

Harøysundvegen 70

BUD

notar



Prisantydning Kr. 6 500 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 577/605 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Harøysundvegen 70

Bud- Harøysundet- "Doktorgaarden" Unik eiendom for salg!

Adresse	Harøysundvegen 70 6430 BUD
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Totalpris	Kr 6 500 000,-
BRA-i/BRA Total	577/605 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1918
Soverom	12
Etasje	4

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne svært spesielle eiendommen for salg! Boligen ble oppført i 1918 og er kjent som "Doktorboligen" i Harøysundet, senere misjonssenter. Eiendommen er i dag i privat eie, og har fått betydelige oppgraderinger siste årene. Her får du hele 12 soverom, 4 stuer, 4 bad og enormt uinnredet loft. Balkong med kveldssol og utsikt mot vest. Boligen har nydelig sørvendt orientering. Meget stille og rolig sjønær beliggenhet i idylliske omgivelser, ca 3,5 km fra Bud sentrum. Eiendommen må sees!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	106

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Disponibelt



Loftstue

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Harøysundet med sjønær beliggenhet og fin utsikt, ca. 3,5 kilometer fra tettstedet Bud. Bud er kjent for sin kyststi, Ergan fort og et aktivt nærings- og bomiljø. Her finnes butikker, skole, barnehage, frisør og restaurant. Bud er et populært sted å bo og et kjent utfartssted for turister og lokalbefolkning.

Huset er plassert på en kolle som gir en skjermet og frodig eiendom med solrike uteområder. Eiendommen har adkomst via privat vei, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger samt avløp via slamavskiller.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Harøysundvegen 70, 6430 BUD

OPPDRAKSNUMMER

15-0135/26

SELGER

Anne Helen Lingen

Frank Hansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 117, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.

i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter F.

TOMT

Eiet tomt på 2.665 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomteareal er ikke endelig oppmålt, da ene bruksnummeret ikke har kartkoordinater. Arealet kan derfor avvike.

Tomta er opparbeidet plenarealer, asfaltert gårdsplass, og det er en hyggelig uteplass mot sør.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1918

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1918. Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon, vestfløyen er oppført i mur- og betongkonstruksjon, og et tilbygg mot nord er i bindingsverkskonstruksjon. Bygningen er fundamentert på byggegrunn av fjell. Grunnmuren er av betong med sparestein.

Boligen har naturlig drenering, en løsning som er typisk for eldre bygninger uten moderne, dokumenterte drens-systemer.

Fasadene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Veggkonstruksjonen består av en kombinasjon av tømmer, mur/betong og bindingsverk.

Hovedhuset har en saltakkkonstruksjon tekket med skiferstein, mens vestfløyen, inngangspartiet mot nord og garasjen har takteking av profilerte metallplater. Takkonstruksjonen i hoveddelen består av tresperrer med et uinnredet loftsrom. Vestfløyen har et pulttak med bærende konstruksjon i tresperrer. Tilbygget mot nord har en ukjent, tett takkonstruksjon.

Taket er utstyrt med takrenner, nedløp og beslag i metall. Takvann ledes fra takflaten via nedløp til rør i grunnen.

Etasjeskillene består av et støpt betonggulv på grunn og trebjelkelag som etasjeskillere i de øvrige etasjene.

Bygningen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer og dører. Flere av vinduene og balkongdørene er skiftet ut i nyere tid og består av malte trevinduer med isolerglass. Det finnes også eldre trevinduer av varierende alder, inkludert koblede vinduer. Ytterdørene er en blanding av nyere, isolerte dører og eldre dører av tre.

Eiendommen har flere terrasser og uteoppholdsarealer. Dette inkluderer en markterrasse på vestsiden, en terrasse over vestfløyen med betongdekke, og en markterrasse mot sør. I tillegg er det en terrasse med delvis overbygg og tilhørende bod.

En frittstående garasje er oppført med støpt betonggulv, pussede mur- og betongvegger og en synlig takkonstruksjon av tre med bordkledd undertak.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

– Utvendig – Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert omfattende rustdannelser på takfotbeslagene langs takfoten. Korrosjonen er godt utviklet og har medført nedbrytning av overflatebehandlingen flere steder. Videre er det registrert bulker og deformasjoner i takrenner og nedløp. Forholdene vurderes å være et resultat av høy alder, langvarig eksponering for vær og vind samt normal slitasje over tid.

– Utvendig – Utstyr på tak

Avvik: Det er avvik:

Takstiger som er festet med bøyle over mønet er ikke godkjent. Takstiger skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler/tresperrer). Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstige skal være slik utformet at adkomst fra stige opp til tak, over til takstige, kan foregå på en sikker måte.

– Utvendig – Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert normal aldring og værslitasje på fasadekledning, vindskier og utvendige detaljer. Stedvis er det registrert begynnende oppsprekking, værpåvirkning og behov for vedlikehold av overflatebehandling. Konstruksjonene består delvis av eldre bygningsdeler hvor oppbygning, tilstand og eventuelle tidligere skader ikke fullt ut kan verifiseres uten destruktive undersøkelser.

– Utvendig – Vinduer av eldre årgang

Avvik: Det er avvik:

Det ble registrert betydelig vær- og aldersslitasje på flere eldre vinduer. Maling er stedvis avskallet, og det er registrert begynnende nedbrytning i karmen og rammer.

I gangen på loftet mot nord er det registrert knust glass i ett vindu.

- Utvendig - Dører av eldre årgang

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på eldre dører med behov for vedlikehold av overflater. Dørene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur mot nordvest i kjellerboden. Ved referansemåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen mot gulv, mens det ikke ble registrert forhøyede verdier i øvre del av veggen. Forholdet er typisk for eldre grunnmurskonstruksjoner med fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

- Våtrom - 1. etasje i tilbygg > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken - 1. etasje i tilbygg > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen.

Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

- Kjøkken - Underetasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen.

Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

- Spesialrom - 2. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

De utskiftede avløpsledningene vurderes til TG1. Avløpsledninger som ikke er skiftet ut er av eldre årgang og har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon og restlevetid som mer usikker enn for nyere rørinstallasjoner. Det har ikke vært mulig å verifisere om avløpssystemet har tilfredsstillende lufting.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Det er ut fra observasjoner ved befaring registrert indikasjoner på at drenering og eventuelle fuktsikrende tiltak rundt grunnmuren har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - i vestfløy

Avvik: Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i undertaket. Det ble også observert synlige fukt- og råteskader stedvis i takkonstruksjonen. Etterisolering av loft med begrenset lufting anses som en risikokonstruksjon, da redusert ventilasjon kan føre til oppfukting av konstruksjonen. Det er ikke mulig å verifisere om dampsperran er tett og kontinuerlig utført i hele konstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Generell

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

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvkonstruksjonen ved dusjkabinettet. Gulvet fremstår ikke som en tett våtromskonstruksjon, og det er ikke membran eller annet dokumentert tettesjikt på veggene. Badet har oppnådd høy alder, og konstruksjonene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for våtrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - tilbygg mot nord

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Våtrommene som er fornyet er det fordi de var av eldre dato.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Os rør, Smart interiør, Jan Vidar Venås.

Beskrivelse: Det er bygd to nye bad.

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

Ja

Beskrivelse: Alt ble nytt etter forskriften

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Det ble bygd nytt fordi tidligere bad var av eldre dato og av kommersiell utførelse ikke hensiktsmessig i en Enebolig.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere fuktinnsig ved kraftig regn er nå bedre etter utbedringer og rens av renner og beslag.

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

Ja

Beskrivelse: Ja litt fuktmerke men tørt nå, se takstrapport.

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

Ja

Beskrivelse: Merker etter fukt på pipe i gjennomføring i tak loft, tørt etter at nye blikk og pipehatter ble montert.

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

Ja

Beskrivelse: Gang 2 etg , ellers bra se Takstrapport.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mifo hustadvika, I Elektro Molde og Elmo Molde.

Beskrivelse: Mifo Hustadvika hovedinstallasjonen, I Elektro renovering av sikringsskap 2 etg og montering av stor varmepumpe stue vest i hovedhus. Elmo Molde montering av varmepumpe stue hovedhus øst og varmepumpe leil vest.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Elinett hadde nylig kontroll av hele bygningen og Mifo Hustadvika har bekreftet at eventuelle avvik blir rettet omgående.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ved utskifting og rens utbedring av renner blikk takplater, sliping av fasade ,malerarbeid skifting av kledning , vindu ,listing.

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

Ja

Beskrivelse: Leil 1.eg og leil vest.

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?

Ja

Beskrivelse: Kun at det for lenge siden år siden ble nyttet til komrsielle formål men siste 30 år brukt som Enebolig.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny termostat på bereder den 16.04.2025.

2024:

- Tilbygget utleiedel har luft til luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken, fabrikkert i 2024.
- I i hoveddelen er det to varmepumper i stuen i 1. etasje, fabrikkert i 2019 og 2024.
- Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter ca fra 2024, plassert i tekniskrom i kjelleren.

2022:

- Kjøkken 1. etasje (hoveddel): IKEA-kjøkken fra 2022/2023 med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring montert.
- Kjøkken 1. etasje i tilbygg: IKEA-kjøkken fra 2022/2023 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring.
- Badet ble etablert 2022/23, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen.
- Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2022/23. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. I kjøkkenet er det også satt inn vaskemaskin for klær. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

2021:

- Kjøkken underetasje: Brukt kjøkkeninnredning montert ca. 2021 med heltre fronter, laminert benkeplate og omfattende hvitevarepakke. Leekasjesikring montert.
- Flere vinduer og balkongdører er skiftet ut i 2021/2022, mens øvrige bygningsdeler består av både opprinnelige og senere oppgraderte konstruksjoner.
- Flere av vinduene ble skiftet ut i 2021/2022 og består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
- Badet ble etablert 2021/22, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen.
- Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2021/22. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, vinskap, kaffemaskin, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. I stuen tilhørende kjøkken er det innredning med tallerknervarmer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.
- Kjøkkeninnredning montert brukt ca i 2021. Kjøkkeninnredningen har fronter i heltre med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, koketopp på gass (denne er frakoblet), oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin og tallerknervarmer. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er ikke montert. Leekasjesikring/vannstopp er montert.

2019:

- I i hoveddelen er det to varmepumper i stuen i 1. etasje, fabrikkert i 2019 og 2024.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger Kommuneplanens arealdel 2015–2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 183 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B504. Et delareal på 198 kvm er avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende med områdenavn T500. Et delareal på 284 kvm er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR) (utgått), Nåværende.

Det er pågående arbeid med Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025–2037 (ID 202212), som har status som planforslag.

Det er ikke registrert sak med godkjente, men ikke igangsatte prosjekt på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumper i stue og kjøkken, gulvvarme i flere rom i underetasjen, samt vedfyring som oppvarmingskilde. Gulvvarme er installert i bad, entré, stue, bod og soverom i underetasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller med ukjent videre overløp.

Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad.

I følge matrikkelrapport er det registrert en godkjent boenhet i byggets hovedetasje. Bygningen har som bruksformål "bygg til religiøst forsamlingslokale".

Meglerforetaket gjør deg oppmerksom på at godkjente tegninger fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

1. etasje: møtesalen er blitt gjort om til vinterhage og stue, og det er blitt satt opp en vegg. Det er også en vegg på kjøkkenet som er blitt fjernet. det er blitt ordnet en åpen løsning ved utleiedel, der det har blitt fjernet vegger.

2. etasje: det er blitt laget en gang mellom rom og soverom. Kottet har blitt omgjort til et walk-in med vask.

kjeller: Halve kjellerstuen er blitt omgjort til soverom, det er bygd opp en vegg. Del av hallen har blitt omgjort til kjøkken. Halve badet har blitt omgjort til rom, og bygd på en vegg.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. I fasaden på nordsiden er det et vindu både i først og andre etasje endret/påbygd.

Fasadeendring er søknadspiktig. Det er blitt påbygd en garasje ved nordsiden.

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

2. Etasje:

BRA-i 150 kvm: Trapperom, gang, bad, toalettrom, garderobe, 7 soverom og lite rom benyttes som barnerom

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 170 kvm: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, tidligere toalettrom benyttet som bod og stue/kjøkken

BRA-b 4 kvm: Innglasset balkong

1. Etasje i tilbygg:

BRA-i 65 kvm: Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, gang og bod

BRA-e 20 kvm: Garasje

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 136 kvm: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bod som er klargjort for bad, kjøkken, stue, trapperom, gang, teknisk rom og bod/lagerrom

BRA-e 4 kvm: Bod med utvendig adkomst

TBA 95 kvm: Terrasse og balkongareal

AREALER

BRA - i: 577 m²

BRA - e: 24 m²

BRA - b: 4 m²

BRA totalt: 605 m²

TBA: 147 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 136 m² Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bod som er klargjort for bad, kjøkken, stue, trapperom, gang, teknisk rom og bod/lagerrom

BRA-e: 4 m² Bod med utvendig adkomst

1. etasje

BRA-i: 170 65 m² Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, tidligere toalettrom benyttet som bod og stue/kjøkken Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, gang og bod

BRA-e: 20 m² Garasje

BRA-b: 4 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 150 m² Trapperom, gang, bad, toalettrom, garderobe, 7 soverom og lite rom benyttes som barnerom

3. etasje

BRA-i: 56 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

95 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

27 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

25 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse stemmer ikke med dagens bruk av bygningen.

Kommunale dokumenter viser at bygningen opprinnelig er godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg (misjonssenter), med ulike godkjente ombygginger og tilbygg gjennom årene.

Ved befaringen ble det registrert at bygningen i dag benyttes på en måte som avviker fra godkjente tegninger og registrert bruk.

Loftsetasjen er uinnredet, mens 2. etasje er innredet med soverom, bad, ganger og boder.

I 1. etasje er det etablert stue, kjøkken og toalettrom.

Underetasjen inneholder alle hovedfunksjoner for selvstendig boenhet og er utleid som leilighet.

Tilbygg mot vest (vestfløyen) inneholder også alle hovedfunksjoner og benyttes som egen utleiedel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk som bolig med flere boenheter er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Kommunen opplyser at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Bruken av bygningen synes ikke å være i samsvar med foreliggende byggetegninger, kommunale tillatelser eller registrert bygningskategori.

Det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dagens planløsning, antall boenheter og bruk av arealene.

Videre ble det ved befaring registrert at det ikke er synlige eller dokumenterte brannskillende konstruksjoner slik det fremgår av enkelte eldre tegninger og brannrelaterte vedtak.

Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser mot kommunen for å avklare bygningens godkjente bruk, eventuelle krav til bruksendring, seksjonering, brannsikring og nødvendige offentlige godkjenninger.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknadsprosess, dokumentasjon, oppgradering eller tilbakeføring av tiltak.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 476,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannmåler 2: kr 798,10

Vann målt forbruk: kr 3175,04

Vann målt forbruk: kr 2921,03

Vann a-konto: kr 6055,99

Årsgebyr vann (0-300m³) næring/kombi/landb: kr 2576,00

Slam ordinær, inntil 4,5 m³: kr 2001,00

Tilsyn etter forurensningsloven: kr 2,00

Fastgebyr renovasjon pr. boenhet: kr 3281,25

Restavfall 240 l, hver 14. dag: kr 2268,75

Bioavfall 80 l, hver 14. dag: kr 1302,50

Feiing/tilsynsgebyr: kr 519,00

Eiendomsskatt - boliger: kr 2644,00

Totalt: kr 22119,68

EIENDOMSSKATT

Kr 2 644,- pr 2026

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 872 470,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

000/5833-1/60 04.08.2000

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 1548 GNR: 117 BNR: 62

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

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

22.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning innredning/bruk
Selger egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Matrikelrapport
Grunnkart
Utsnitt av kommuneplanen m/tegnforklaring
Kommuneplanens bestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HARØYSUNDVEGEN 70

Plantegning innredning/bruk

Selger egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Utsnitt av kommuneplanen m/tegnforklaring

Kommuneplanens bestemmelser

Energiattest

Plantegning etter dagen innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0135/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Hansen	Anne Helen Lingen

Gateadresse	
Harøysundvegen 70	
Poststed	Postnr
BUD	6430

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0135/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtrommene som er fornyet er det fordi de var av eldre dato.

Initialer selger: FH, AHL

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ved utskifting og rens utbedring av renner blikk takplater, sliping av fasade ,malerarbeid skifting av kledning , vindu ,listing.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leil 1.eg og leil vest.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Kun at det for lenge siden år siden ble nytt til komrsielle formål men siste 30 år brukt som Enebolig.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Hansen	6bcbf58d62a2fdbdeb1c2 52eb3c0f03b3f758a26	13.06.2026 09:14:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helen Lingen	a684e1974292108114312c 7f2f26407787648e48	13.06.2026 09:25:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0135/26

- 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

 Harøysundvegen 70 , 6430 BUD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 117, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 605 m² BRA-i: 577 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2420

Eiendomsverdi ref nr: QK1862

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i 1918. Hoveddelen er oppført i tømmerkonstruksjon på grunnmur av mur/betong. Vestfløyen er oppført i mur-/betongkonstruksjon, mens tilbygg mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Hovedhuset har saltak tekking med skiferstein, mens vestfløy, inngangsparti mot nord og garasje har taktekking av profilerte metallplater. Hoveddelen har loft med tresperrekonstruksjon og uinnredet loftsrom. Store deler av 1. etasje er ifølge eier innvendig påføret med ca. 100 mm bindingsverk og etterisolert med ca. 100 mm mineralull.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen består av hovedhus oppført i tømmerkonstruksjon, vestfløy oppført i mur-/betongkonstruksjon og tilbygg mot nord oppført i bindingsverk. Fasadene er kledd med liggende bordkledning. Hovedtaket er tekking med skiferstein, mens øvrige takflater har profilerte metallplater. Bygningen har en kombinasjon av eldre og nyere vinduer og dører. Eiendommen har flere terrasser, verandaer og uteoppholdsarealer. Det følger også en frittstående garasje oppført i mur-/betongkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige arealer er fordelt over underetasje, 1. etasje, 2. etasje og loft. Bygningen er innredet med flere oppholdsrom, kjøkken, bad, toalettrom, boder og tekniske rom. Deler av bygningen er tilrettelagt som selvstendige boenheter. Loft i hovedhuset er uinnredet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. 2. etasje

Badet er av eldre årgang og har vinylbelegg i ruter på gulvet, flis på deler av veggene og malte veggplater. Himlingen er kledd med Tak-ess plater. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Bad. Underetasje

Badet er utført som kombinert bad og vaskerom. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk.

Bad i vestfløy

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater/flislagte vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning. Mekanisk avtrekk. Rommet betjener boenheten i tilbyggsdelen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje (hoveddel): Laminat på gulv, malt tapet og panel på vegger, Tak-ess plater i himling. IKEA-kjøkken fra 2022/2023 med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og lekkasjesikring montert.

Kjøkken 1. etasje i tilbygg: Åpen stue-/kjøkkenløsning med laminatgulv, malte veggflater og Tak-ess plater. IKEA-kjøkken fra

2022/2023 med integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Kjøkken underetasje: Laminat på gulv, malte panelvegger og Tak-ess plater i himling. Brukt kjøkkeninnredning montert ca. 2021 med heltre fronter, laminert benkeplate og omfattende hvitevarepakke. Lekkasjesikring montert.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom i både 1. og 2. etasje. Rommene er innredet med toalett og nødvendige sanitærinstallasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innlagt vann og avløp, elektrisk anlegg, varmtvannsproduksjon og ventilasjonsløsninger. Avløpsrør består av både eldre og nyere installasjoner. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger på opparbeidet tomt med plenarealer, uteoppholdsplasser og adkomstarealer. Takvann ledes via takrenner og nedløp til rørsystem i grunnen. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsløsning med septiktank.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse stemmer ikke med dagens bruk av bygningen.

Kommunale dokumenter viser at bygningen opprinnelig er godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg (misjonssenter), med ulike godkjente ombygginger og tilbygg gjennom årene.

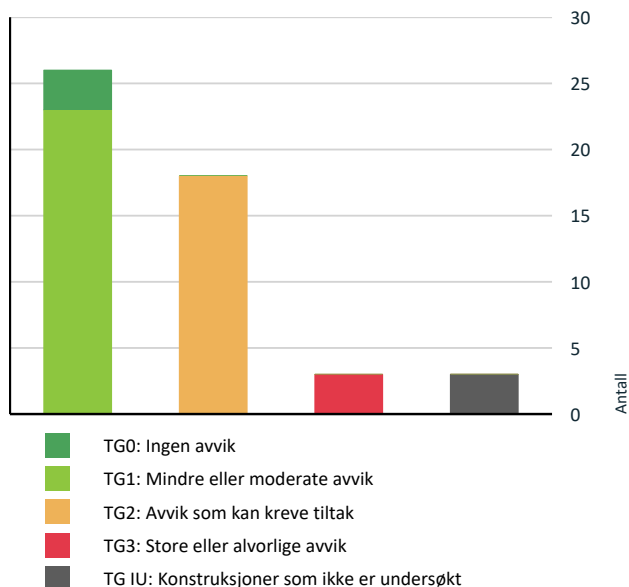
Ved befaringen ble det registrert at bygningen i dag benyttes på en måte som avviker fra godkjente tegninger og registrert bruk. Loftsetasjen er uinnredet, mens 2. etasje er innredet med soverom, bad, ganger og boder. I 1. etasje er det etablert stue, kjøkken og toalettrom. Underetasjen inneholder alle hovedfunksjoner for selvstendig boenhet og er utleid som leilighet. Tilbygg mot vest (vestfløyen) inneholder også alle hovedfunksjoner og benyttes som egen utleiedel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk som bolig med flere boenheter er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Bruken av bygningen synes ikke å være i samsvar med foreliggende byggetegninger, kommunale tillatelser eller registrert bygningskategori. Det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dagens planløsning, antall boenheter og bruk av arealene. Videre ble det ved befaring registrert at det ikke er synlige eller dokumenterte brannskillende konstruksjoner slik det fremgår av enkelte eldre tegninger og brannrelaterte vedtak. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser mot kommunen for å avklare bygningens godkjente bruk, eventuelle krav til bruksendring, seksjonering, brannsikring og nødvendige offentlige godkjenninger. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknadsprosess, dokumentasjon, oppgradering eller tilbakeføring av tiltak.

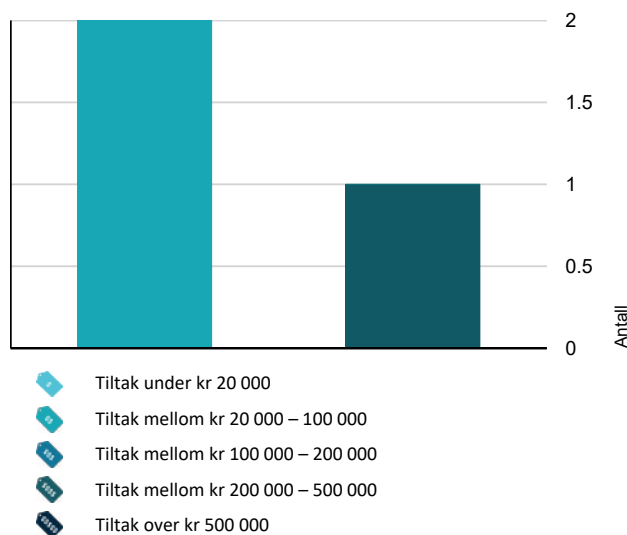
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - i vestfløy [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg mot nord [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer av eldre årgang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører av eldre årgang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

! **Kjøkken > 1. etasje i tilbygg > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Standard

Boligen har en variert standard som bærer preg av omfattende ombygginger og tilpasninger gjennom mange år. Det er en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler. Flere vinduer og balkongdører er skiftet ut i 2021/2022, mens øvrige bygningsdeler består av både opprinnelige og senere oppgraderte konstruksjoner. Eiendommen inneholder flere boenheter med kjøkken, bad, toalettrom og oppholdsrom fordelt på flere plan.

Vedlikehold

Bygningen fremstår generelt vedlikeholdt ut fra alder, men flere bygningsdeler har høy alder og krever løpende vedlikehold. Dette gjelder særlig takteking, beslag, eldre vinduer, dører, drenering/fuksikring og utvendige trekonstruksjoner. Eldre konstruksjoner må forventes å ha et større vedlikeholdsbehov enn nyere bygningsdeler.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedhuset har saltakkonstruksjon tekket med skiferstein. Taktekkingen antas å være fra byggeår (1918). Taket er besikket fra takflaten. Underliggende undertak og tekkeoppbygning er ikke kjent, men vurderes å være av eldre dato.

Vestfløyen har takteking av profilerte metallplater. Tekkingen antas å være fra oppføringstidspunktet på 1980-tallet. Taket er besikket fra bakkenivå. Undertaket er tilgjengelig fra loftsrom.

Tilbygget ved inngangspartiet mot nord har takteking av profilerte metallplater fra oppføringstidspunktet på 1980-tallet. Taket er besikket fra bakkenivå.

Garasjen er trolig oppført på 1950-tallet og har takteking av profilerte metallplater. Alder på tekkingen er ukjent. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Hovedhus:

Taktekkingen har høy alder og viser normal slitasje og elde. Det er registrert mose- og lavvekst stedvis samt rustdannelser på beslag og enkelte tekkingdetaljer. Selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer eller følgeskader ved befaringen, har taktekkingen, undertaket og lektekonstruksjonen passert forventet teknisk levetid. Fra kaldloftet fremstår takkonstruksjonen som tett uten synlige tegn til vanninntrengning.

Vestfløy:

Det er registrert omfattende rustdannelser på takplatene og tilhørende beslag. Ved inspeksjon av undertaket er det registrert fuktpåvirkning og misfarging. Fuktforholdene fremstår som mest sannsynlig relatert til kondensdannelse på undersiden av takplatene og ikke som følge av lekkasje gjennom taktekingen. Den omfattende rustdannelsen indikerer at taktekingen har nådd en høy alder og har redusert restlevetid.

Tilbygg/inngangsparti mot nord:

Taktekkingen har normal aldersslitasje og stedvis korrosjon. Tekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Garasje:

På grunn av ukjent alder er restlevetiden usikker. Tekkingen fremstår med normal aldring og værpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at tekkingen har høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedhus:

Det anbefales å planlegge omlegging av taket innen overskuelig fremtid. Ved omlegging bør undertak, sløyfer, lekter og beslag fornyes. Eksisterende skiferstein kan vurderes gjenbrukt dersom kvaliteten er tilfredsstillende. Dersom tiltak ikke utføres, må det forventes økt risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av aldring av undertak og tekkeoppbygning.

Vestfløy:

Det anbefales nærmere vurdering av ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondensdannelse. På grunn av omfattende rustangrep må det påregnes utskifting av taktekingen innen relativt kort tid. Dersom tiltak ikke utføres, vil videre korrosjon kunne føre til perforering av platene og etterfølgende lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilbygg/inngangsparti mot nord:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tekking og beslag. På sikt må utskifting påregnes som følge av alder og slitasje.

Garasje:

Det anbefales jevnlig kontroll av takteking og beslag. På grunn av ukjent alder må det påregnes vedlikehold eller utskifting i takt med videre aldring og slitasje.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde. En del bulker på takteking over inngangsparti.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taket er utstyrt med takrenner, nedløp, takfotbeslag og øvrige beslag i metall. Beslagene har som funksjon å beskytte konstruksjonene mot fuktpåvirkning og sikre kontrollert bortledning av takvann fra takflaten til terreng. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende rustdannelser på takfotbeslagene langs takfoten. Korrosjonen er godt utviklet og har medført nedbrytning av overflatebehandlingen flere steder. Videre er det registrert bulker og deformasjoner i takrenner og nedløp. Forholdene vurderes å være et resultat av høy alder, langvarig eksponering for vær og vind samt normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut rustskadde beslag og eventuelt deformerte deler av takrenne- og nedløpssystemet i forbindelse med fremtidig vedlikehold eller omlegging av taket. Dersom korrosjonen får utvikle seg videre, kan beslagene miste sin funksjon som vannavviser, noe som kan føre til økt fuktbelastning på takfot, undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Det må derfor påregnes vedlikeholds- og utskiftingstiltak på kort til middels sikt.

Skorteiner over tak

Beskrivelse

Skorsteinene 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.

Utstyr på tak

Beskrivelse

Det er løs takstige med bøyler på takteking til skortsein mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takstiger som er festet med bøyler over mønet er ikke godkjent. Takstiger skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler/tresperrer). Takstige som benyttes skal være typegodkjent og må monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsent av stigen. Takstige skal være slik utført at adkomst fra stige opp til tak, over til takstige, kan foregå på en sikker måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommunen har tilsynansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge fastmontert stigetrinn/takstige montert.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens hoveddel er oppført i tømmerkonstruksjon, mens vestfløyen er oppført i mur-/betongkonstruksjon. Tilbygget mot nord er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Ifølge eier er store deler av 1. etasje innvendig påforet med ca. 100 mm bindingsverk og etterisolert med ca. 100 mm mineralull.

Ifølge selger er deler av nordfasaden på hovedhuset slipt etter befaringen, og fasaden skal friskes opp før visning.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal aldring og værslitasje på fasadekledning, vindskier og utvendige detaljer. Stedvis er det registrert begynnende oppsprekking, værpåvirkning og behov for vedlikehold av overflatebehandling. Konstruksjonene består delvis av eldre bygningsdeler hvor oppbygning, tilstand og eventuelle tidligere skader ikke fullt ut kan verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

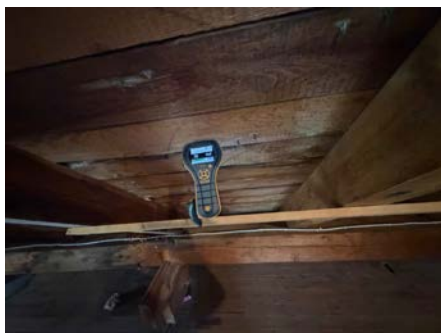
Det anbefales løpende vedlikehold av kledning, detaljer og overflatebehandling for å begrense fuktbelastning og videre nedbrytning av trekonstruksjonene. Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råte- eller fuktskader som ikke er mulig å avdekke ved visuell kontroll. Slike forhold kan først bli synlige ved fremtidige ombyggingsarbeider eller ved åpning av konstruksjonene. Dersom vedlikehold ikke utføres fortløpende, vil risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader øke over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - i hoveddel

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Hoveddelen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med uinnredet loft fra byggeår. Konstruksjonen er i god stand sett i forhold til alder. Ingen fukt, råte, skader etter skadedyr påvist.



Fuktmåling i undertak i hovedhuset. Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde av loft i hovedhuset.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - i vestfløy

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Vestfløyen har pulttak med bærende konstruksjon oppført i tresperrer. Flere av sperrene er forsterket, og det er delvis etablert ny bæring i takkonstruksjonen. Loftet er etterisolert, og ifølge selger er det montert dampsperre mellom varm og kald side av konstruksjonen. Loftet har imidlertid svært begrensede luftemuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i undertaket. Det ble også observert synlige fukt- og råteskader stedvis i takkonstruksjonen. Etterisolering av loft med begrenset lufting anses som en risikokonstruksjon, da redusert ventilasjon kan føre til oppfukning av konstruksjonen. Det er ikke mulig å verifisere om dampsperran er tett og kontinuerlig utført i hele konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting i kombinasjon med etterisolering kan medføre kondensdannelse og videre oppfukning av undertak og trekonstruksjoner. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til utvikling av ytterligere råte- og fuktskader samt redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av loftskonstruksjonen for å kartlegge skadeomfang, kontrollere dampsperrans utførelse og vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen. Registrerte råteskader bør utbedres, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares og korrigeres.

TG3 er gitt på grunn av påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Etter NS 3600 skal tilstandsgrad 3 benyttes ved store eller alvorlige avvik. Registrerte skader og forhøyede fuktverdier viser at konstruksjonen har vesentlig redusert funksjon og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde over loftet i vestfløyen.



Lofte over vestfløyen. Utslag på fukt i undertaket, 17,5 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Råteskader i takspærre, takspærre er forsterket.



Ikke etablert luftesplate fra raft.

Takkonstruksjon/Loft - tilbygg mot nord

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Ukjent konstruksjon. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere trevinduer med isolerglass. Flere av vinduene ble skiftet ut i 2021/2022 og består av malte trevinduer med 2-lags isolerglass. De øvrige vinduene er av varierende alder, hovedsakelig koblede vinduer og eldre isolerglassvinduer. Vinduene fremstår generelt med normal funksjon ut fra alder og konstruksjonstype. De nyere vinduene bidrar til forbedret energiøkonomi og redusert vedlikeholdsbehov sammenlignet med de eldste vinduene. Utvendig vedlikehold av malte overflater må påregnes som en del av normalt periodisk vedlikehold.

Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har også flere eldre trevinduer av varierende alder, herunder enkelte originale eller eldre koblede vinduer med enkelt glass og varevindu. Ved befaring ble det registrert aldersslitasje i form av avflasset maling, værslitte karmen og rammer, begynnende nedbrytning av treverk samt behov for overflatebehandling flere steder. Enkelte vinduer har redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne vinduer. Vinduene er funksjonstestet ved stikkprøver. Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av enkeltkomponenter og gradvis utskifting av vinduer etter hvert som teknisk levetid oppnås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert betydelig vær- og aldersslitasje på flere eldre vinduer. Maling er stedvis avskallet, og det er registrert begynnende nedbrytning i karmen og rammer.

I gangen på loftet mot nord er det registrert knust glass i ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med slitte overflater bør skrapes, grunnes og males for å begrense videre nedbrytning av treverket. Det må påregnes utskifting eller rehabilitering av de eldste vinduene på sikt. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan nedbrytningen utvikle seg til råteskader og redusert funksjon.

Ifølge selger vil det knuste glasset i vinduet i loftsgangen mot nord bli skiftet omgående.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av værslitt vindu.

TG 1 Dører av nyere årgang

Beskrivelse

Boligen har flere nyere ytterdører/balkongdører av isolert utførelse med fabrikkmalte overflater og isolerglass. Det er opplyst og observert at en del balkongdører er skiftet i nyere tid. Dørene fremstår med normal funksjon og tilfredsstillende standard ut fra alder. Nye dører bidrar til forbedret tetthet, redusert varmetap og enklere vedlikehold sammenlignet med eldre dørkonstruksjoner.

TG 2 Dører av eldre årgang

Beskrivelse

Boligen har fortsatt enkelte eldre ytterdører og balkongdører av tre med varierende alder. Dørene har oppnådd høy alder og bærer preg av normal slitasje som følge av lang brukstid. Det ble registrert værslitte overflater, avflasket maling og redusert overflatebeskyttelse enkelte steder. Eldre dører har generelt svakere isolasjonsevne og tetthet enn moderne dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på eldre dører med behov for vedlikehold av overflater. Dørene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning. Det må påregnes utskifting eller rehabilitering av de eldste dørene på sikt. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det oppstå redusert funksjon, økt luftlekkasje og videre nedbrytning av treverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har flere terrasser og uteoppholdsarealer med adkomst fra ulike deler av bygningen.

På vestsiden er det etablert markterrasse på ca. 27 m² med utgang fra stue i vestfløyen. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og fremstår med normal bruksslitasje.

Over vestfløyen er det terrasse/veranda på ca. 25 m² med dekke av betong og utgang fra soverom i 2. etasje. Terrassen har rekkverk av tre, hvor rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Konstruksjonen ligger over oppvarmet areal og regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell vanninntrengning og kondens/fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Mot sør er det oppført markterrasse på ca. 62 m² som gir gode uteoppholdsarealer med utsikt mot sjøen.

På vestsiden av eiendommen er det videre oppført terrasse med delvis overbygg samt tilhørende bod. Samlet areal for terrasse og bod er ca. 33 m². Konstruksjonen fremstår som et funksjonelt tilbygg til boligen.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er opprinnelig oppført som en frittstående bygning med et areal på ca. 20 kvm. Vestfløyen er i senere tid bygget helt i mot garasjebygningen. Bygningen er oppført med støpt betonggulv, pussede mur-/betongvegger og synlig takkonstruksjon av tre med bordkledd undertak. Garasjen er et enkelt uisolert bygg beregnet for parkering og lagring. Det er montert eldre tofløyet garasjeport i tre. På en innvendig murvegg er det registrert innskriften «ANNO 1956», noe som kan indikere byggeår eller tidspunkt for oppføring av garasjen. Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging i undertaket og på deler av trekonstruksjonen. Fuktmålinger i treverket viste verdier på ca. 13–14 vektprosent på befaringsdagen, noe som tilsvarer tørre forhold. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging i undertaket og på deler av den synlige trekonstruksjonen. Garasjen fremstår med aldersmessig slitasje på overflater og bygningsdeler. Forholdet anbefales holdt under observasjon ved fremtidig vedlikehold. Dersom det oppstår nye fuktmerker eller tegn til lekkasje, bør takteking og takkonstruksjon undersøkes nærmere for å avdekke årsak og behov for utbedring. Garasjen vurderes ellers å være funksjonell for normal bruk som garasje og lager.

Tilstandsrapport



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Råte i en takspærre, lite omfang. Normalt vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasjen i utleiedelen har laminat på gulvene, malt panel på veggene og Tak-ess-plater i himling. I bakkant av kjelleren er det uinnredede rom med synlige murkonstruksjoner og enkle overflater tilpasset lagrings- og teknisk bruk.

Tilbygget som benyttes som utleiedel har laminat på gulvene, mens bodrom er belagt med vinylbelegg. Veggene er utført med en kombinasjon av malt tapet, pusset og malte murvegger samt panel. Himlingene er kledd med Tak-ess-plater og malte platekledninger.

I 2. etasje består gulvoverflatene av vinylbelegg, heltre furugulv, teppebelegg og laminat. Veggene har malte glatte overflater og panelkledning, mens himlingene er utført med malte slette tak. Flere av de eldre overflatene i etasjen bærer preg av alder og bruksslitasje, med registrerte skader og slitasje i enkelte gulvflater.

I 1. etasje i hoveddelen er gulvene belagt med laminat og vinylbelegg. Veggene har malte slette overflater, malt panel og tapet. Himlingene er utført med Tak-ess-plater og MDF-panel.

Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på flere av de eldre overflatene, spesielt i 2. etasje hvor det forekommer slitasje og enkelte skader i gulvoverflater. Overflatene vurderes å ha hovedsakelig kosmetiske forhold knyttet til alder og bruk. Ved behov kan lokale reparasjoner, oppgradering eller utskifting av slitte overflater gjennomføres som en del av normalt vedlikehold og modernisering.



Glippe i endeskjøt på laminatgulv i stue/kjøkken i hovedetasje. Selger skal forsøke å reparere dette før visning/salg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller 2. etasje:

Det er målt ca. 35 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sørvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 22 mm høydeforskjell. 35 mm i gangen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i hall over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i hall er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. 8 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggesanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet. Kostnadsestimat er satt for flytavretting av gulv og heving av dører/utsparinger, det er ikke nødvendigvis behov til å foreta tiltak. Det er ikke unormalt med retning og planhetsavvik i boliger fra denne tidsperioden. Når det gis TG3 i tilstandsrapporten er det krav til at det også skal settes et kostnadsestimat for utbedring av avviket, ref forskrift til avhendingsloven.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere.

MERK:

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består i stor grad av åpne murkonstruksjoner. På grunn av konstruksjonstype og tilgjengelige overflater er hulltaking ikke vurdert som nødvendig. Kjelleren er oppført etter datidens byggeskikk, uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon mot terreng, og var opprinnelig ment benyttet som grovlag og oppbevaringsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur mot nordvest i kjellerboden. Ved referansemåling ble det registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen mot gulv, mens det ikke ble registrert forhøyede verdier i øvre del av veggen. Forholdet er typisk for eldre grunnmurskonstruksjoner med fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

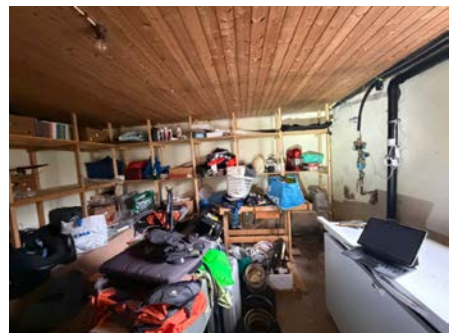
Fuktgjennomtrenging kan medføre saltutslag, avskalling av puss og generelt redusert brukskvalitet i kjellerrommet. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å sikre gode fallforhold på terrenget rundt bygningen, kontrollere takvannsavledning og ved behov vurdere utbedring eller oppgradering av drenering og fuktsikring. Det må påregnes at slike kjellerkonstruksjoner normalt vil ha et høyere fuktnivå enn moderne konstruksjoner.



Utslag på fukt i kjellerboden.



Dette området er det målt fukt.



Oversiktsbilde av boden det er målt fukt.



Noe fuktutslag i nedkant av grunnmur i dette rommet også.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper fra byggeår.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Beskrivelse

Underetasje:

Det er gulvvarme i entré, stue og soverommet lengst sørvest, samt i badet og boden/tiltenkt bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre årgang og ingen membran/tettesjikt. Det er vinylbelegg i ruter på gulvet, flis på vegger og malte veggplater, tak-ess plater i himling. Rommet er innredet med vask, toalett og dusjkabinett. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvkonstruksjonen ved dusjkabinettet. Gulvet fremstår ikke som en tett våtromskonstruksjon, og det er ikke membran eller annet dokumentert tettesjikt på veggene. Badet har oppnådd høy alder, og konstruksjonene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder, manglende tettesjikt og registrerte fuktutslag vurderes badet å ha betydelig risiko for skjulte fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes behov for totalrenovering av badet. Ved renovering anbefales det at badet bygges opp etter dagens krav og anerkjente våtromsløsninger med tilfredsstillende membran, fallforhold, ventilasjon og dokumentasjon.

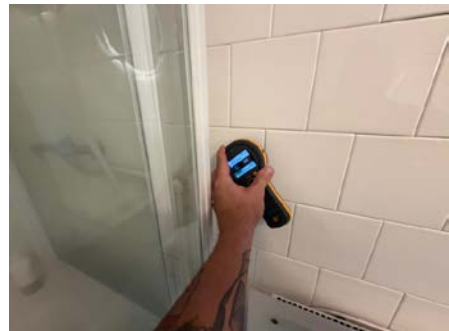
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



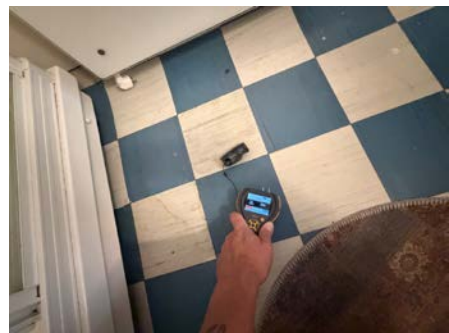
Oversiktsbilde av badet.



Ikke utslag på fukt i gulvet ved døren.



Ikke utslag på fukt i vegg.



Utslag på fukt i gulvet like ved dusjkabinettet.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er av tømmer, hulltaking kan derfor ikke gjennomføres. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, det gitt utslag på fukt i gulvet like utenfor dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet ble etablert 2022/23, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Alt arbeid er opplyst utført av fagfolk som er innleid. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har opplegg for avtrekksvifte. Det er spalte i vindu, tilluft spalte under dør.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

MERK:

Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Ikke tett membran oppkant ved dørterkel. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte teltel i teknisk forskrift.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

1. ETASJE I TILBYGG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har opplegg for avtrekksvifte. Det er spalte i vindu, tilluft spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 I TILBYGG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Eneste mulighet for hulltaking er fra gangen, i soverommet mot dusjen er det fastmontert seng, derav ikke mulig å utføre hulltaking og fuktmåling, hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert 2021/22, ingen dokumentasjon av våtromsarbeider er forelagt takstmannen. Alt arbeid er opplyst utført av fagfolk som er innleid. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyr vifte og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet fra dør til sluk på ca 1:100 fallforhold. Ikke tett membran oppkant ved dørterskel. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift.



Avvik på lokalfall.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk. Synlig membran klemt under klemring.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, det er betongvegg mellom bad og kjøkken, ikke mulig å ta hull å måle etter fukt mot dusjsone. Det er åpen vegg mellom bad og bod og det er ikke påvist fukt i dette området.



Fuktsøkt i bunnsvill mellom bad og bod/tiltenkt bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger og mdf-plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2021/22. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, vinskap, kaffemaskin, koketopp, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. I stuen tilhørende kjøkken er det innredning med tallerknervarmer. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE I TILBYGG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt tapet og panel på vegger, tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2022/23. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. I kjøkkenet er det også satt inn vaskemaskin for klær. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE I TILBYGG > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert avtrekk til friluft eller oppgradere til ventilasjonsløsning med bedre avtrekkseffekt. Uten tiltak kan økt fukt- og luftbelastning i kjøkken og tilstøtende rom forekomme over tid. Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokesone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt panel på vegger og tak-ess plater i himling. Kjøkkeninnredning montert brukt ca i 2021. Kjøkkeninnredningen har fronter i heltre med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, koketopp på gass (denne er frakoblet), oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, kaffemaskin og tallerknervarmer. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er ikke montert. Lekkasjesikring/vannstopp er montert.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert eller mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen. Løsningen gir begrenset fjerning av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert avtrekk til friluft eller oppgradere til ventilasjonsløsning med bedre avtrekkseffekt. Uten tiltak kan økt fukt- og luftbelastning i kjøkken og tilstøtende rom forekomme over tid. Løsningen fungerer for normal bruk, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard for kjøkkenventilasjon, hvor avtrekk fra kokesone normalt føres direkte til friluft, eventuelt i kombinasjon med balansert ventilasjon i nyere bygg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Vegghegt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Vegghegt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør). Fordelerskapene har avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran plassert i lagerrom i kjelleren.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang. Ifølge selger er alle avløpsledninger skiftet i løpet av de siste seks årene, med unntak av avløpsledninger som er nedstøpt i gulvet i teknisk rom. Lufting av avløpsanlegget ble ikke lokalisert ved befaringen. Staking kan utføres via sluk, vannlåser og toaletter.

Nye rør som er utskiftet er TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De utskiftede avløpsledningene vurderes til TG1. Avløpsledninger som ikke er skiftet ut er av eldre årgang og har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon og restlevetid som mer usikker enn for nyere rørinstallasjoner. Det har ikke vært mulig å verifisere om avløpssystemet har tilfredsstillende lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta en nærmere tilstandsvurdering av de eldre avløpsledningene, eksempelvis ved kamerainspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid være utsatt for slitasje, korrosjon, deformasjoner og avleiringer som kan føre til redusert funksjon, tilstopping eller lekkasjer. Det må påregnes at det på sikt kan oppstå behov for utbedring eller utskifting av de gjenværende eldre delene av avløpsanlegget. Videre anbefales det å avklare løsning for lufting av avløpssystemet dersom dette ikke kan dokumenteres.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilbygget utleiedel har luft til luft varmepumpe plassert i stue/kjøkken, fabrikkert i 2024.

I i hoveddelen er det to varmepumper i stuen i 1. etasje, fabrikkert i 2019 og 2024.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 300 liter ca fra 2024, plassert i tekniskrom i kjelleren. Ny termostat på bereder den 16.04.2025. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Renoverte sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Elinett har nylig gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i bygningen ifølge selger, rapport er ikke forelagt takstmannen. Ifølge eier har MIFO Hustadvika bekreftet at eventuelle avvik som fremkommer ved kontrollen vil bli utbedret fortløpende. Dokumentasjon på lukking av eventuelle avvik er ikke forelagt takstmannen.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Ref elkontroll og retting av avvik som skal utføres omgående ifølge selger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har naturlig drenering uten dokumenterte eller registrerte etablerte drenssystemer rundt grunnmuren. Konstruksjonen er typisk for eldre bygninger oppført uten moderne drenerings- og fuktsikringsløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut fra observasjoner ved befaring registrert indikasjoner på at drenering og eventuelle fuktsikrende tiltak rundt grunnmuren har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert effekt av drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonene, med fare for fuktgjennomtrengning til rom under terreng. Forholdet bør holdes under observasjon, og ved tegn til økende fuktproblemer anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurskonstruksjoner, terrengforhold og behov for drenerende tiltak. På sikt må det påregnes at oppgradering av drenering og fuktsikring kan bli nødvendig for å redusere fuktpåvirkningen på bygningen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber, alder er ukjent men skal ifølge selger muligens være skiftet ut på 80-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

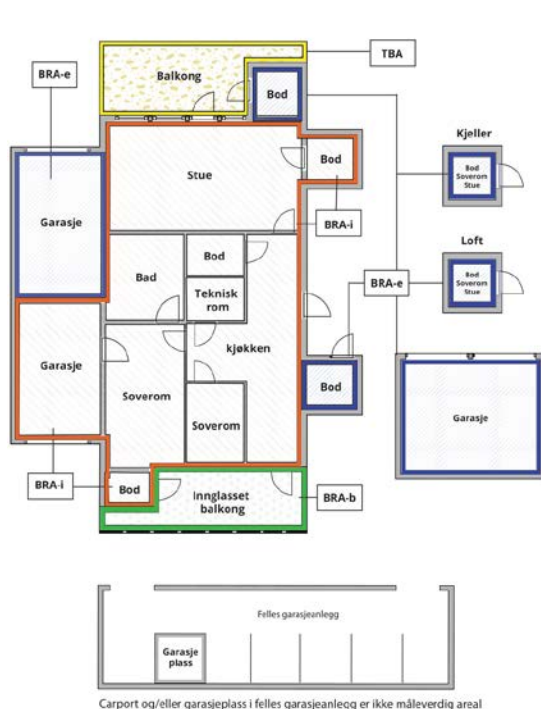
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internert 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	56			56	
2. etasje	150			150	25
1. etasje	170		4	174	
1. etasje i tilbygg	65	20		85	27
Underetasje	136	4		140	95
SUM	577	24	4		147
SUM BRA	605				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
2. etasje	Trapperom, gang, bad, toalettrom, garderobe, 7 soverom, lite rom benyttes som barnerom		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, tidligere toalettrom benyttet som bod, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1. etasje i tilbygg	Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken, gang, bod	Garasje	
Underetasje	Entré, 3 soverom, bad/vaskerom, bod som er klargjort for bad, kjøkken, stue, trapperom, gang, teknisk rom, bod/lagerrom	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men disse stemmer ikke med dagens bruk av bygningen.

Kommunale dokumenter viser at bygningen opprinnelig er godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg (misjonssenter), med ulike godkjente ombygginger og tilbygg gjennom årene.

Ved befaringen ble det registrert at bygningen i dag benyttes på en måte som avviker fra godkjente tegninger og registrert bruk. Loftsetasjen er uinnredet, mens 2. etasje er innredet med soverom, bad, ganger og bodar. I 1. etasje er det etablert stue, kjøkken og toalettrom. Underetasjen inneholder alle hovedfunksjoner for selvstendig boenhet og er utleid som leilighet. Tilbygg mot vest (vestfløyen) inneholder også alle hovedfunksjoner og benyttes som egen utleiedel.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens bruk som bolig med flere boenheter er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Bruken av bygningen synes ikke å være i samsvar med foreliggende byggetegninger, kommunale tillatelser eller registrert bygningskategori. Det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dagens planløsning, antall boenheter og bruk av arealene. Videre ble det ved befaring registrert at det ikke er synlige eller dokumenterte brannskillende konstruksjoner slik det fremgår av enkelte eldre tegninger og brannrelaterte vedtak. Det anbefales at kjøper foretar nærmere undersøkelser mot kommunen for å avklare bygningens godkjente bruk, eventuelle krav til bruksendring, seksjonering, brannsikring og nødvendige offentlige godkjenninger. Manglende godkjenning kan medføre krav om søknadsprosess, dokumentasjon, oppgradering eller tilbakeføring av tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avdekket avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av bygningen. Eiendommen er opprinnelig godkjent og registrert som forsamlingslokale/næringsbygg, mens bygningen i dag benyttes som bolig med flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at dagens bruksendringer er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kommunen opplyser videre at det ikke er registrert nyere søknader om vesentlige ominnredninger eller bruksendringer på eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Frank Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	117	12		0			Ikke relevant
Adresse							
Harøysundvegen 70							
Hjemmelshaver							
Lingen Anne Helen, Hansen Frank							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Harøysundet ligger ca. 3,5 kilometer fra tettstedet Bud med Kyststi, Ergan fort og et aktivt nærings- og bomiljø. Her er det også butikker, skole, barnehage, frisør og restaurant. Bud er et populært sted å bo samt et kjent utfartssted for turister og folk i området.

Huset ligger flott til ved en kolle som gir en skjermet og frodig eiendom, solrike fine uteområder.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med ukjent videre overløp.

Regulering

Området er ikke regulert.

Det ligger i kommuneplanen som eksisterende næringseiendom. Det ligger som en egen angivelse bare for denne eiendommen. Naboeiendommen er boligeiendom eller LNF-område.

Om tomten

Tomta er opparbeidet plenarealer, asfaltert gårdsplass, og det er en hyggelig uteplass mot sør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Gjennomgått	37	Nei
Egenerklæringsskjema	14.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	15.06.2026	Glemte å legge inn areal for garasje og bod under innglasset balkong.
3	15.06.2026	Endret navn på befaringsdeltaker
4	16.06.2026	Etter befaring er det mottatt opplysninger fra selger om at det knuste glasset i vinduet i loftsgang mot nord skal skiftet ut omgående.
		Videre opplyser selger at deler av nordfasaden på hovedhuset er slipt etter befaringstidspunktet som ledd i vedlikeholdsarbeider. Fasaden vil bli frisket opp før visning/salg. Ovennevnte forhold er ikke kontrollert av takstmannen etter at arbeidene ble utført, og opplysningene er basert på informasjon mottatt fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK1862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

10.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	117	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Harøysundvegen 70, 6430 BUD						

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

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 117/12 i våre arkivsystem.

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



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

05.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommentar fra kommunen

Gnr:	117	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Harøysundvegen 70, 6430 BUD						

Eiendommen er i dag koblet til en privat slamavskiller. Den er plassert på gnbnr. 112/2. Det bør tinglyses en avtale om erklæring om rettighet, dersom det ikke finnes. Dette for å sikre at ny grunneier har tilgnag for å komme til i fremtiden for evt. vedlikehold. Kommunen har ingen opplysninger om en slik avtale eksisterer i dag.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BAKKEBURET	Beregnet areal	665
Etablert dato	01.07.1914	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser, Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	117/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	21.10.2014 21.10.2014	Sentralpunkt flyttet		117/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.04.2013 03.04.2013			117/12, 117/17, 117/22, 117/50
Sammenslåing Sammenslåing	04.08.2000			1548-117/62, 117/12
Skylddeling Skylddeling	01.07.1914			117/2, 117/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6975582.7	396412.65	0	Ja	465	Noen fiktive grenser (NF)
Eiendomsteig	6975610.7	396387		Nei	200	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN FRANK F130962*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Harøysundvegen 70 6430 BUD	Bosatt (B)
LINGEN ANNE HELEN F280567*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HARØYSUNDVEGEN 70 6430 BUD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Harøysundvegen 70

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6430 BUD	Kirkesogn	08010303 Bud
Grunnkrets	705 Vestad	Tettsted	
Valgkrets	7 BUD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13536376		Annen bygn. for religiøs akt. (679)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1918

1: Bygning 13536376: Annen bygn. for religiøs akt. (679), Tatt i bruk 15.01.1918

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annen tjenesteyting (S)	BRA Bolig	548
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	548
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1918	15.01.1918	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harøysundvegen 70	H0101	117/12	548	14	2	9	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	140	0	140	0	0	0
H01	1	268	0	268	0	0	0
U01	0	140	0	140	0	0	0



Eiendom: 117/12
Adresse: Harøysundvegen 70
Dato: 04.06.2026
Målestokk: 1:1000



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.



Tegnforklaring

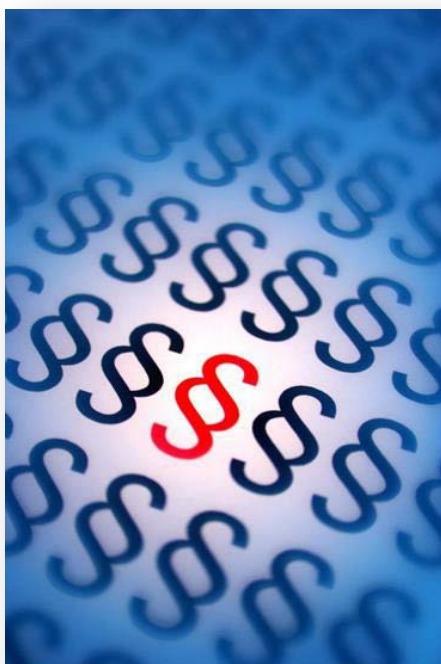
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)</i>	
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,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

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune



FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014

(sak 54/2014)

Innholdsfortegnelse

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

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

Innleiing

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

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

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

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

Retningslinjene skal leggst til grunn i kommunen sin arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dei er av rettleiande og informativ karakter og skal brukast for å forklare korleis det faktiske og rettslege planinnhaldet skal forståast og praktiserast.

Retningslinjene er kommunestyret sin instruksjon til politiske utval og administrasjon som skal følge opp planane.

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

- a) I områder avsett til hovudformål busetnad og anlegg (§ 11-7, 1) og samferdsleanlegg (§ 11-7, 2) kan tiltak som nemnt i § 20-1 ikkje finne stad før det er utarbeidd reguleringsplan for området, jf § 11-9, 1.
- b) På områda N402 (Indre Harøy) og T607 (Hustad kyrkjegard) skal detaljane i forhold til eventuell dispensasjon frå kulturminnelova avklarast i reguleringsplan. Undersøkningsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest på vanleg måte.

§ 1.1 Byggeområde

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

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

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

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

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5 Akvakultur

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

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

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

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

- a) Tomtene skal vere på minimum 800 m² for frittliggande einebustader.
- b) Maks BYA for tomte er sett til BYA=250 m² for frittliggande einebustader.
- c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

Ved einskildsaker der detaljar ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

- a) Maks BYA for tomte er sett til BYA=250 m²
- b) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m² og maks størrelse 2 daa.
- c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng
- d) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m². Etter utbygging skal minste uteoppshaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (PBL § 11-10, nr. 1)
- e) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegnar om byggegrense.

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

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

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

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

§ 5.4 Naustområde

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

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

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Kommunens arealplanlegging skal sikre tilstrekkeleg med veleigna areal til leik for nye bustadområde slik at interessene til barn og unge blir ivaretatt, jf. pbl. § 1-1 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga. Ved utarbeiding av planforslag skal det gå fram av planomtalen korleis dette er ivaretatt.*
- *Anlegg for barn og unge skal vurderast før bustader og vegar.*
- *Dei skal danne ein gjennomgåande grøn struktur. Grønstrukturen er nettverket av grønne område (til dømes friområde, friluftsområde, felles leikeplass, og gang- og sykkelvegar).*
- *Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst muleg grad.*
- *Leikeareal skal plasserast på område som er veleigna i forhold til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy. Område med høgspentanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikre mot rasfare, flom og forureining.*
- *Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafiksikker tilkomst. Leikeområdet skal gjerdast inn mot trafikkerte vegar.*
- *Tilkomst i tillegg til delar av leikeplassen skal vere tilgjengeleg for alle.*

§ 5.7 Parkering

a) I reguleringsplanar og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

Type formål	Tal p-plassar (pr. eining)
Einebustad/tomannsbustad	2 plassar pr. bueining
Einebustad med sekundærleilegheit	2 plassar per bueining. For sekundærleilegheit under 50 m ² er ein plass tilstrekkeleg.
Rekkjehus/bustader med 3 eller fleire einingar	2 plass pr. bueining
Fritidsbustad tilknytt kjørbar veg	1 plass pr. eining
Lager	1 plass pr. 50 m ² BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m ² BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m ² BRA
Industri	1 plass pr. 50 m ² BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båtplassar
Helseinstitusjonar	Sengeplass: 0,2 Tilsett: 0,8
Skoler og barnehagar	Tilsett: 0,8
Fotballbane	20-50 plassar

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

- Parkeringsareal reknast med i BYA med unntak av for fritidsbusetnad og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid.
- Det skal leggjast til rette for sykkelparkering ved offentlige bygg og andre publikumsbygg.
- Bilar må kunne snu på eigen grunn dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan
- Ved parkering i samband med offentlege bygg skal det leggjast til rette for ca. 5 % som HC-parkering, lett tilgjengeleg i forhold til hovudinngang/heil osb. (maks 20 meter).

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

- Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen.
- Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapaleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest muleg samanhengande grønstruktur.
- Val av bygningstype og fargar skal ta omsyn til dei eksisterande bygga i området.
- Nye verksemder skal plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggande busetnad eller offentleg formål.
- I skrått terreng skal bustader ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjar) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget fell minst 1,5 meter i huset sin breidde.
- Det skal takast spesielle omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre, tregrupper, turveggar og steinutgardar.
- Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned. Nye tiltak skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt. Ein skal søkja å sikre korridorar til aktuelle friluftsområde. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elve- og bekkekantar.

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

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

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

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

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

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

§ 9.4 Kombinert formål

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

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftformål

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

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

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

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

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

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

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

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

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

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

Omsynssonenamn	Namn på område
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter **naturmangfaldloven**:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

b) I gjennomføringssona er det krav om felles planlegging.

c) Grunneigarar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløyisingar.

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

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

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

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

SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	05033
SKARSVINGEN HYTTEGREND	05044
HOLAMYRA NÆRINGSARK	06004
BJØRNSUND – BJØRNSUND LEIRSKULE	06005
VIKAN RORBUCAMPING – DEL AV VIKAN FISKERIHAMN	06012
URA INDUSTRIOMRÅDE	06015
TORNESKLEIVA III	06016
BUD – GULE, GANG- OG SYKKELVEG	06020
BUD – BERGSET, GANG- OG SYKKELVEG	06021
GASSLEDN. LEVRAN - HUSTADMARMOR	06037
JENDEMSHAGEN	06038
JENDEM BUSTADFELT - NYBYGGERVEGEN	06039
TORNES – KJØRSVIKA, GANG- OG SYKKELVEG	07010
HOEM – VESTLI HYTTEFELT	07021
HUSTAD BUSTADFELT	07024
BUD – FJELLVEGEN/HOSTADMARKA	07025
DALE BRUK AS	08008
EIDEM VEST III	08009
FARSTAD – BRANDSHAUGEN	08013
JENDEM – PEHJELLEN MASSEUTTAK	08016
FARSTAD - SOLÅSEN	08019
YTRE HOEM – NAUSTNESET, H0-H3	08023
HUSTAD SKULE – GANGVEGAR OG PARKERING	09003
EIDEM SØR INDUSTRIOMRÅDE	09006
EIDEMSKARET	09009
MALMESKIFTET INDUSTRIOMRÅDE	09010
FARSTAD AUST	09011
BERGSET - ATLANTERBRYGGA	09015
YTRE HARØY	09023
KORSMYRA	09024
FARSTAD - SANDVIKBUKTA	09041
HAUKÅS NEDRE – OMRÅDE J1	09045
JENDEMSBUKTA II	10001
HOLAMYRA NÆRINGSARK – OMRÅDE F4 OG F5	10011
DALEMYRA BRANSJESENTER	10012
BUD STADION – BUD SKULE	10020
FRÆNEIDET – PARKERING TIL TROLLKYRKJA	10026
ELNESVÅGEN SENTRUM	11005
TORNES BOLIGOMRÅDE	74007
SANDSBUKTA, W. CHR. KORTH	74009
MOEN BOLIGFELT	75011
HAUGLI	75013
HUSTAD	77016

EIDEM, GANG-/SYKKELVEG	77017
STAVIKA	79021
SANDBLOST	80028
KROKNESET - SYLTEOSEN	81029
JENDEMSBUKTA	82031
DALSET - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	82033
BUD, TO BUSTADTOMTER SØR FOR GJERDE	83038
TORNESKLEIVA, UTVIDING I	83040
NERLAND INDUSTRIOMRÅDE	84041
BUD SYD, ROBINSONMARKA	84042
HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA.....	84044
SOLØYVÅGEN -VIKAN	84047
HAUGLI, ENDRING, HAUGLI TERASSE	84049
MALMEFJORDEN II	84052
TORNES SMÅBÅTHAMN	84053
TORNESKLEIVA	84054
TORNES SENTRUM	84055
JENDEM	86060
GULENAUSTHAUGEN I GULE	86061
NERLAND BOLIGFELT	87066
HOSTADGREND	88068
BJØRNSUND	88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
RØDSENESET	88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO	88203
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
STAVIK II	90087
MYREN I ELNESVÅGEN	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV., OMREG. V/ELNESV.MONT.BASE	92093
MOEN II	92094
RØDSENESET, ALT. II	92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER	92205
BUD - RUBEN MYREN	93095
JEGTHAUG, BUD	93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE	94099
BUD GRAVLUND	94101
GJERHAGEN, JENDEM	94102
KJØRSVIK CAMPINGPlass	95105
SVANSHOLMEN	95106
GJERHAGEN NORD - BOLIGOMRÅDE	95107
HUSTAD II (BOLIGFELT)	96108
KIPPERSUNDET, NAUSTOMRÅDE I BUD	96207
SKRÅBAKKEN VEST - KJØRSVIK	97111
TORNES, CAMPINGPlass I NESABUKTA	97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER	97115
RØDALSVEN - omlegging	98116
TORNESKLEIVA - TORNES BARNEHAGE, ENDRING	98117

REITHOLEN VED ELNES	98209
MALMEDALEN - GOKARTBANE	98210
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/ TILKOMST BARNEHAGE (B)	99003
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD - GANG- OG SYKKELVEG	99008
TORNES SMÅBÅTHAMN - endring	99014
HAVNESET, Tornes	99015
EIDEM SØR	99018
TORNESKLEIVA II	99023
MALMEFJORDEN III, felt B5 og B6	99040
BUD - VÅGALEIRA	99044
FARSTAD - HYTTEOMRÅDE PÅ KLEIVAN	99056
FARSTADSANDEN	99058
INDRE HARØY	99079
HARØYSUND HAMN	99080
HOLAMYRA NÆRINGSARK – DEL AV F2	201202
KVAMMEN HANDELSOMRÅDE	201209
MALMEFJORDEN NORD – OMRÅDE B6	201213
YTRE JULSET	201305
MALMEFJORDEN BK4	201307
HAUKÅS ØVRE BK3	201318
STORVIK/HOEM HYTTEOMRÅDE	201323
SENTERVEGEN – BOLIGER OG TJENESTEYTING	201406
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
JENDEM NÆRINGSARK	08017
HAUGLI, ADKOMST	75014
MALMEFJORDEN NORD	03055
ELNESVÅGEN SENTRUM SØR	03127
MALMEFJORDEN – HYTTER I STRANDSONA	04171
ELNESVÅGEN SENTRUM	05002
HAUKÅS NEDRE	05010
SKARET	08005
EIDEM VEST	72002
AUREOSEN	79020
FARSTAD	83037
BERGSET	85056
MALMEFJORDEN SENTEROMRÅDE	88065
BUD SENTRUM	95104
ELNESVÅGEN	69001
BUD SYD	80024
HAUGLI, ENDRING VED STIEN 1-7	84050
HAUKÅS NEDRE, OMRÅDE B/BK 1-4	07012
DALELIA – OMRÅDE BK 1	05003
MOEN II, FELT B 1	99213
FARSTAD – SKOTHEIMSVIK, GNR. 83/42	07011
VIKAN - NYGÅRD, alt. 2	01047
DALELIA 2	10007
DALELIA 2 – DALEFARET NORD	201310
TORNES SENTRUM, DEL 2	87063
MALMEFJORDEN BK 3	08012

HUSTAD, ENDRING VED GATE 3	79023
TORNES SENTRUM 3	92092
ELNESV., ENDR., BUSTADOMR. 46/12 V/K.GROVEN	84051
YTRE HOEM - HYTTEOMRÅDE GNR.32/4,5	03201
HAUGLI OMRÅDE 15	73004
HATLEBAKKEN - B 13, alternativ 2	99010
BERGSET - HYTTEOMR. PÅ GNR 103/3	03155
TUSTENTUNNELEN/RV. 67 MALMEDALEN	89078
HAUGLI - GNR. 47, BNR. 23	07005
LØSET SKULE - OMLEGGING AV FYLKESVEG 231	99075



Adresse

Harøysundvegen 70, 6430 BUD

Dato for energimerking

15.06.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-312078

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13536376

Gårdsnummer

117

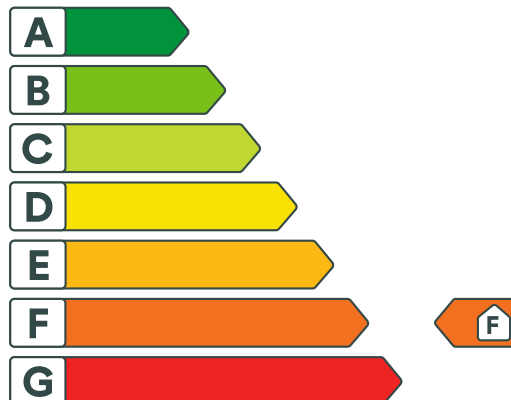
Bruksnummer

12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1918

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

605,0 m²

Oppvarmet bruksareal

535,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

281,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

290,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

155 298 kWh



Harøysundvegen 70, 6430 BUD



Detaljering

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



Harøysundvegen 70, 6430 BUD



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Harøysundvegen 70

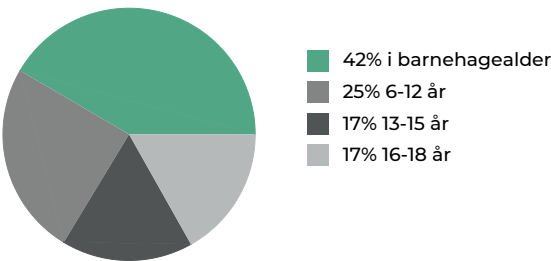
Offentlig transport

🚏 Harøysundskiftet Linje 532, 533	8 min 🚶 0.8 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	33 min 🚗

Skoler

Bud skule (1-7 kl.) 100 elever, 7 klasser	4 min 🚶 3.4 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	15 min 🚶 16.1 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	15 min 🚶 16 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	37 min 🚶 37.8 km

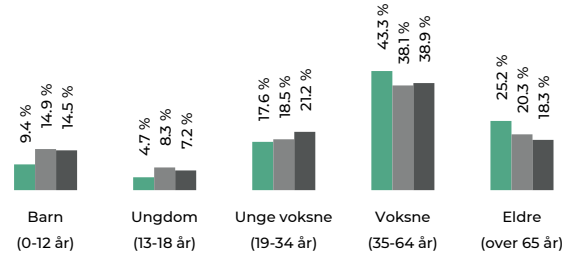
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Vestad	170	97
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bud barnehage (1-4 år) 44 barn	5 min 🚶 3.6 km
Tornes barnehage (1-5 år) 35 barn	10 min 🚶 10.9 km
Tornes naturbarnehage	11 min 🚶

Dagligvare

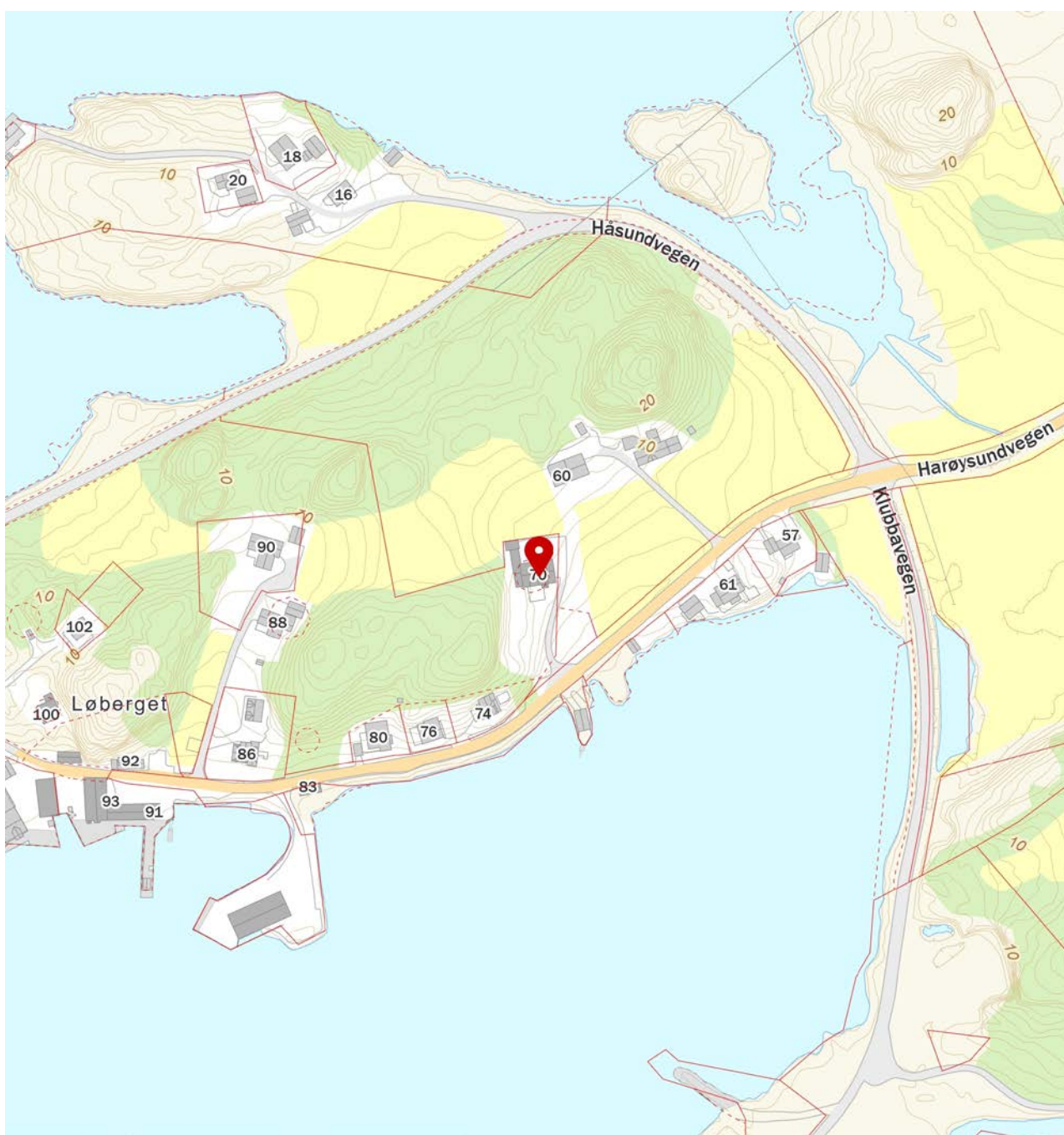
Bunnpris Bud PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 3.7 km
Coop Prix Bud Post i butikk, søndagsåpent	5 min 🚶 3.9 km

Sport

⚽ Bud stadion Fotball, friidrett	3 min 🚶 2.4 km
⚽ Bud skule Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.4 km
🏊 Fitnesspoint Bud	4 min 🚶
🏊 Spinn Sol- og Treningssenter	14 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

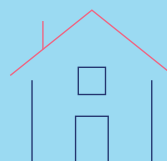
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0135/26

Adresse: Harøysundvegen 70, 6430 BUD, gnr. 117, bnr. 12 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.06.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/