
TBA: 36 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 48 m² Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 boder og innredet kjellerrom

1. etasje
BRA-i: 62 m² Entré, stue, kjøkken, gang og bad

2. etasje
BRA-i: 41 m² 3 soverom, gang og kott

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

2. etasje
3 m² Terrasse- og balkongareal

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

2. etasje
BRA-e: 31 m² Lager/redskap

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² 2 bod/lager

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

ENEBOLIG
lovlighet
Det foreligger ikke byggetegninger.

GARASJE
kommentar
Innvendig bredde 9,59 m
Innvendig lengde 6,58 m
Innvendig gulvareal i 1. etasje 63,1 m²
Innvendig gulvareal i loft 31 m²
Portbredde per port 3,51 m
Målt høyde på loft 1,92 m

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Det er registrert avvik mellom fremlagte bygningstegninger og dagens utførelse. Takhøyden er økt fra 1,89 meter på tegningene til ca. 1,92 meter ved befaringen. Loftet har dermed måleverdig areal i de delene som tilfredsstiller målereglene, mens det på tegningene er angitt en høyde under grensen for måleverdig areal. Avviket mellom tegninger og faktisk utførelse bør avklares. Det må undersøkes om endringen er søknadspliktig og om dagens utførelse er godkjent. Måleverdig areal skal medregnes i garasjens BRA der kravene til fri høyde og bredde er oppfylt.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 900 000,-

Kommunale avgifter
Kr 14 618,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Feiing - 677,00 kr
Renovasjon - 5 907,53 kr
Slam - 2 358,00 kr
Vann - 5 675,90 kr

Eiendomsskatt
Kr 5 430,- pr 2025

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. 2 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 72 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 92 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 992 490,- (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:

Heftelser:
1969/3879-1/60 21.07.1969
Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Rettighetshaver Aukra Vassverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
1946/1759-1/60 06.09.1946
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 36 BNR: 2

2020/1382994-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1548 GNR: 36 BNR: 5

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

Grunnboksdato
11.11.2026

Forsikringsselskap
Eika

Diverse opplysninger

Diverse
Meglerforetaket opplyser om at det foreligger avvik i brannforegyggingsrapporten om adkomst på tak. Videre opplyser meglerforetaket om at skur med postkasse og søppelkasser ligger utenfor eiendomsgrensen.

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.

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
16.11.2026

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

Megler
Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 45 000 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i

garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
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.

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.

Helsetvegen 19

Vedlegg

Plantegning dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Grunnkart
Matrikkelraport
Garasjetegninger
Tillatelse garasje
Kommuneplan
Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
Info vann og avløp
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0230/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingar Åndal	May Liss Heggem Åndal

Gateadresse
Helsetvegen 19

Poststed	Postnr
AUREOSEN	6408

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: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: eika

Polise/avtalenr.

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: 15-0230/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag på mur kheller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært lekkasje på tak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Småe skjevheter i gulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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: Ellers egeninsats

Arbeid utført av: Kleive bygg på tak ,

Document reference: 15-0230/26

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

Document reference: 15-0230/26

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: 15-0230/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingar Åndal	4913457e4f7f30843f9b8-cf8a9caf445dee97e08	11.11.2026 16:55:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Liss Heggem Åndal	9cd173477faeff16e18aeb-c15dc39146002a0161	06.11.2026 21:27:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0230/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 36, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2586 **Eiendomsverdi ref nr:** SN1244

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

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
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.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
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

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Enebolig over tre plan med kjeller, hovedetasje og innredet loft. Bygningen er oppført med grunnmur og kjellervegger av mur -/betongkonstruksjoner. Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner av reisverk/bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Isolasjonsstandard er varierende. Ifølge selger er det observert isolasjon i enkelte yttervegger ved tidligere oppussingsarbeider, men det er ikke kjent hvilke vegger som er isolerte. Etasjeskillere og takkonstruksjon er av tre. Saltakkonstruksjon med takopplett, tekket med Decra/Icopal takpanner fra 2026. Undertaket består av bordtro med undertaksduk. Deler av undertaksbordene ble skiftet i forbindelse med omtekkingen. Tilbygget inngangsparti har taktekking av skifer og eternitt. Boligen har trevinduer av varierende alder, hovedsakelig fra 1980-tallet, med enkelte nyere vinduer. Kjellervinduer er av eldre utførelse. Bygningen har teglsteinspipe fra byggeår og vedfyring i hovedetasje og kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over tre plan med grunnmur av mur -/betongkonstruksjoner og yttervegger av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Saltak med takopplett og taktekking av Decra/Icopal takpanner fra 2026. Vinduer og ytterdører av varierende alder. Sørvendt veranda på ca. 33 m², delvis overbygget, samt østvendt balkong på ca. 3 m² fra loftet. Tilbygget inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Boligen inneholder kjeller, hovedetasje og loftsetasje. Hovedetasjen består av entré, gang, stue, kjøkken og bad. Loftsetasjen inneholder gang, tre soverom og kott. Kjelleren inneholder gang med trapp, bad/vaskerom, tre boder og et innredet rom. Innvendige overflater med laminat, tepper, panel, smartpanel, tapet og himlingsplater. Innvendige trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje oppusset i 2015, med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusjplass med forheng. Bad/vaskerom i kjeller med vinylbelegg på gulv, malte veggoverflater, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Epoq, montert i 2009, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator. Laminat på gulv, smartpanel på vegger og MDF-panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger hovedsakelig av kobber, med enkelte eldre jernrør. Avløpsledninger hovedsakelig av støpejern. Varmtvannsbereder fra 1980-tallet, plassert i kjeller. Elektrisk anlegg med eldre sikringsskap og skrusikringer. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2010 og ildsteder tilkoblet teglsteinspipe. Fiberbredbånd fra Istad Fiber.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser med skog og fjellandskap i nærområdet. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Terrenget er delvis skrånende, med naturtomt og vegetasjon i ytterkantene. Gruset innkjørsel og større gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter. På eiendommen er det oppført en frittstående dobbelgarasje, og et separat uthus.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

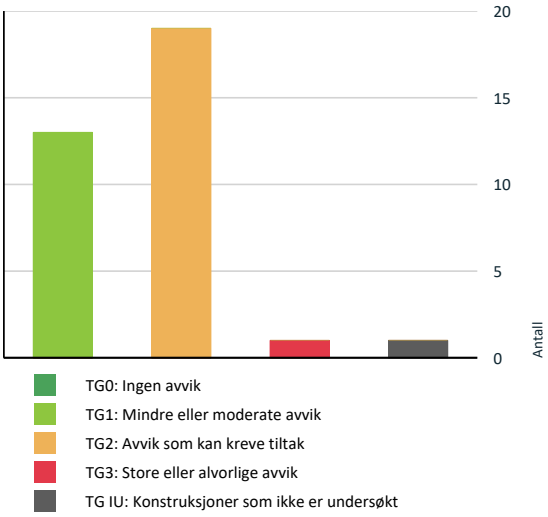
Det er registrert avvik mellom fremlagte bygningstegninger og dagens utførelse. Takhøyden er økt fra 1,89 meter på tegningene til ca. 1,92 meter ved befaringen. Loftet har dermed måleverdig areal i de delene som tilfredsstiller målereglene, mens det på tegningene er angitt en høyde under grensen for måleverdig areal. Avviket mellom tegninger og faktisk utførelse bør avklares. Det må undersøkes om endringen er søknadspliktig og om dagens utførelse er godkjent. Måleverdig areal skal medregnes i garasjens BRA der kravene til fri høyde og bredde er oppfylt.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

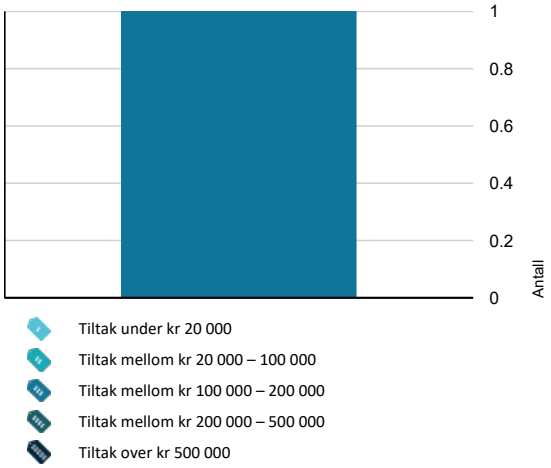
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking over tilbygget inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer av eldre årgang	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder. Gå til side

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

Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har en normal, men varierende standard med innvendige overflater og installasjoner fra ulike tidsperioder. Hovedetasjen er delvis modernisert med kjøkkeninnredning fra 2009, bad fra 2015 og nye gulvoverflater i stue og kjøkken fra 2026.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og tepper på gulv, panel, smartpanel og tapet på vegger samt panel, MDF-panel og himlingsplater i tak. Loftsetasjen inneholder tre soverom, gang og kott.

Kjelleren inneholder boder, bad/vaskerom og et innredet rom. Kjelleren har gjennomgående enklere standard enn øvrige etasjer.

Oppvarming skjer ved elektriske varmekilder, luft-til-luft-varmepumpe og vedfyring.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt og delvis oppgradert gjennom årene. Taktekking og undertaksduk ble fornyet i 2026, og enkelte innvendige overflater er modernisert. Kjøkken og bad i hovedetasjen er oppgradert i henholdsvis 2009 og 2015.

Bygningen har samtidig flere eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner, herunder vinduer, dører, vann- og avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg. Det er registrert vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige treoverflater og konstruksjoner. Kjelleren har fuktpåvirkede konstruksjoner, og bad/vaskerom har behov for omfattende rehabilitering.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2026: Ny taktekking av Decra/Icopal takpanner. Ny undertaksduk over bordtro, samt utskifting av enkelte skadde undertaksbord. Utførende: Kleive Bygg. Kilde: Opplysninger fra selger. Faktura skal foreligge (ikke forelagt takstmannen).
Modernisering	2026: Nye gulvoverflater i stue og kjøkken. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	2015: Bad i hovedetasje oppusset med nytt gulvbelegg, våtromsplater og sanitærutstyr. Utført som egeninnsats. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Kilde: Selger.
Modernisering	2015: Vindu på badet skiftet. Fabrikasjonsår 2015. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger og vindusmerking.
Modernisering	2010: Luft-til-luft-varmepumpe installert, med fabrikasjonsår 2010. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Fabrikasjonsmerking.
Modernisering	2009: Kjøkkeninnredning fra Epoq montert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	2009: Nytt vindu på kjøkkenets nordside. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Vindusmerking.
Modernisering	2009: Nytt ildsted i stue i hovedetasje. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.
Modernisering	- 2007: Garasje oppført. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking over hovedhuset

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Taket er tekket med Decra/Icopal takplater, lagt nytt sommeren 2026 av Kleive Bygg. Ifølge selger ble det samtidig montert ny undertaksduk over eksisterende taktro, og deler av taktroen som hadde skader, ble skiftet ut. Faktura foreligger ifølge selger, men er ikke fremlagt for takstmannen.



Oversiktsbilde av taktekking.

TG 2 Taktekking over tilbygget inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket over tilbygget ved inngangspartiet er tekket med skifer på østsiden og eternittplater på vestsiden.

Vurdering av avvik:

• Taktekking på tilbygget er av eldre årgang, og det foreligger ikke opplysninger om alder eller tidligere vedlikehold. Eternittplater inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• Eldre taktekking på tilbygget må følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes på sikt. Ved arbeid på eternittplatene må det tas nødvendige forholdsregler med tanke på asbestinnhold.

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

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 2 Takrenner, nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og taknedløp utført i metall. Taknedløpene er ført ned langs ytterveggene.

Vurdering av avvik:

• Taknedløp ved inngangspartiet er ikke tilkoblet eksisterende rør i grunnen. Takvann ledes dermed direkte til terreng ved grunnmuren. Det er også registrert noe avflassing av overflatebehandling på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Taknedløpet ved inngangspartiet bør tilkobles eksisterende rør i grunnen, forutsatt at disse har tilfredsstillende funksjon. Manglende tilkobling medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter, med risiko for fuktinntrenging i kjeller. Overflatebehandling bør vedlikeholdes etter behov.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Taknedløp ved inngangspartiet er ikke tilkoblet eksisterende rør i grunnen. Takvann ledes dermed ut på terreng nær grunnmuren, noe som medfører økt fuktbelastning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i tre med saltaksform. Undertaket består av bordtro, og det ble ifølge selger montert ny undertaksduk i forbindelse med omlegging av taktekking i 2026. Deler av eksisterende bordtro ble samtidig skiftet ut.

Det er ikke påvist konkrete avvik i takkonstruksjonen. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert, og omfanget av eventuelle tidligere fuktskader er ukjent. Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige konstruksjonsdeler med hensyn til fukt, lufting og eventuelle lekkasjer.



Fuktmåling i undertak, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av kaldloft.



Oversiktsbilde av kaldloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med reisverk/bindingsverk i tre og utvendig liggende bordkledning. Ifølge selger er enkelte yttervegger etterisolert, men det er usikkert hvilke vegger dette gjelder. Isolasjon er observert i enkelte vegger ved tidligere oppussingsarbeider. Deler av fasadene er behandlet med linoljemaling. Inngangspartiet er tilbygget på ukjent tidspunkt, antatt omkring 1975 på bakgrunn av produksjonsåret til vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert musesperre bak nedre del av bordkledningen. Det er registrert blæredannelser i malingsfilmen på flere fasader. Sørfasaden fremstår som værslitt, med slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen. Blæredannelsene kan ha sammenheng med oppvarming av eldre linoljemaling og redusert vedheft mellom malingslagene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales montering av musesperre for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr. Sørfasaden har behov for vedlikehold med rengjøring og ny overflatebehandling. Mangelfull overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåkjenninger og øker risikoen for fuktopptak og påfølgende råteskader i trekledningen.



Værslitt fasade.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har trevinduer av varierende alder. Vinduer i hovedetasje og loft er i hovedsak fra midten av 1980-tallet. Kjellervinduene er av eldre årgang og har koblede glass og enkeltglass.

Vurdering av avvik:
• Flere vinduer har oppnådd høy alder, og det må påregnes redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Det er registrert kondens på innsiden av glass i kjellervindu. Eldre vinduer har økt risiko for svekkede tetninger, slitasje og fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, beslag og tetninger. Utskifting av eldre vinduer må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Kjøkkenvindu mot nord er fra 2009, mens vinduet på badet ble skiftet ved oppussing i 2015. Begge har 2-lags isolerglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i tre fra tidspunktet inngangspartiet ble tilbygget. Balkongdører er av eldre årgang med koblede glass. Kjelleren har enkel ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt- og råteskader i nedre del av balkongdøren på loftet. Øvrige ytterdører er av eldre årgang og har aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren med råteskader bør skiftes ut. Skadene kan utvikle seg og medføre redusert tetthet og ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Øvrige dører bør vedlikeholdes og skiftes ved behov.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Fuktskadet dørblad.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt veranda med utgang fra stue i hovedetasjen, med et areal på ca. 33 m². Videre er det en østvendt balkong med utgang fra soverom på loftet, med et areal på ca. 3 m². Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje på treoverflatene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å øke rekkverkshøyden til tilfredsstillende nivå av sikkerhetshensyn. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

INNVENDIG

Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater av varierende alder og utførelse. I hovedetasjen er det hovedsakelig laminat på gulvene, panel, smartpanel og tapet på vegger, samt panel og Tak-ess-plater i himlinger. I loftsetasjen er det laminat og teppebelegg på gulvene, malt strietapet og smartpanel på veggene, samt panel og malte slette himlinger. Ifølge selger ble det lagt nye gulvoverflater i stue og kjøkken i 2026. Kjelleren har en kombinasjon av betonggulv, malte murflater og innvendige plate- og panelkledninger.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. I soverom på loftet med utgang til balkong er det målt et planhetsavvik på ca. 17 mm over en lengde på 2 meter. I stue og kjøkken er det målt avvik på ca. 5 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt 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
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er montert ildsted i stue i hovedetasjen fra 2009, samt et eldre ildsted i kjelleren. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

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).

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med betonggulv og grunnmurer av mur-/betongkonstruksjoner. Kjelleren inneholder gang med trapp, bad/vaskerom, tre boder og ett innredet rom. Innredet rom har en takhøyde på ca. 2,06 meter. Deler av kjelleren har innvendige kledninger, mens andre deler har synlige mur- og betongoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktindikasjoner og misfarging på enkelte murflater. Ved fuktmåling i tilgjengelig konstruksjon er det registrert forhøyede fuktverdier, blant annet måling på ca. 21,6 vektprosent i treverk ved en måleposisjon. Det er også registrert høyt fuktutslag på murkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring bør kontrolleres og utbedres ved behov. Forhøyede fuktverdier, saltutslag og avflassing av puss indikerer fuktinntrenging eller fukttransport gjennom mur- og betongkonstruksjonene. Vedvarende fuktbelastning kan medføre ytterligere nedbrytning av overflater, muggsoppvekst og skader på tilstøtende organiske materialer. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen. Kjelleren bør ikke innredes med fuktømfintlige materialer før fuktforholdene er kartlagt og nødvendige tiltak gjennomført.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Fuktmåling av murvegg i kjeller viser høyt fuktnivå.



Fuktmåling i betonggulv ved yttervegg viser 21,6 vektprosent. Målingen indikerer forhøyet fuktnivå.



Det er registrert fuktmerker, saltutslag og avflassing av puss på murvegg, som indikerer fuktbelastning.



Kjellerbod med synlige mur- og betongkonstruksjoner. Det er registrert fuktmisfarging og saltutslag på vegger. Forholdene indikerer fuktbelastning over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loftet er en malt tretrapp med tette trinn og rekkverk. Trapp til kjeller er en malt tretrapp med åpne trinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales montering av håndløper på vegg i loftstrappen, samt utbedring av rekkverk og åpninger for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet. Store åpninger kan medføre risiko for at barn faller gjennom eller setter seg fast.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige tredører av varierende alder og utførelse, hovedsakelig malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2015 ved egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte våtromsarbeider eller oppbygging av konstruksjonene. Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og MDF-panel i himling med innfelte spotlights. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Oppvarming med veggmontert stråleovn. Rommet har eldre sluk av støpejern med montert klemring. Naturlig ventilering.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er montert våtromsplater på veggene og MDF-panel i himlingen med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulvet. Oppvarming skjer med veggmontert stråleovn. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulvbelegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved dør er ca. 15 mm, som er mindre enn 25 mm. Det er ikke oppkant på gulvbelegget ved dørterskel.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg som vanntett sjikt på gulv. Våtromsplater på vegger som tettesjikt. Sluket er av støpejern og av eldre årgang, trolig fra byggeår. Det er montert nyere klemring, og vinylbelegget er ført under klemringen.

Vurdering av avvik:
• Sluket har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på slukets tilstand eller utførelsen av overgangen mellom sluk og gulvbelegg. Eldre støpejernssluk kan være utsatt for korrosjon og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tetting rundt sluket. Ved fremtidig oppgradering av badet bør sluket skiftes og nytt komplett tettesystem etableres. Svikt i slukovergangen kan medføre lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Det er montert stråleovn på vegg.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det vegghengte toalettet mangler synlig drensåpning for lekkasjevann fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Manglende lekkasjeindikering kan føre til at skjulte lekkasjer ikke blir oppdaget før det oppstår fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i yttervegg.

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

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet i kjelleren har eldre og enkel standard. Rommet har vinylbelegg på gulv, malt trepanel og pussede, malte betongvegger samt Tak-ess-plater i himling. Rommet er innredet med skyllekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer via mekanisk avtrekksvifte montert i ytterdør. Varmtvannsbereder fra 1980-tallet er plassert i rommet. Det er sluk i gulvet, og vann- og avløpsinstallasjoner er delvis synlig montert. Rommet har i hovedsak eldre konstruksjoner og overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malt panel og pussede, malte betongvegger. Himlingen er kledd med Tak-ess-plater.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert vanntett sjikt på veggene ved dusjkabinett og skyllekar. Rommet står foran totalrehabilitering. Ved oppgradering må det etableres et komplett våtromssystem med tilfredsstillende vanntette sjikt på gulv og relevante veggflater. Manglende tettesjikt øker risikoen for fuktskader ved vannbelastning. Videre anmerket under punktet "Vanntett sjikt, membran og sluk".

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulvet med sluk. Gulvet er etablert på betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert omfattende utettheter i vinylbelegget, herunder store åpninger i skjøter. Gulvbelegget fungerer ikke som et sammenhengende vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Gulvbelegget må skiftes, og det må etableres nytt komplett tettesystem med tilfredsstillende tilslutning til sluk og vegger. Rommet anbefales totalrehabilitert. Fortsatt vannbelastning kan føre til fuktinntrenging i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har eldre sluk av støpejern og vinylbelegg på gulv. Vinylbelegget er limt/fuget direkte mot sluken, uten vanntett tilslutning.

Vurdering av avvik:

• Vinylbelegget har åpne skjøter og er ikke vanntett. Tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk er utført med lim/fugemasse og utgjør ikke en tilfredsstillende vanntett løsning. Rommet har dermed ikke et fungerende, sammenhengende tettesjikt. Forholdene vurderes til TG3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Rommet står foran totalrenovering. Det må etableres nytt komplett vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutning til nytt sluk. Eksisterende sluk av støpejern bør skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Manglende vanntetting medfører risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Eldre sluk av støpejern med synlig korrosjon. Vinylbelegget er limt/fuget mot sluken uten tilfredsstillende vanntett tilslutning. Løsningen er ikke tett og medfører risiko for vanninntrenging i omkringliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes til TG3, og rommet står foran totalrenovering.



Gulvet har eldre vinylbelegg med åpne skjøter og mangelfull vanntetting. Belegget er ikke sammenhengende og har dermed ikke tilfredsstillende funksjon som vanntett sjikt. Sluk er plassert ved skyllekar og dusjkabinett.



Rommet har vinylbelegg på gulv, malte veggflater og Tak-ess-plater i himling. Innredet med dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning er av eldre standard. Det er synlige misfarginger i himlingsplatene.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Det er ikke registrert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret, men rommets mangelfulle tettesjikt gir økt risiko ved eventuell lekkasje. Sanitærutstyret bør vurderes i forbindelse med planlagt totalrehabilitering.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte montert i ytterdør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi tilstøtende konstruksjoner består av mur og betong, og to av veggene er yttervegger. Konstruksjonstypen gjør ordinær hulltaking fra tilstøtende rom ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq og ble montert i 2009. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate og integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Rommet har laminat på gulv, smartpanel på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med avtrekkskanal. Avtrekkskanalen er per befaringstidspunkt avsluttet på kaldloftet. Ifølge selger skal kanalen føres ut til det fri før salg.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenavtrekket er ikke ført ut av bygningen, men avsluttes på kaldloft. Dette medfører at fuktig og fettholdig luft tilføres takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkskanalen må føres ut til det fri med forskriftsmessig gjennomføring og avslutning. Mangelfull avtrekksføring kan føre til kondens, fuktskader, lukt og økt brannrisiko.



Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig av kobber, samt enkelte eldre jernrør. Hovedstoppekran er plassert på bad/vaskerom i kjelleren.

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

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsledninger av støpejern fra byggeår. Det er montert vakuumventil, såkalt Durgoventil, på avløpsrør i vaskerommet. Ifølge selger ble ventilen montert på grunn av klukkelyder fra avløpet på kjøkkenet. Etter montering opphørte lydene.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningene av støpejern har høy alder og økt risiko for korrosjon, avleiringer og lekkasjer. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll av rørene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av avløpsledningene, gjerne med kamerainspeksjon. Utskifting eller rehabilitering av eldre avløpsrør må påregnes. Vakuumventilen bør kontrolleres. Det er ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Byggeforskrifter beskriver at durgoventil er ett supplement til lufting ført over tak. Eier opplyser det aldri har vært tilbakeslag i sluker som ofte kan skje ved dårlig/manglende lufting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon gjennom naturlige ventiler og mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Kjøkkenet har avtrekksventilator, mens bad/vaskerom i kjelleren har avtrekksvifte montert i ytterdør.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe plassert i gang/entré. Varmepumpen er produsert i 2010.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpen har oppnådd betydelig alder, og det foreligger ikke opplysninger om siste service eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales service og funksjonskontroll. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet brukstid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder fra 1980-tallet, plassert på bad/vaskerom i kjelleren. Rommet har gulvsluk. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen har betydelig alder og har overskredet normal forventet brukstid. Det er økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av varmtvannsberederen anbefales. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i samsvar med gjeldende krav.

⚠ 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

Boligen har elektrisk anlegg av eldre årgang med sikringsskap plassert i gang på loftet. Sikringsskapet har skrusikringer. Ifølge selger ble det sist gjennomført elkontroll omkring 2011. Det skal ha blitt registrert mindre avvik som senere ble utbedret, men dokumentasjon er ikke fremlagt for takstmannen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på siste elkontroll eller utbedring av tidligere registrerte avvik. Anlegget har eldre komponenter, og teknisk tilstand er

ikke vurdert av elektrofagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak
• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeår. Type, utførelse og omfang er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere dreneringsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har betydelig alder og må antas å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere dreneringssystemer. Det er registrert fuktindikasjoner i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes at dreneringen ikke lenger fungerer tilfredsstillende, og at full utskifting er nødvendig dersom kjelleren skal oppnå god fuktsikring. På grunn av alder og ukjent omfang vurderes dreneringens funksjon som begrenset. Dette gir risiko for fuktinntrengning i kjellervegger, med påfølgende skader på konstruksjoner, innredning og innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av eldre mur-/betongkonstruksjoner. Fundamenteringen er skjult og ikke dokumentert. Det er registrert mindre riss, sprekker og lokale avskallinger i grunnmuren. Forholdene vurderes som normale alders- og bruksrelaterte og er ikke vurdert å ha betydning for konstruksjonens bæreevne eller stabilitet. Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig observasjon av registrerte riss og sprekker. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår bevegelser i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Eiendommen har en romslig tomt med skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, busker og trær. Adkomst og parkeringsområder er gruslagt. Boligen ligger i et område med omkringliggende skog og naturterreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget heller stedvis mot bygningen, og det er registrert fuktforhold i kjelleren. Det er ikke dokumentert hvordan overflatevann håndteres rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kontrollere bortledning av overflatevann. Terreng som leder vann mot bygningen, kan øke fuktbelastningen på grunnmur og drenering.


Terrengfall mot grunnmur.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

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

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

Septiktank

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 med unntak av at tanken er eldre.

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:
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til rekkverk ved tilsvarende fallhøyder.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Trappen til loftet har åpninger mellom rekkverksspilene på ca. 120 mm og en rekkverkshøyde på ca. 75 cm. Håndløper på vegg mangler.

Kjellertrappen har åpninger mellom trinnene på over 100 mm og åpninger mellom rekkverksspilene på litt over 100 mm. Rekkverkshøyden er ca. 90 cm.

• Det anbefales at det utføres en elkontroll av det elektriske anlegget av en registrert elektroinstallatør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke rekkverkshøyden til tilfredsstillende nivå av sikkerhetshensyn. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det anbefales montering av håndløper på vegg i loftstrappen, samt utbedring av rekkverk og åpninger for å oppnå tilfredsstillende personsikkerhet. Store åpninger kan medføre risiko for at barn faller gjennom eller setter seg fast.

• En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Frittstående dobbelgarasje oppført i 2007, med støpt betonggulv og grunnmur/ringmur av betong-/murblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler av tre, tekket med profilerte takpanner. Garasjen har to leddporter med vindusfelt, separat gangdør og vinduer i bakkant.

Innvendig er deler av veggene uisolerte med synlig bindingsverk og bordkledning. Himlingen har synlige takbjelker. Det er etablert loftsrom for lagring over garasjedelen, med gulvplater og adkomst via trapp.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Frittstående uthus oppført i trekonstruksjoner, med utvendig liggende villmarkspanel og saltak tekket med profilerte metallplater. Takrenne og nedløp er montert.

Bygningen inneholder to separate bodrom med egne ytterdører i tre. Innvendig er det synlige bindingsverkskonstruksjoner, bordkledning og enkle tregulv. Ett av rommene har enkel hylleinnredning og lagringsplass for redskaper og utstyr.

Vedlikehold
Uthuset har enkel, uisolert standard og benyttes til lagring. Det er synlig værslitasje på deler av utvendig treverk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
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

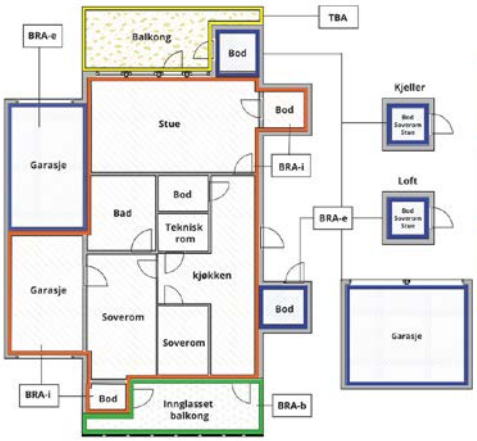
Hva er måleverdig areal?

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.

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	41			41	3
1. etasje	62			62	33
Kjeller	48			48	
SUM	**151**				**36**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	3 soverom, gang, kott		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3 boder, innredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Dokumentasjon er etterspurt, ikke forelagt takstmannen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		31		31	
1. etasje		63		63	
SUM		**94**			
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Lager/redskap	
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Innvendig bredde 9,59 m
Innvendig lengde 6,58 m
Innvendig gulvareal i 1. etasje 63,1 m²
Innvendig gulvareal i loft 31 m²
Portbredde per port 3,51 m
Målt høyde på loft 1,92 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom fremlagte bygningstegninger og dagens utførelse. Takhøyden er økt fra 1,89 meter på tegningene til ca. 1,92 meter ved befaringen. Loftet har dermed måleverdig areal i de delene som tilfredsstiller målereglene, mens det på tegningene er angitt en høyde under grensen for måleverdig areal. Avviket mellom tegninger og faktisk utførelse bør avklares. Det må undersøkes om endringen er søknadspliktig og om dagens utførelse er godkjent. Måleverdig areal skal medregnes i garasjens BRA der kravene til fri høyde og bredde er oppfylt.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod/lager, bod/lager	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.11.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ingar Åndal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1579 HUSTADVIKA	36	5		0	1948.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Helsetvegen 19

Hjemmelshaver
Åndal Ingar, Åndal May Liss Heggem

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket på Helset - Jendem i Hustadvika kommune

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med kommunal tømming.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert/avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et landlig og naturskjønt område med spredt boligbebyggelse, skogsområder og fjellandskap i omgivelsene. Tomten har variert terreng med både opparbeidede, relativt flate arealer og skrånende partier.

Rundt boligen er det etablert plenarealer, prydbusker, trær og øvrig beplantning. Tomten grenser mot områder med naturlig vegetasjon og skog. Det er etablert større sørvendt terrasse med utsyn mot omkringliggende natur.

Adkomsten skjer via gruset innkjørsel fra offentlig veg, med romslig gårdsplass og gode parkeringsmuligheter både utvendig og i frittstående dobbelgarasje. Tomten har også et frittstående uthus med to boder og et mindre overbygget avfallsskur ved innkjørselen.

Terrenget har stedvis fall ned mot omkringliggende arealer. Det er etablert enkelte mindre støttemurer og terrengtilpasninger i forbindelse med innkjørsel og opparbeidede uteområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Helsetvegen 19 , 6408 AUREOSEN
Gnr 36 - Bnr 5
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.»*

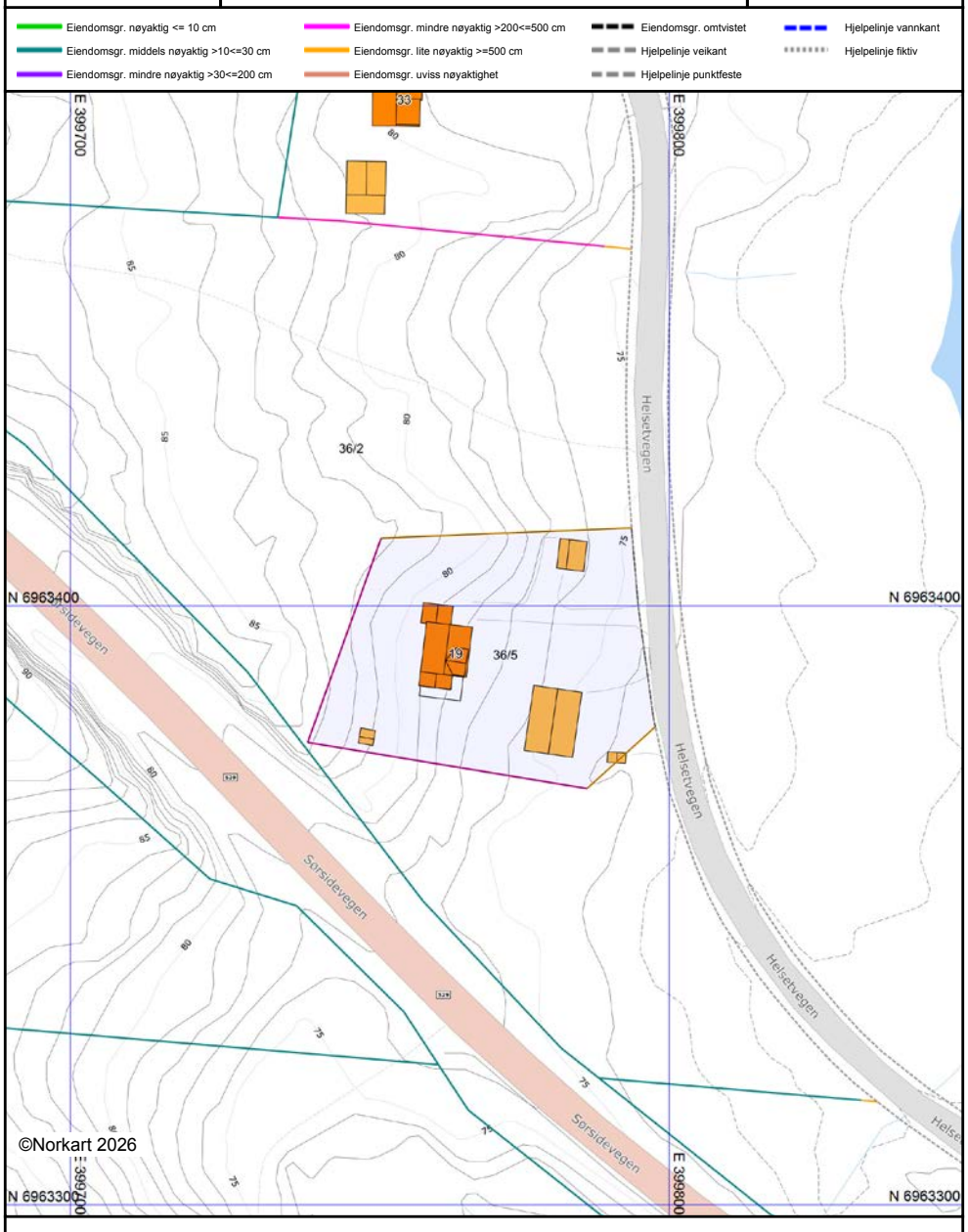
Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 36/5
Adresse: Helsetvegen 19
Dato: 03.11.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-36/5

Norkart
Utskriftsdato: 03.11.2026 21:38

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LUNHEIM	Beregnet areal	1948.4
Etablert dato	06.09.1946	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	36/5
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.02.2012 20.02.2012	2012/282		34/204 (10381,1) 1548-Mnrmangler, 34/5, 34/6, 34/10, 34/17, 34/23, 34/25, 34/31, 34/37, 34/94, 34/95, 34/116, 34/120, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/9, 36/10, 36/12, 36/14, 36/18
Skylddeling Skylddeling	06.09.1946			36/2, 36/5
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		13/1970		1548-Mnrmangler, 1548-Mnrvannmangler, 25/3, 26/2, 34/7, 34/8, 34/10, 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/9, 36/10, 36/11, 36/12, 36/14, 36/15, 37/9, 39/1, 40/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6963388.74	399771.28	0	Ja	1948.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅNDAL INGAR F070765*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Helsetvegen 19 6408 AUREOSEN	Bosatt (B)
ÅNDAL MAY LISS HEGGEM F291266*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Helsetvegen 19 6408 AUREOSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Helsetvegen 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6408 AUREOSEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	202 Helset	Tettsted	
Valgkrets	2 SØRE FRÆNA		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-36/5

Norkart
Utskriftsdato: 03.11.2026 21:38

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13515638		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1947
2	300048476		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	04.08.2008

1: Bygning 13515638: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1947

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
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
Tatt i bruk	15.01.1947	15.01.1946	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Helsetvegen 19	H0101	36/5	174	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0
U01	0	59	0	59	0	0	0

2: Bygning 300048476: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 04.08.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
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
Meldingssak registrer tiltak	04.08.2005	18.03.2009	
Meldingssak tiltak fullført	04.08.2008	18.03.2009	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hustadvika kommune: Grunneiendom 1579-36/5

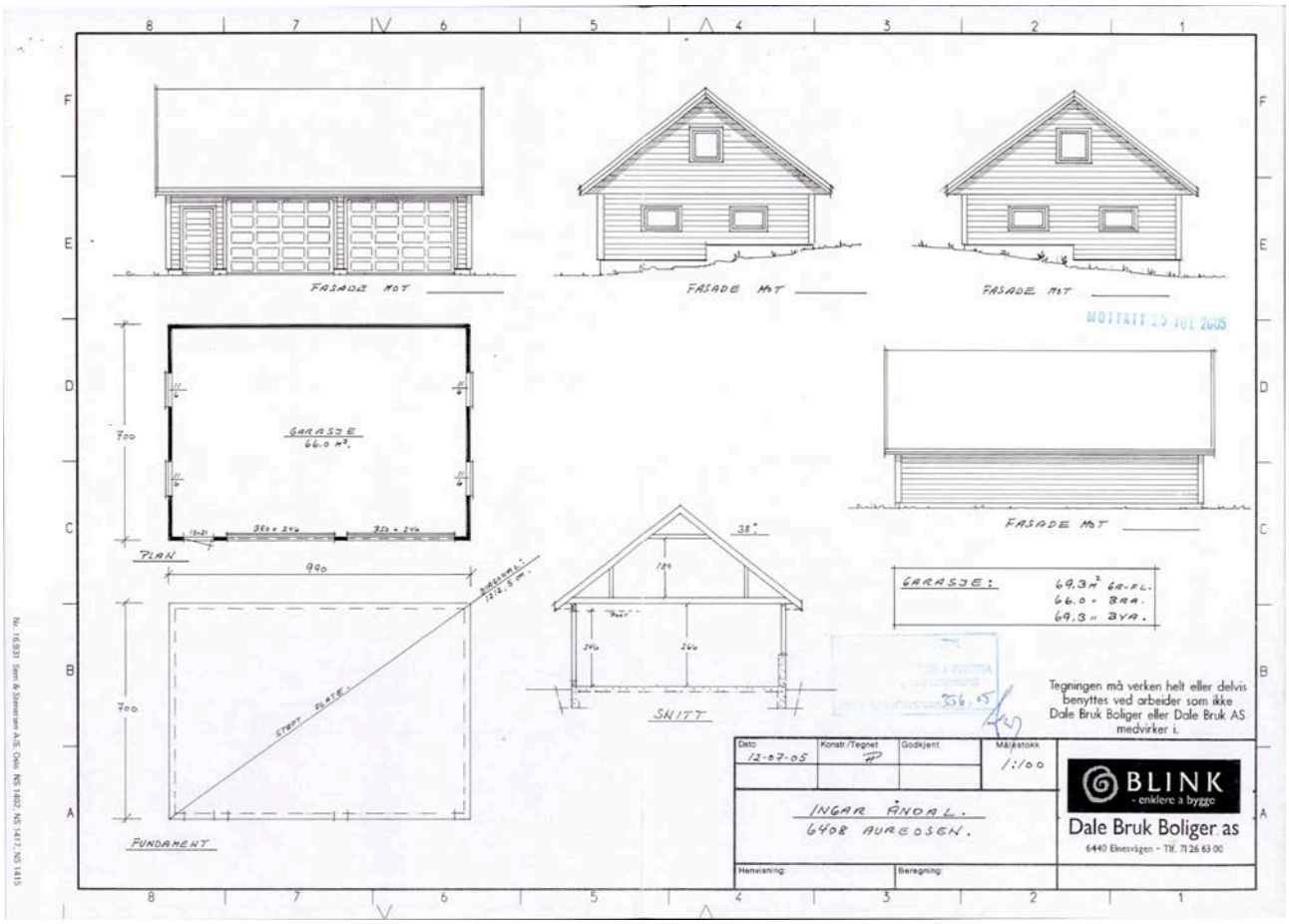
Norkart
Utskriftsdato: 03.11.2026 21:38

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/5	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0


FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
MOTTATT 25 JUL 2005
GARASJE
66.0 m²
700
PLAN
990
FASADE MOT
38°
SNITT
GARASJE:
69.3 m² GR-FL.
66.0 - BRA.
69.3 " BYA.
STOPP PLATE
FUNDAMENT
Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som ikke Dale Bruk Boliger eller Dale Bruk AS medvirker i.
Dato 12-07-05
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
INGAR ÅNDAL.
6408 AUREOSEN.
BLINK - enklere å bygge
Dale Bruk Boliger as
6440 Elnesvågen - Tlf. 71 26 63 00
Henvisning:
Beregning:

Sak DS 0356/05

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT

GODTATT MELDING
Svar på melding om tiltak etter plan og bygningsloven § 86a.

I medhald av plan- og bygningsloven § 86a blir meldinga godkjend.

Meldinga som er datert 22.07.05, gjeld oppsetjing av garasje på gnr 36, bnr 5 samt riving av gammal garasje på same staden.

Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med plan- og bygningsloven, samt planer og forskrifter til loven.

Det ligg ikkje føre protestar til meldinga .

Tiltaket krev ikkje påvising av plassering i plan og høgde. Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket blir plassert som vist i innsendt melding.

Tiltaket kan etter dette vedtaket startas opp.

Godkjenninga har verknad i 3 år frå vedtaksdato. Dersom arbeidet ikkje er oppstarta innan 3-årsfristen er ute, fell godkjenninga bort. Blir tiltaket endra i forhold til dette vedtaket, må endringa meldast på ny og endringa må vere godkjend før den kan gjennomførast.

MELDINGA:
Melding motteke frå Ingar Åndal om løyve til oppføring av garasje til bustad. Meldinga er motteken den 25.07.05

Dokument i saka:

Dokument	Datert	Motteken
Gjenpart av nabovarsel	22.07.05	25.07.05
Situasjonsplan	19.07.05	25.07.05
Teikningar		
1. Plan	12.07.05	25.07.05
2. Snitt	12.07.05	25.07.05
3. Fasadar	12.07.05	25.07.05

Opplysningar i saka:
Tomteareal: 2000 m2
Areal som er bygd på totalt: 88 m2
Bruksareal på dette tiltaket: 66 m2
Utrekna grad av utnytting inklusive dette tiltaket: BYA 8 %
Tilkomst: uendra
Etasjetal (NS3940): 1
Takform/vinkel: 38 grader
Avstand til nabogrense: 5 m
Avstand til midten av vegen: 14 m
Avstand til anna bygning: 12 m

Gjeldande plangrunnlag:
Plan: Kommuneplan For Fræna, stadfesta 08.09.2003
Formål: LNF - område

FRÅSEGN FRÅ ANDRE:
Ingen

VURDERING AV MELDINGA OG HEIMEL FOR VEDTAK:

Vurdering av innsendt dokumentasjon:
Dokumenta fyller krava som stilles i SAK § 19.

Utnyttingsgraden:
Tiltaket som det er søkt om vil saman med tidlegare bygg på eigedommen ikkje overskride tillatt grad av utnytting.

Estetisk vurdering:
Vurdering av forhold til omgivnaden:
Ingen merknader

Vurdering av bygningen/tilbygget i seg sjølv:
Ingen merknader

Plan- og bygningssjefen si samla vurdering:
Det er ikkje funne noko vesentleg å merke til søknaden utover det som er skreve ovafor.

Meldinga blir godtatt som nemnd på første side.

Vilkår for godkjenninga:

- Plan- og bygningslova og forskriftene sine krav må følgjast
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet byggjer på, jf. PBL § 93.

Saksbehandlingsgebyr:

Basisgebyr:	Kr. 825.-
Arealgebyr: (5,-/ m2 x 66 m2)	Kr. 330.-
Gebyr for riving	Kr. 275.-
Ajourføring av kartverk:	Kr. 800.-
SUM	**Kr. 2230.-**

Tilbakemelding:
Når byggjearbeida startar opp skal kommunen ha melding på telefon 71 26 81 54 og når dei er sluttført skal tiltakshavar varsle kommunen på vedlagde ferdigmelding.

Utført tiltak:
Når tiltaket er ferdig skal kommunen ha oversiktsteikningar som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle avvik frå det som tidlegare er godkjent, skal det søkjast godkjenning for undervegs. Der dette likevel ikkje er skjedd, skal endringane frå tidlegare godkjende teikningar grunngjevast og dei skal leggjast fram for ny behandling.

For vedlikehald av kommunens kartsystem skal byggets/tilbyggets plassering med utvendige anlegg registrerast og målast inn.

Klagefrist:
Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen, klagefristen er tre veker.

Ein gjer og merksam på at naboar, gjenbuarar og andre berørte partar har tre vekers frist til å klage godkjenninga inn for fylkesmannen. Ein slik klage kan føre til at avgjerda blir omgjord. Plan- og bygningsmyndigheitene er ikkje ansvarlege for tap som tiltakshavar måtte lide ved ei slik omstøyting.

Elnesvågen 04.08.05

Rune Iversen
Plan- og bygningssjef

Jo Sturla Bondahl
Saksbehandlar

Vedlegg:
Godkjende teikningar

Kopi til:

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)

Utskriftsdato: 03.11.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3824/Bestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20202212.pdf
Delarealer	**Delareal** 514 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_100 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 948 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B131

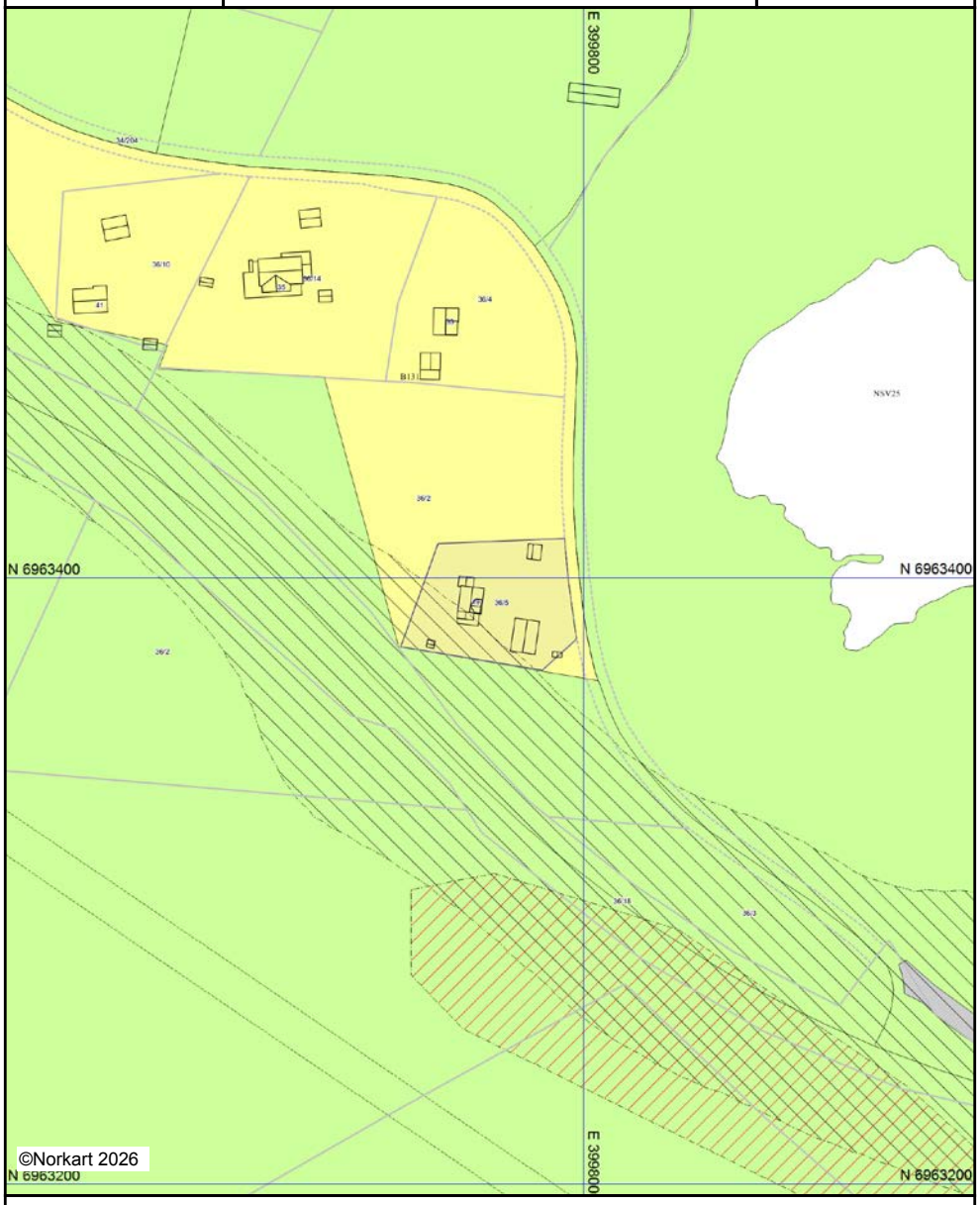
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/5
Adresse: Helsetvegen 19
Utskriftsdato: 03.11.2026
Målestokk: 1:2000

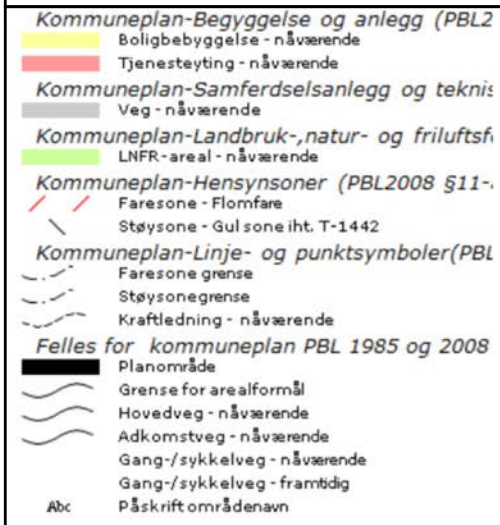
N

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



Utskriftsdato: 03.11.2026

Hustadvika kommune
Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

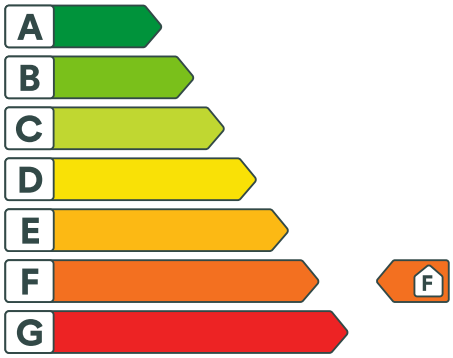
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

Energiattest



Adresse **Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386502**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13515638**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **5**
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 **1947**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **304,66**

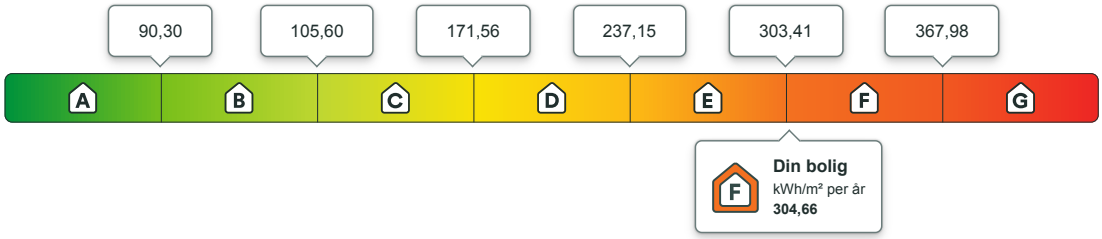
Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN

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
51 374,34	**314,24**

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



Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN

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**



Helsetvegen 19, 6408 AUREOSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 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: 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 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: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

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.

Nabolagsprofil

Helsetvegen 19

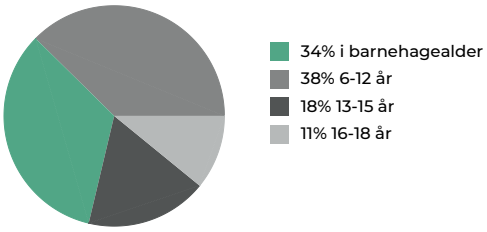
Offentlig transport

Helset	3 min
Linje 531	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	20 min

Skoler

Jendem skole (1-7 kl.)	10 min
129 elever, 7 klasser	1 km
Julsundet skole (8-10 kl.)	4 min
251 elever, 22 klasser	4 km
Molde videregående skole	18 min
770 elever	18.8 km
Romsdal videregående skole	22 min
1037 elever	20.2 km

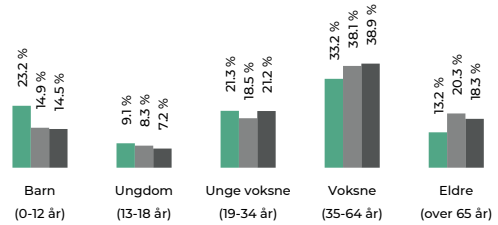
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Helset	634	237
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Lyngen barnehage (0-5 år)	9 min
71 barn	0.8 km
Jendem barnehage (1-5 år)	19 min
39 barn	1.8 km
Bergetippen barnehage (1-5 år)	4 min
81 barn	4.3 km

Dagligvare

Coop Extra Hollingen	3 min
PostNord	2.9 km
Bunnpris Kvam	13 min
Post i butikk, PostNord	14.8 km

Sport

Jendem skule	14 min
Aktivitetshall, fotball	1.3 km
Ekkobanen	15 min
Fotball	1.5 km
Fitnesspoint Jendem	15 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

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.

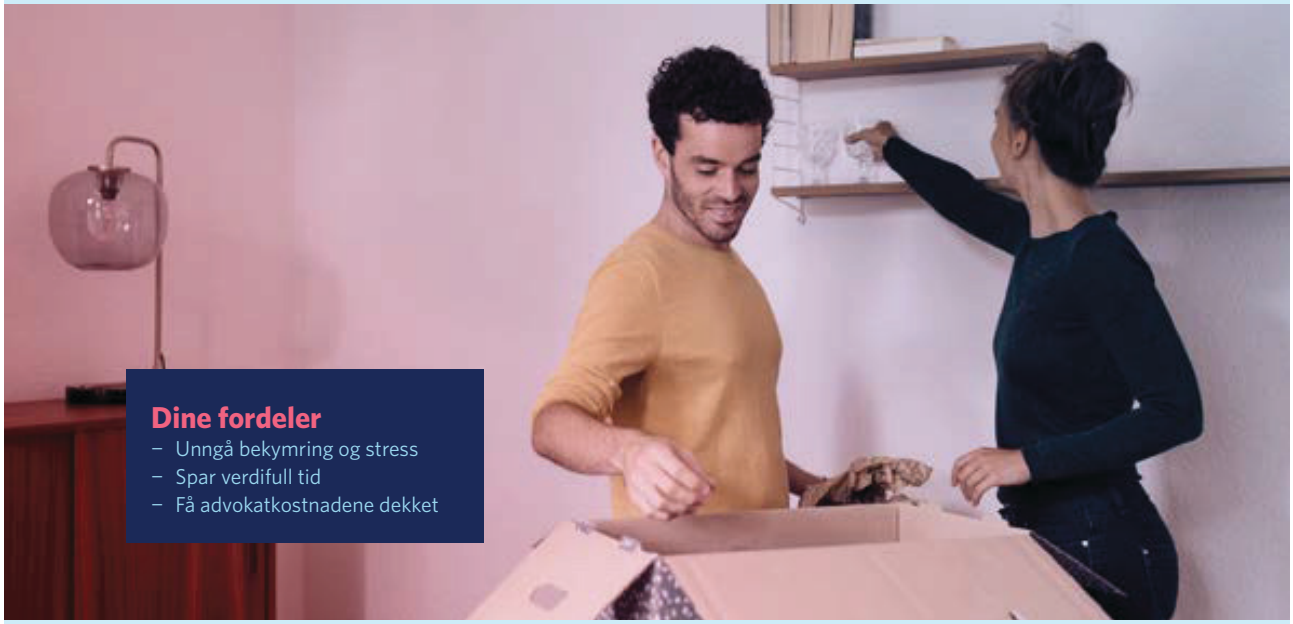
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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	15-0230/26	**Kontaktperson**	Kjetil Gujord
Adresse	Helsetvegen 19 6408 AUREOSEN	**Tlf**	919 06 546
		Epost	kjetil@notar.no
Salgsoppgavedato	16.11.2026		

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