



Velkommen til  
Hundesteinvegen 12, 6433 Hustad

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Hundesteinvegen 12  
6433 Hustad

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	197 / 168 m <sup>2</sup>
Soverom	2

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Klaudia Dabrowska**  
Eiendomsmegler

+47 925 06 045  
klaudia.dabrowska@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Hundesteinvegen 12, 6433 Hustad

## Registerbetegnelse

Gnr. 91, Bnr. 106, Hustadvika kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 733 840,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 66 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 67 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 25 527,- pr. år 2026

Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 6 147), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Beløpet er en prognose for 2026. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte.

## Areal

BRA - i: 168 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 197 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

2

Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

#### **Eierform**

Eier

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

I garasje samt på egen tomt

#### **Tomt**

Tomtestørrelse er 1 239 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 1240 m<sup>2</sup>. Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær.

#### **Byggeår**

1980 ifølge takstmann.

#### **Innhold**

Innhold iht. tilstandsrapport:

Underetasje: Entré, gang, stue, soverom, hobbyrom, toalettrom, bod/vaskerom og bod.

Hovedetasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

### **Standard**

Standard iht. tilstandsrapport:

**Kjøkken:** Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har laminatgulv, malt strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

**Bad:** Badet har vegger hovedsakelig kledd med baderomsplater, med flislagt område i dusjnisen. Himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre har badet toalett, badekar og dusjnise med skyvedører. Ventilasjon ivretas via elektrisk styrt vifte.

**Toalettrom:** Toalettrommet har gulv- og veggbelegg, samt himling kledd med panel. Ventilasjon skjer via naturlig lufting og det er ingen varmekilde.

### Innvendige overflater

1. etasje: Gulvflater består av laminat i entré og gang, teppe i stue og soverom, samt gulvbelegg i bod/vaskerom. Boden lengst mot venstre har betonggulv. Veggene er utført med en kombinasjon av panel og åpne murkonstruksjoner. Himlingene er kledd med panel.

2. etasje: Gulvflatene består hovedsakelig av laminat, med unntak av soverom som har teppe og gulvbelegg. Veggene er utført med malt tapet, og himlingene består av folierte trefiberplater.

Innvendig trapp: Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er utført med vertikale trespiler.

Innvendige dører: Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

### Tekniske installasjoner

**Vann- og avløpsledninger:** Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør som er tilknyttet badet. Øvrige vannledninger som går til kjøkkenet og toalettrommet er av kobber. Fordelerskapet tilknyttet rør-i-rør systemet er plassert på vegg på badet. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i 1.etasje, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

**Varmtvannstank:** Det er en eldre varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

**Ventilasjon:** Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

**Elektrisk anlegg:** Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde med spredt småhusbebyggelse. Området har nærhet til kystlandskapet ved Hustadvika, med gode muligheter for friluftsliv, sjøaktiviteter og turterreng. Det er kort avstand til dagligvare, skole og øvrige servicetilbud i Hustad sentrum, mens Eide og Farstad gir ytterligere handels- og servicetilbud innen rimelig kjøreavstand. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med naturskjønne kvaliteter og god tilgjengelighet til regionale forbindelser, blant annet via Atlanterhavsvegen og forbindelse mot Molde/Kristiansund.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

### **Byggemåte**

Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindspærre og lekter, og er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Ytterveggene består av påforingsvegger i soverommet, hobbyrommet og i stuen. Øvrige yttervegger er utført som åpne murkonstruksjoner. Påforingsveggene er utlektet, isolert og kledd med panel. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje. Taket er tekket med Planja stålpannerplater og det er faste stigetrinn og feieplattform. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Boligen har en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen i 2. etasje. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler fra byggeår. Boligen har fabrikkmalt ytterdør med isolerglass, samt to balkongdører med 2-lags glass. Balkongdøren fra soverommet er fra byggeår, mens balkongdøren fra stuen er fra ca. 2005 og er utstyrt med katteluke. Boligen har en romslig vestvendt veranda på ca. 38 m<sup>2</sup>. Verandaen er oppført i trekonstruksjon over betongdekke med terrassebord og rekkverk utført med horisontale bord. Det er i tillegg etablert en balkong på nordsiden ved soverommet på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Garasje: Boligen har en garasje på vestsiden med et areal på ca. 29 m<sup>2</sup>.

Garasjen har leddet treport med trådløs portåpner. Gulvet er flislagt gulv, vegger kledd med panel og himlingen er med synlig isopor under betongdekke.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

### **Viktig informasjon**

Boligen selges som dødsbo, og selger har begrenset faktisk kjennskap til eiendommen. Opplysninger som fremgår i salgsoppgaven bygger derfor i hovedsak på tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger innhentet fra offentlige registre og befarings.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, bolig, datert 13.08.1980.

Følgende arbeider gjenstår:

- Diverse innredningsarbeider i sokkeletasje.
- Puss av utvendig mur samt skillevegg til garasje.
- Rekkverk på balkong.
- Kopling av ventilasjonshals fra bad/WC.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

Underetasje

- Det som er byggemeldt som hobby og sov, er slått sammen og benyttes i dag som stue.
- Det som er byggemeldt som mat og klær benyttes i dag som bod.
- Det som er byggemeldt som vask, benyttes i dag som bod.
- Det som er byggemeldt som sport, er delt av og benyttes i dag som henholdsvis stue og oppholdsrom

Hovedetasje

- Det som er byggemeldt som bad og sov, er slått sammen og benyttes i dag som hovedbad

Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasjen og varmekabler på badet, stuen i 1.etasje og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

### **Energimerking**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no. Oppvarmingskarakter Gul, Energikarakter D.

### **Internett- og tv-leverandør**

Fiber. Kjøper må tegne abonnement selv.

### **Adgang til utleie**

Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner

Id 07024

Navn Områderegulering Hustad bustadfelt

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.05.2013

Delarealer Delareal 1 193 m<sup>2</sup>

Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B7

Delareal 46 m<sup>2</sup>

Formål Annen veggrunn - grøntareal

Id 96108

Navn Reguleringsplan for Hustad II (bustadfelt)  
Plantype Eldre reguleringsplan  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 25.03.1996

Kommuneplaner  
Id: 201320  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2015-2027  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 15.12.2014  
Delarealer: Delareal: 1 240 m<sup>2</sup>  
Arealbruk: Bebyggelse og anlegg,Nåværende  
Delareal: 1 m<sup>2</sup>  
KPHensynsonenavn: rp96108  
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Delareal: 1 238 m<sup>2</sup>  
KPHensynsonenavn: rp09024  
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid  
Id: 202212  
Navn: Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037  
Status: Planforslag  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

### **Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som 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.  
kr 620 344,- for 2024  
Sekundærverdi kr 2 481 376,-.

## Andre opplysninger

### Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### **Personvern**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Eier**

Malmfrid Hildegunn Gammelsæter Aune, Gunn Aune og Marit Annlaug Aune

### **Heftelser og servitutter**

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Meglere vederlag**

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:  
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.  
Kommunal informasjon kr. 5 673 ,-  
Fotograf kr. 3 790 ,-  
Tilstandsrapport kr. 20 250,-  
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.  
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll\*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma, Romsdal takst
- Fotograf, EFKT

\*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført 29-04-2026 av Stian Hammarbäck i Romsdal Takst AS.

Taktmannens kommentar til tilstandsrapport:

- I de byggemeldte tegningene er et rom i 1. etasje angitt som sportsbod, men dette benyttes i dag som soverom og hobbyrom. Videre fremstår hobbyrommet som stue, og ett tidligere soverom i 2. etasje er omgjort til et større bad. Disse endringene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Ombyggingene kan være søknadspliktige, og det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle manglende godkjenninger, samt nødvendige videre avklaringer eller tiltak.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått

tilstandsgrad ikke undersøkbara tilgjengelige for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) , 3 (TG3) og/eller HMS. Rapporten beskriver også avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:  
Ingen

TG IU:  
Ingen

TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon

TG3:  
Ingen

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

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Flataker Rør og Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og røropplegg/Sluker

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2 nye sluker

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?: Ja. Lekkasje yttertak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: XL Bygg Dale Malo

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?: Ja

Vindu og verandadør soverom vanskelig eller ikke mulig å åpne.

Vinduer garasje ikke mulig å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging gulv garasje + innredning

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?: Ja. Salt på vegg i boder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Flataker Rør og Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør for spillvann fra kjeller + 2 sluker. Nye vannledninger fra kjeller med fordelerskap, rør i rør.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: ielektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering varmpumpe

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Farstad Elektroservice

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler bad

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?: Ja.

Skifte av tak forsikrings sak

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Veidekke industri

Beskrivelse av arbeidet: Asfaltering av innkjørsel

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

### **Vedlegg**

- Selgers egenerklæring datert 26.04.2026
- Tilstandsrapport datert 06.05.2026
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Hustadvika kommune

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Oppdragsansvarlig**

Klaudia Dabrowska  
Eiendomsmegler  
Telefon: 925 06 045  
Epost: [klaudia.dabrowska@em1.no](mailto:klaudia.dabrowska@em1.no)

### **Avdeling**

EiendomsMegler 1 Molde  
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



















































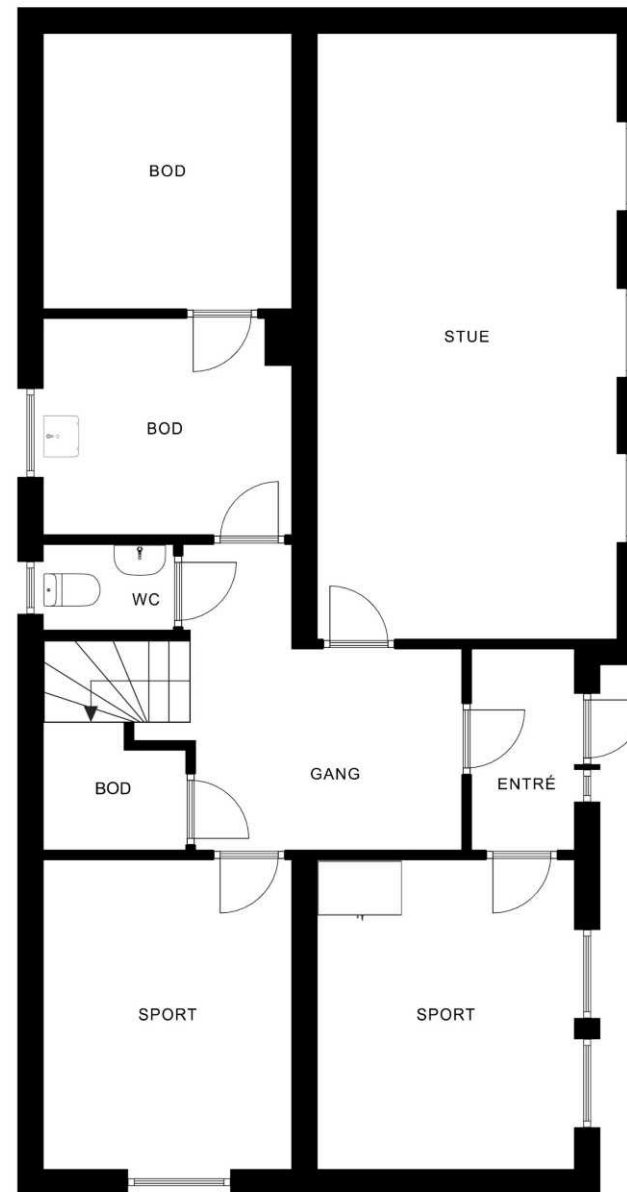
# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

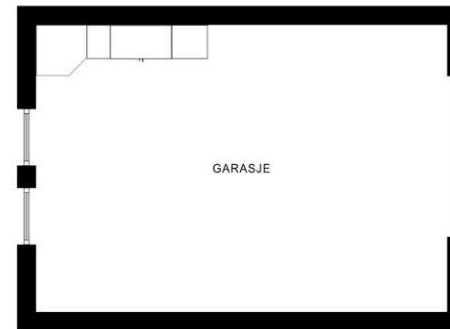
**EFXIT**



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

# HUNDESTEINVEGEN 12

## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Hustad</b> Linje 532, 534	<b>5 min</b> 0.5 km
<b>Molde Lufthavn, Årø</b>	<b>36 min</b>

## SKOLER

<b>Hustad skole (1-7 kl.)</b> 110 elever, 11 klasser	<b>19 min</b> 1.7 km
<b>Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)</b> 312 elever, 20 klasser	<b>19 min</b> 20.5 km
<b>Eide ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 155 elever, 12 klasser	<b>22 min</b> 24.2 km
<b>Fræna videregående skole</b> 450 elever, 35 klasser	<b>19 min</b> 20.4 km
<b>Romsdal videregående skole</b> 1037 elever	<b>41 min</b> 42.2 km

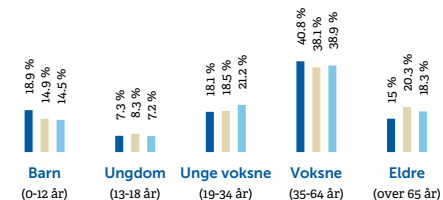
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## SIVILSTAND

	Norge	
<b>Gift</b>	37%	33%
<b>Ikke gift</b>	55%	54%
<b>Separert</b>	5%	9%
<b>Enke/Enkemann</b>	2%	4%

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hustad	262	105
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

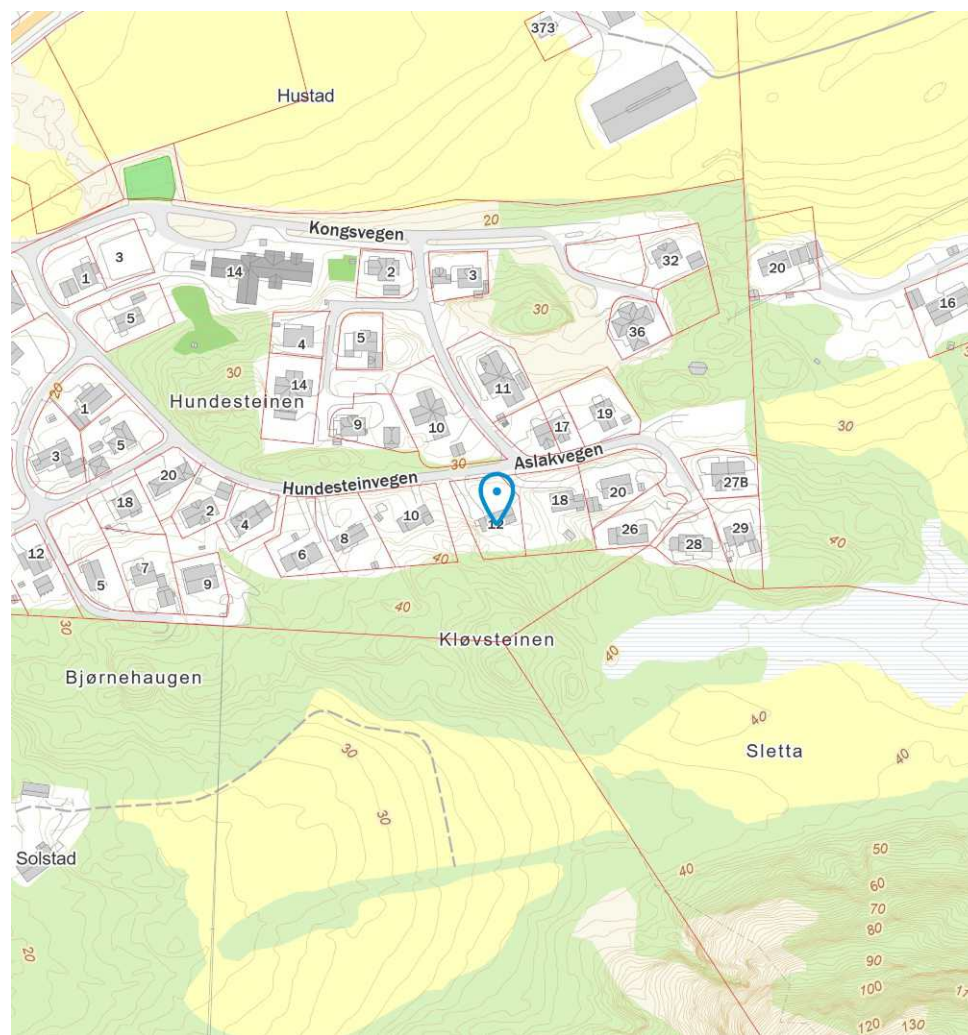
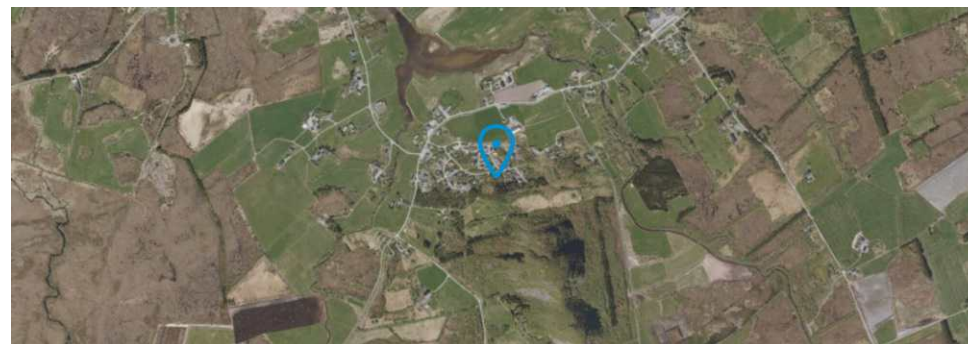
<b>Hustad barnehage (1-5 år)</b> 47 barn	<b>3 min</b> 0.3 km
---	------------------------

## DAGLIGVARE

<b>Coop Prix Farstad</b> Post i butikk, PostNord	<b>5 min</b> 4.6 km
<b>Bunnpris Bud</b> PostNord, søndagsåpent	<b>13 min</b> 13.2 km

## SPORT

<b>Hustad</b> Ballspill	<b>4 min</b> 0.3 km
<b>Hustad sentralskole</b> Aktivitetshall, ballspill, friidrett	<b>18 min</b> 1.7 km
<b>Pro Gym Hustad</b>	<b>5 min</b>
<b>Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)</b>	<b>3 min</b>





# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Malmfrid Hildegunn Gammelsæter Aune  
Gunn Aune  
Marit Anlaug Aune

## Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hundesteinvegen 12

6433 Hustad

1579-91/106/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Flataker Rør og Sanitær

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bad og røropplegg /Sluker

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

2 nye sluker

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Ja**

Lekkasje yttertak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** XL Bygg Dale Malo

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Ja**

Vindu og verandadør soverom vanskelig eller ikke mulig å åpne. Vinduer garasje ikke mulig å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging gulv garasje + innredning

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Salt på vegg i boder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Flataker Rør og Sanitær

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye rør for spillvann fra kjeller + 2 sluker. Nye vannledninger fra kjeller med fordelerskap, rør i rør.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenovne, badromsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** ielektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering varmpumpe

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Farstad Elektroservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler bad

---

## Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Skifte av tak forsikringssak

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Veidekke industri

**Beskrivelse av arbeidet:** Asfaltering av innkjørsel

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring




Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hundesteinvegen 12 , 6433 HUSTAD  
 HUSTADVIKA kommune  
 # gnr. 91, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026    Rapportdato: 06.05.2026    Oppdragsnr.: 21622-1286    Eiendomsverdi ref nr: XB3484

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Jørgensen Hammarbäch



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

*Stian Jørgensen Hammarbäch*

Stian Jørgensen Hammarbäch  
Uavhengig Takstingeniør  
stian@romsdaltakst.no  
416 02 500

Medansvarlig

*Eivind Lange*

Eivind Lange  
Uavhengig Takstingeniør  
eivind@romsdaltakst.no  
995 73 315



Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD  
Gnr 91 - Bnr 106  
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS  
Sollivegen 1  
6414 MOLDE

## 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 fuktspøk.

## 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 blir 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 bygge regler

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.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 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

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført på to plan i 1980. Eiendommen fremstår i hovedsak som fra oppføringstidspunktet, med kun mindre oppgraderinger og moderniseringer gjennomført. I boligen er det en integrert garasje og tomten er romslig og utgjør ca. 1240 m<sup>2</sup>. Boligen fremstår i god stand og gir et godt helhetsinntrykk. Den er oppført i samsvar med gjeldende byggeforskrifter på søknadstidspunktet.

## STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

## REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

## BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

## PARKERING

På eiendommen er det i tillegg til garasjen opparbeidet oppstillingsplass til bil både flere steder på asfaltert område.

## Enebolig - Byggeår: 1980

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:  
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til krypløftet skjer via en luke i gangen i 2. etasje. Taket er tekket med Planja stålpannerplater og det er faste stigeledd og feieplattform. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:  
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindspærre og lekter, og er utvendig kledd med liggende og

stående bordkledning.

## Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler fra byggeår.

## Utvendige dører:

Boligen har fabrikkmalte ytterdører med isolerglass, samt to balkongdører med 2-lags glass. Balkongdøren fra soverommet er fra byggeår, mens balkongdøren fra stuen er fra ca. 2005 og er utstyrt med katteluke.

## Veranda:

Boligen har en romslig vestvendt veranda på ca. 38 m<sup>2</sup>. Verandaen er oppført i trekonstruksjon over betongdekke med terrassebord og rekkverk utført med horisontale bord. Det er i tillegg etablert en balkong på nordsiden ved soverommet på ca. 6 m<sup>2</sup>.

## Garasje:

Boligen har en garasje på vestsiden med et areal på ca. 29 m<sup>2</sup>. Garasjen har leddet treport med trålløse portåpner. Gulvet er flislagt gulv, vegger kledd med panel og himlingen er med synlig isopor under betongdekke.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

### 1. etasje:

Gulvflater består av laminat i entré og gang, teppe i stue og soverom, samt gulvbelegg i bod/vaskerom. Boden lengst mot venstre har betonggulv. Veggene er utført med en kombinasjon av panel og åpne murkonstruksjoner. Himlingene er kledd med panel.

### 2. etasje:

Gulvflatene består hovedsakelig av laminat, med unntak av soverom som har teppe og gulvbelegg. Veggene er utført med malt tapet, og himlingene består av folierte trefiberplater.

## Pipe og ildsted:

Boligen har er en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen i 2. etasje.

## Rom under terreng:

Ytterveggene består av påføringsvegger i soverommet, hobbyrommet og i stuen. Øvrige yttervegger er utført som åpne murkonstruksjoner. Påføringsveggene er utlekket, isolert og kledd med panel.

## Innvendig trapp:

Boligen har en malt tretrapp med laminat i inntrinnene. Rekkverket er utført med vertikale trespiler.

## Innvendige dører:

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal brukslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

## Oppvarming:

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasje og med varmekabler på badet, stuen i 1. etasje og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

## Beskrivelse av eiendommen

### Fast innredning:

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

### VÅTROM

Bad: Badet har vegger hovedsakelig kledd med baderomsplater, med flislagt område i dusjnisjen. Himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre har badet toalett, badekar og dusjnisje med skyvedører. Ventilasjon ivaretas via elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har laminatgulv, malt strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

Toalettrommet har gulv- og veggbelegg, samt himling kledd med panel. Ventilasjon skjer via naturlig lufting og det er ingen varmekilde.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsledninger: Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør som er tilknyttet badet. Øvrige vannledninger som går til kjøkkenet og toalettrommet er av kobber. Fordelerskapet tilknyttet rør-i-rør systemet er plassert på veggen på badet. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i 1.etasje, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

### Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

### Varmepumpe:

Boligen har en varmepumpe fra Toshiba som står i trappeoppgangen.

### Varmtvannstank:

Det er en eldre varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

### Elektrisk anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn:

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

#### Drenering:

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og det er stedvis etablert utvendig fuktsperre. Det fremstår imidlertid ikke som at fuktsperre er etablert langs hele sørveggen, hvor grunnmuren vurderes å være mest utsatt for fuktbelastning. Dette kan ha sammenheng med grunnforholdene, herunder fjell tett under terrengnivå. Dreneringssystemet er ikke inspisert direkte, og vurderingen er derfor basert på boligens alder og observerbare forhold ved befaring.

#### Fundament og grunnmur:

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

#### Terrengforhold:

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot nord, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

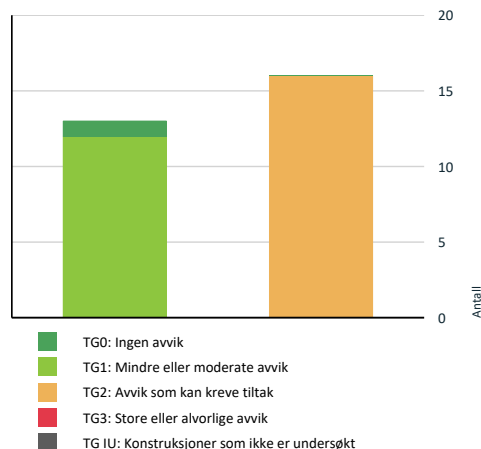
### Enebolig

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

I de byggemeldte tegningene er et rom i 1. etasje angitt som sportsbod, men dette benyttes i dag som soverom og hobbyrom. Videre fremstår hobbyrommet som stue, og ett tidligere soverom i 2. etasje er omgjort til et større bad. Disse endringene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Ombyggingene kan være søknadspliktige, og det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle manglende godkjenninger, samt nødvendige videre avklaringer eller tiltak.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell brukslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 21622-1286

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 7 av 30

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Garasjen ble renoverert med nye veggplater og flislagt gulv.
2019	Modernisering	Varmepumpe ble installert av iElektro AS.
2016	Modernisering	Taktekkingen ble skiftet.
2013	Modernisering	Innkjørselen ble asfaltert av Veidekke.
2006	Modernisering	Badet ble renoverert i regi av Flataker VVS. Varmekabler ble montert av Farstad Elektroservice.

## UTVENDIG

### TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med Planja stålpannerplater og det er faste stigetrinn og feieplattform.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Egenerklæring



Oversiktsbilde

### TE 1 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.



Nedløp med løvtrakt for å hindre fortetting

### TE 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindspærre og lekter, og er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler musesperre bak bordkledningen. Manglende musesperre vurderes å være relatert til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet på 1980-tallet, hvor slik sikring i nedkant av kledning ikke alltid ble utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Det er registrert muselort på loftet, noe som indikerer at det kan ha vært eller fortsatt kan være museaktivitet i konstruksjonen. Manglende musesperre bak bordkledningen øker risikoen for at smågnagere kan ta seg inn i bygningen. Museaktivitet kan medføre skader på isolasjon, ledninger og treverk, samt etterlate ekskrementer som kan gi lukt og hygieniske utfordringer. Over tid kan dette føre til behov for utbedringer, rengjøring og eventuell sanering.

#### Tiltak:

Det anbefales å montere musesperre ved luftespalten bak bordkledningen for å redusere risikoen for videre inntrenging av smågnagere.



Ingen tegn til musesperre bak kledningen

### TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

## Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert stedvise fuktskjolder på undertaket, noe som indikerer tidligere vanninntrengning. Fuktmålinger utført på befaringsdagen viste ingen unormale verdier, og forholdet vurderes derfor ikke som aktiv lekkasje på befaringstidspunktet. Det er opplyst å ha vært uttetter i yttertaket, og dette skal ha blitt utbedret ved utskifting av taket og var en forsikrings sak. Ved kontroll av isolasjonen ble det flere steder registrert avføring fra mus, noe som bekrefter tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig musesperre ved bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aktivitet fra mus kan medføre skade på isolasjon, forurensning og økt risiko for videre inntrenging i bygningskroppen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen for å følge utviklingen av tidligere fuktutsatte områder. Videre bør det etableres eller forbedres musesperre for å redusere risikoen for videre skadedyraktivitet.



Ingen tegn til forhøyede fuktverdier ved fuktmålinger på befaringsdagen



Undertaket er misfarget flere steder, spesielt på nordsiden

### Til 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar noe i karmen ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for mindre justeringer eller slitasje i hengsler og beslag. Noen av vinduene har også utvendige slitasetegn og vinduene i garasjen lar seg ikke lukke.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra 1980 har overgått sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert.

Konsekvens:

Alder, slitasje og eventuell kondensering kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Utskifting av vinduene må påregnes på sikt som følge av alder, redusert isolasjonsevne og normal slitasje. Levetiden kan i noen grad forlenges ved jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.

## Tilstandsrapport



Slitasje på vinduet i soverommet lengst nordøst



Vinduene i garasjen lar seg ikke lukke



Merker som følge av vannsøl på vindusbrett i stuen i 1. etasje



Utvendig slitasje på enkelte vinduer

### Til 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte ytterdør med isolerglass, samt to balkongdører med 2-lags glass. Balkongdøren fra soverommet er fra byggeår, mens balkongdøren fra stuen er fra ca. 2005 og er utstyrt med katteluke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren fra stuen (ca. 2005) er utstyrt med katteluke, noe som medfører redusert isolasjonsevne. Balkongdøren fra soverommet, som er fra byggeår, fremstår med tydelig slitasje og var ikke mulig å åpne ved befaringen. Registrert slitasje, sprekker og svekkelser i trevirket vurderes å være et resultat av alder, værpåvirkning og normalt vedlikeholdsetterslep over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert isolasjonsevne som følge av katteluke kan gi økt varmetap og kuldegjennomgang. Slitasje og dør som ikke kan åpnes gjør at døren ikke fungerer funksjonelt.

Tiltak:

Det anbefales justering og vedlikehold av balkongdøren., og må kanskje skiftes ut på bakgrunn av funksjonssvikt og alder. Ved fremtidig utskifting bør løsninger med tilfredsstillende isolasjonsevne prioriteres, og katteluke bør vurderes oppgradert eller erstattet for å redusere varmetap.

## Tilstandsrapport



Balkongdøren ut fra stuen har katteluke



Skader og slitasje på balkongdøren ut fra soverommet

### **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har en romslig vestvendt veranda på ca. 38 m<sup>2</sup>. Verandaen er oppført i trekonstruksjon over betongdekke med terrassebord og rekkverk utført med horisontale bord.

Det er i tillegg etablert en balkong på nordsiden ved soverommet på ca. 6 m<sup>2</sup>

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene og rekkverket er værslitt, som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materiale. Det er også registrert rust på stolpesko til rekkverket på verandaen på vestsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

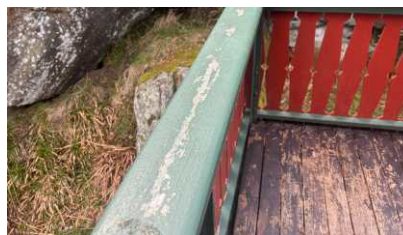
#### Konsekvens:

Værslitasje og rust kan over tid føre til svekket holdbarhet, redusert sikkerhet og videre nedbrytning av konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette medføre behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting.

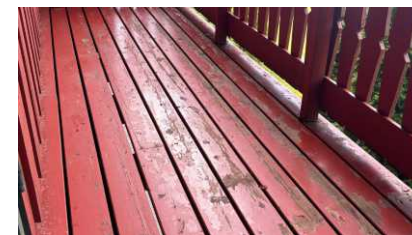
#### Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av terrassebord og rekkverk for å begrense videre slitasje. Rustpåvirkede stolpesko bør kontrolleres nærmere og skiftes ut ved behov for å sikre tilfredsstillende bæreevne og sikkerhet på rekkverket.

## Tilstandsrapport



Verandaen er stedvis værslitt på både rekkverk og på terrassebord



Balkongen er med slitasje i overflatene



Beslaget til stolpeskoen på verandaen mot øst er med mye rust

### Garasje

#### Beskrivelse

Boligen har en garasje på vestsiden med et areal på ca. 29 m<sup>2</sup>. Garasjen har leddet treport med trålløs portåpner. Gulvet er flislagt gulv, vegger kledd med panel og himlingen er med synlig isopor under betongdekke.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Skader i en flis like utenfor garasjeporten

# Tilstandsrapport

## TO 2 Overflater

### Beskrivelse

1. etasje:  
Gulvflater består av laminat i entré og gang, teppe i stue og soverom, samt gulvbelegg i bod/vaskerom. Boden lengst mot venstre har betonggulv. Veggene er utført med en kombinasjon av panel og åpne murkonstruksjoner. Himlingene er kledd med panel.

2. etasje:  
Gulvflatene består hovedsakelig av laminat, med unntak av soverom som har teppe og gulvbelegg. Veggene er utført med malt tapet, og himlingene består av folierte trefiberplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen har stedvis en del slitasje som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig på enkelte gulv- og veggflater, hvor det er synlige merker, riper og generell aldring. For å oppnå et jevnere helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:  
Slitasje, riper og skade på overflater kan svekke overflatens estetikk og beskyttende egenskaper, og over tid gi behov for utbedring eller utskifting.

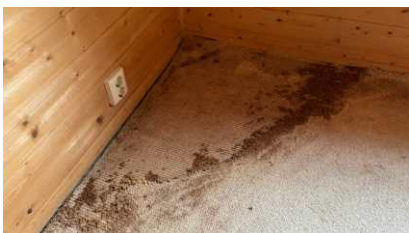
Tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men bør sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av boligens overflater.



Skader på veggoverflatene på soverommet lengst øst



Skader i gulvet på soverommet lengst øst



Skader på teppet i stuen i 1. etasje

## TO 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen i 2. etasje.

# Tilstandsrapport



Vedovn i stuen



Det er en skade på et element på loftet uten at dette ser ut til å ha svekket funksjonen

## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Ytterveggene består av påføringsvegger i soverommet, hobbyrommet og i stuen. Øvrige yttervegger er utført som åpne murkonstruksjoner. Påføringsveggene er utlekket, isolert og kledd med panel. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen i hobbyrommet på sørsiden. Målingen viste en fuktverdi på ca. 26 vektprosent i treverket, noe som regnes som kritisk høyt med tanke på sopp og muggvekst.

Utlekkede yttervegger i rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da de har økt sannsynlighet for fuktpåvirkning og begrensede uttørkingsmuligheter. Fukt fra grunnen eller kondens kan bli innestengt bak innvendig kledning, noe som kan føre til skjulte mugg-, råte- og fuktskader over tid. Risikoen øker dersom drenering, fuktsikring og ventilasjon ikke er tilstrekkelig.

Det er kun foretatt målinger i området hvor hulltaking er gjennomført, samt på åpne murkonstruksjoner. Forholdene kan derfor være annerledes andre steder langs yttervegger under terrenget.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyede fuktverdier flere steder, både ved overflatemålinger og ved hulltaking, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i konstruksjonen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og oppbygning, samt svakheter i dreneringen rundt boligen og det kan ikke utelukkes at det er fuktskader i utlekket konstruksjon.

I åpne murkonstruksjoner vil fukt i større grad kunne tørke ut til omgivelsene. Der det er etablert påføringsvegger eller innvendige konstruksjoner foran mur, vil fukt i større grad bli innestengt, noe som gir økt risiko for oppfukning over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:  
Forhøyede fuktverdier kan føre til muggvekst, råteskader, dårlig innelima og nedbrytning av materialer. Lukkede konstruksjoner foran fuktutsatt mur medfører økt risiko for skjulte skader og mer omfattende rehabiliteringsbehov.

### Tiltak:

Det anbefales å fjerne påføringsvegger for å kartlegge skadeomfang. Videre bør dreneringsforholdene vurderes og oppgraderes ved behov. Fremtidige løsninger bør tilpasses kjellerens fuktforhold og utføres med fuktsikre materialvalg.

# Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier ved fuktmåling på åpne murkonstruksjoner



Forhøyde fuktverdier ved hulltaking



Saltutslag på flere av de åpne murkonstruksjonene

## TE 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med laminat i innrinnene. Rekkverket er utført med vertikale trespiler.

## TE 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i 1. etasje og varmekabler på badet, stuen i 1. etasje og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

## Fast innredning

### Beskrivelse

Av fast innredning er det garderobeskap på enkelte soverom. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK/ (Gjeldende forskrift i 2006). Det er ikke forelagt takstingenøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Badet har vegger hovedsakelig kledd med baderomsplater, med flislagt område i dusjnisen. Himlingen er utført med folierte trefiberplater. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre har badet toalett, badekar og dusjnise med skyvedører. Ventilasjon ivaretas via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet er hovedsakelig baderomsplater på veggene og et flislagt område i dusjnisen. Himlingen er med folierte trefiberplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er plassert i våtsonen ved badekaret på ytterveggen, og har listverk og utføring som ikke er fuktbeskyttet. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Avviket skyldes prosjektering som ikke fullt ut tok høyde for fuktbelastning i området.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Det er ikke registrert skader på vinduet med uegnede materialer til tross for plasseringen i våtsonen.

Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig på dette tidspunktet.



Vinduet er plassert i våtsonen til badekaret

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt et fall på ca. 5 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen. Dette er mindre enn anbefalt minimumsfall på 25 mm. Forholdet vurderes å skyldes mangelfull oppbygging av fall ved renovering av badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

**Konsekvens:**  
Våtrommet vurderes å fungere med dette avviket, men redusert fall kan medføre noe dårligere avrenning mot sluk og fare for mindre vannansamlinger på gulvet.

**Tiltak:**  
Det anses ikke som et akutt behov for utbedring siden rommet fungerer som forutsatt. Ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fallforhold i henhold til gjeldende anbefalinger.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er to plastsluker med smøreremembran og membran er klemt under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

Den tekniske levetiden for en membran i våtrom er vanligvis 20–30 år, avhengig av type membran, utførelse og belastning. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da over halvparten av gjenværende levetid er passert.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Eldre membran som forringes kan over tid føre til fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og økt risiko for fuktskader.

**Tiltak:**  
Det anbefales å følge med på våtrommets bruk og tilstand, samt planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av membran når behovet oppstår, i tråd med gjeldende krav. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig på nåværende tidspunkt.



Sluk i dusjnise

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servent og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett, badekar og dusjnise med skyvedører.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renoveret, slik dagens anbefalinger tilsier.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

#### Tiltak:

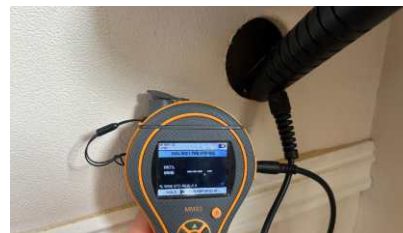
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i trapperommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, malt strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

#### Merknad:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og bærer preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Toalettrommet har gulv- og veggbelegg, samt himling kledd med panel. Ventilasjon skjer via naturlig lufting og det er ingen varmekilde.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert åpninger i beleggskjøter på gulv og/eller vegger, og toalettet er ute av funksjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk, noe som var vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Åpne skjøter kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved vannpåvirkning. Manglende mekanisk ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning over tid.

### Tiltak:

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadet belegg for å sikre tilfredsstillende tetthet. Toalettet bør repareres eller skiftes ut for å gjenopprette funksjon. Ved fremtidig oppgradering bør forbedret ventilasjonsløsning vurderes i henhold til dagens anbefalinger.



Oversiktsbilde



Skade på toalettet



Åpninger i veggskjøter

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør som er tilknyttet badet. Øvrige vannledninger som går til kjøkkenet og toalettrommet er av kobber. Fordelerskapet tilknyttet øst-rør systemet er plassert på veggen på badet.

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er registrert noe grønn irr på kobberør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid.

Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør. Det presiseres at vannledninger av plast fremstår i god stand og er ikke påvirket av tilstandsgraden.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Kobberør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

### Tiltak:

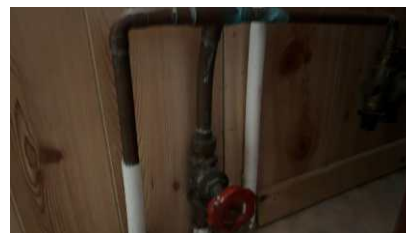
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av toalettrom og kjøkken.



Rørfordelerskap



Grønn irr på kobberør



Hovedstoppekran er plassert på boden i 1.etasje

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i 1.etasje, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har en varmepumpe fra Toshiba som står i trappeoppgangen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe i trappeoppgangen

## Tilstand Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er en eldre varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren hvor det er sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Levetiden for varmtvannstanker er normalt 15–20 år, og tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereidere har generelt økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

### Tiltak:

Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men utskifting bør påregnes på kortere sikt som følge av alder og forventet restlevetid.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget.

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.  
**1980**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskapet er plassert i entreen

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

# Tilstandsrapport

## T02 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen antas å være fra byggeåret, og det er stedvis etablert utvendig fuktsperre. Det fremstår imidlertid ikke som at fuktsperre er etablert langs hele sørveggen, hvor grunnmuren vurderes å være mest utsatt for fuktbelastning. Dette kan ha sammenheng med grunnforholdene, herunder fjell tett under terrengnivå. Dreneringssystemet er ikke inspisert direkte, og vurderingen er derfor basert på boligens alder og observerbare forhold ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert synlig fuktsikring på deler av grunnmurene. Enkelte steder ligger fuktsikringen under terrengnivå, og på synlige partier er det ikke montert topplister.

Årsak  
Manglende topplister og terreng som dekker deler av fuktsikringen kan skyldes utførelse ved etablering av drenering/fuktsikring eller senere terrengdringer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:  
Manglende komplett fuktsperre og registrert fukt i 1.etasje tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal. Dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen og kan gi problemer som mugg, råte og redusert innelima over tid.

Tiltak:  
Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt bygningen, samt å følge opp fuktforholdene i 1.etasje.

## T01 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

## T02 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot nord, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På sørsiden av boligen er terrenget tilnærmet flatt, med delvis fall mot ytterveggene. Dette medfører at store nedbørsmengder kan samle seg ved grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrenging og belastning på fundamentet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:  
Oppsamling av vann ved grunnmuren kan øke risikoen for fuktinntrenging i 1.etasje eller vegger, samt gi ekstra belastning på fundamentet over tid.

Tiltak:  
Det anbefales å justere terrenget og sørge for effektiv drenering vekk fra grunnmuren.

# Tilstandsrapport



Det er flatt og delvis fall mot ytterveggen på sørsiden

## 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Radon

### Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

### Vurdering av avvik:

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

Årsak:  
Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:  
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:  
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

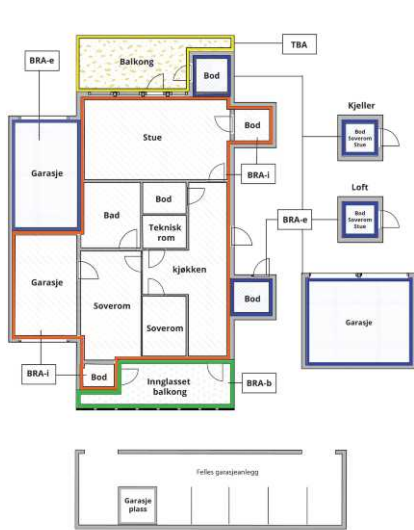
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	80	29		109	
2. etasje	88			88	44
<b>SUM</b>	<b>168</b>	<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				<b>44</b>

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, toalettrom, entré, gang, soverom, bod, bod/vaskerom, hobbyrom	Garasje	
2. etasje	Bad, kjøkken, gang, stue, spisestue, 2 soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** I de byggemeldte tegningene er et rom i 1. etasje angitt som sportsbod, men dette benyttes i dag som soverom og hobbyrom. Videre fremstår hobbyrommet som stue, og ett tidligere soverom i 2. etasje er omgjort til et større bad. Disse endringene samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Ombyggingene kan være søknadspliktige, og det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til eventuelle manglende godkjenninger, samt nødvendige videre avklaringer eller tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	91	106		0	1239.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hundesteinvegen 12

#### Hjemmelshaver

Aune Gunn, Aune Malmfrid Hildegun  
Gammelsæter, Aune Marit Annlaug

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og landlig boligområde med spredt småhusbebyggelse. Området har nærhet til kystlandskapet ved Hustadvika, med gode muligheter for friluftsliv, sjøaktiviteter og turterreng. Det er kort avstand til dagligvare, skole og øvrige servicetilbud i Hustad sentrum, mens Eide og Farstad gir ytterligere handels- og servicetilbud innen rimelig kjøreavstand. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med naturskjønne kvaliteter og god tilgjengelighet til regionale forbindelser, blant annet via Atlanterhavsvegen og forbindelse mot Molde/Kristiansund.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er normalt opparbeidet terrenget og har et areal på 1240 m<sup>2</sup>. Den er opparbeidet med boligbebyggelse og et pent uteområde bestående av plen, beplantning og ulike busker og trær.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	26.04.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.05.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	30.04.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.05.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal siltasjegrad: Forventet siltasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>02.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289868</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13537542</b>
Gårdsnummer <b>91</b>	Bruksnummer <b>106</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## 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 <b>1980</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>168,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>150,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**233,72 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**240,69 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**36 104 kWh**



## Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Brukertilta

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

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

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## 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>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
6433 Hustad		91/106		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	1.12.78	25.1.79	56/79
Byggherre	Adresse		Tif.	
Elmer Ove Nerland	6433 Hustad			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Malo Sagbruk A/S	6400 Molde			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Malo Sagbruk A/S	6400 Molde			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: **Bygget utsatt på tomten den 14.2.80**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Diverse innredningsarbeider i sokkeletasje.
- Puss av utvendig mur samt skillevegg til garasje.
- Rekkverk på balkong.
- Kopling av ventilasjonsbalm fra bad/WC.

Arbeidet må være utført innen: **13.8.80.**

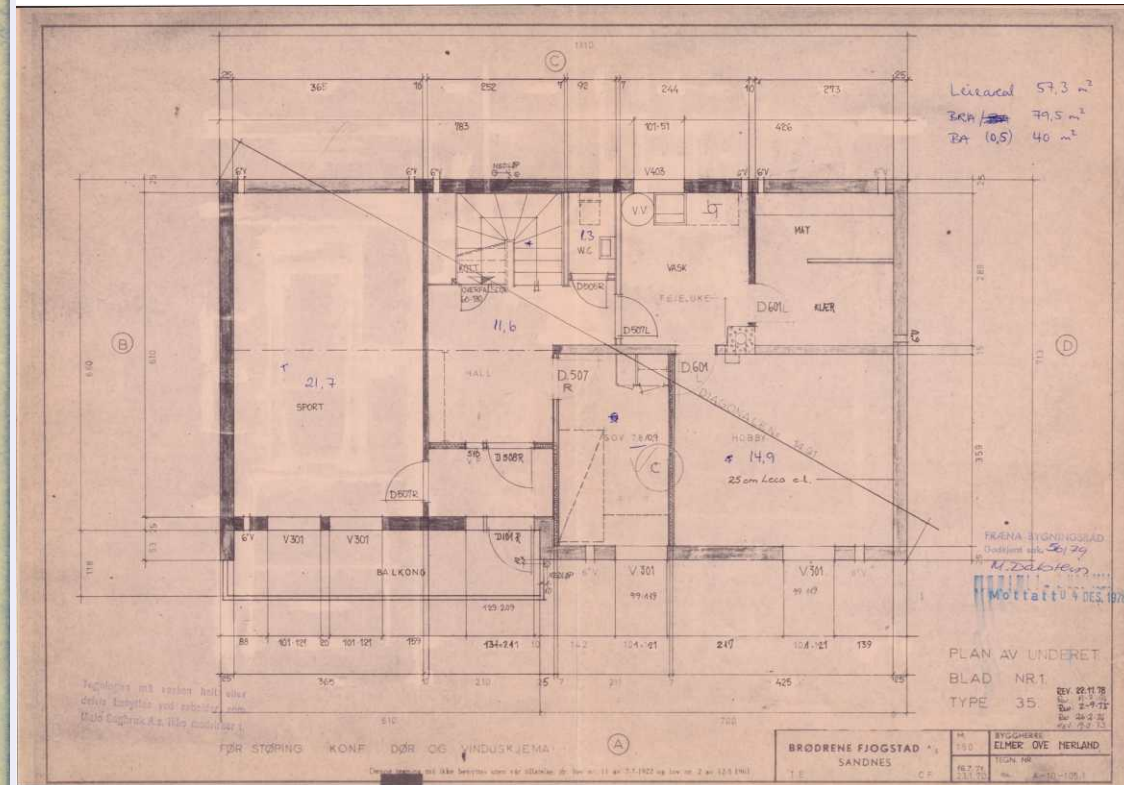
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

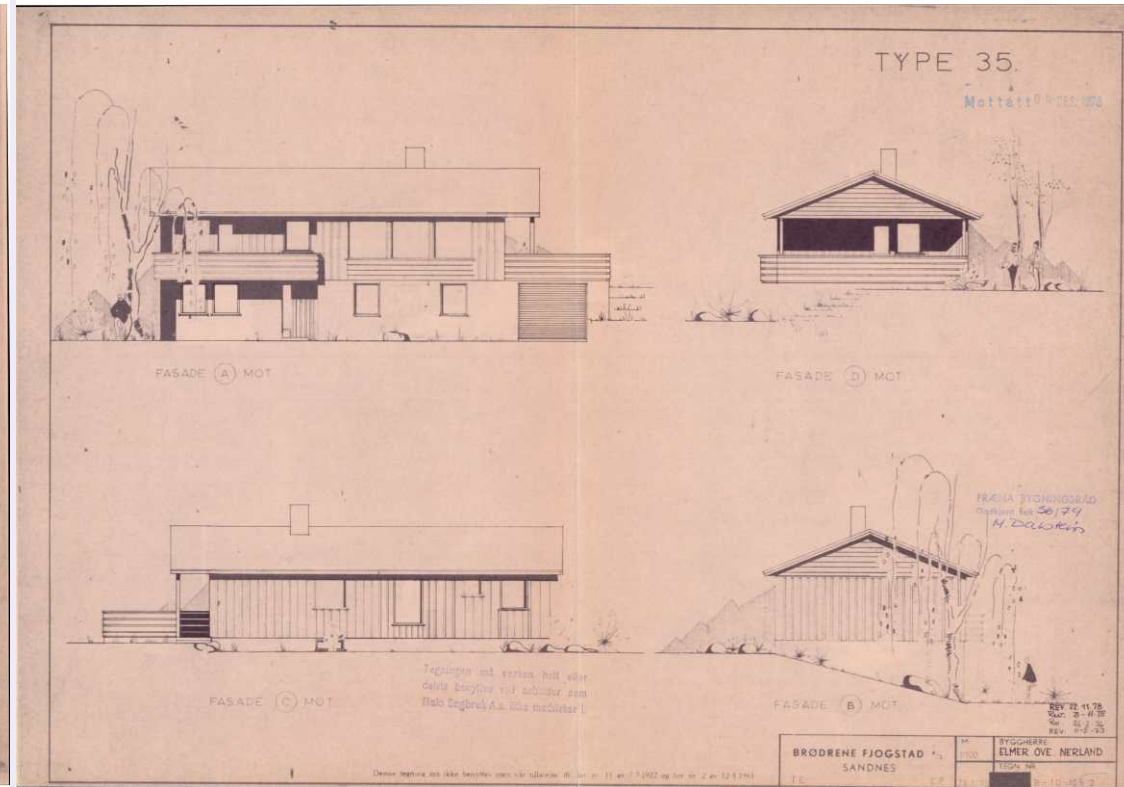
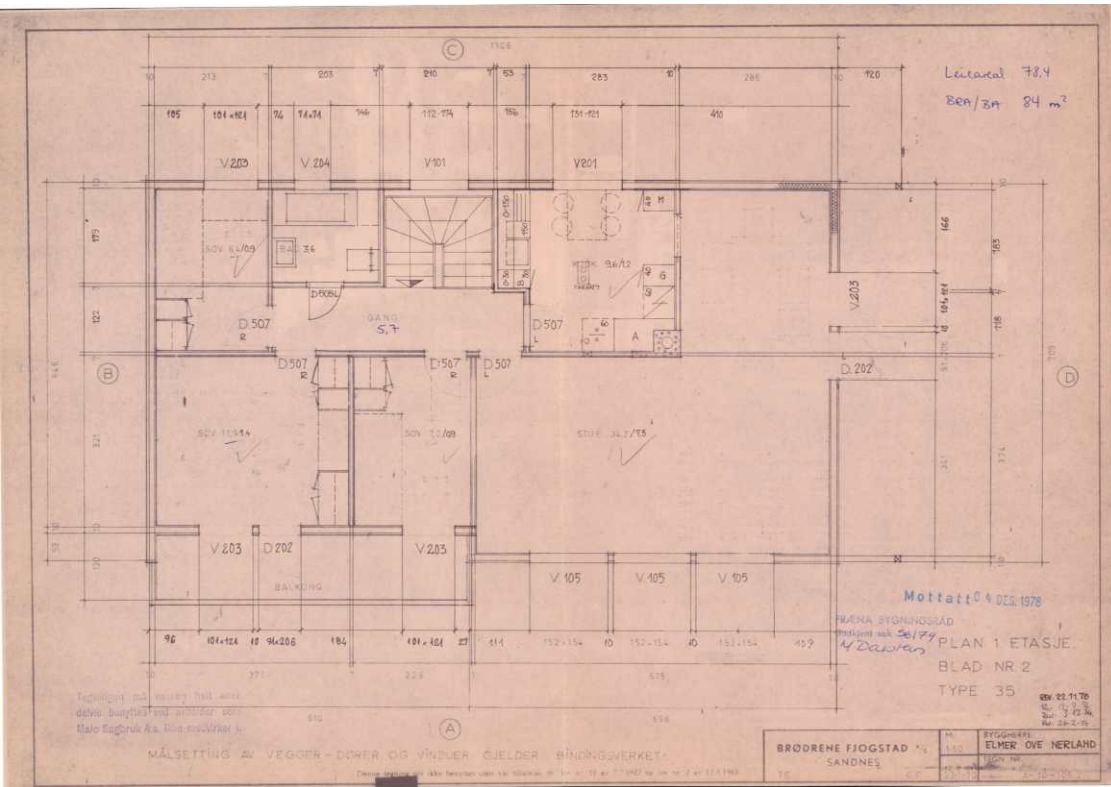
Sted og dato	Stempel
Elnesvågen den 13.2.80	<i>R. Kalvatn</i> Fræna kommune R. Kalvatn Bygningskontrollen
	Underskrift

Sendes til

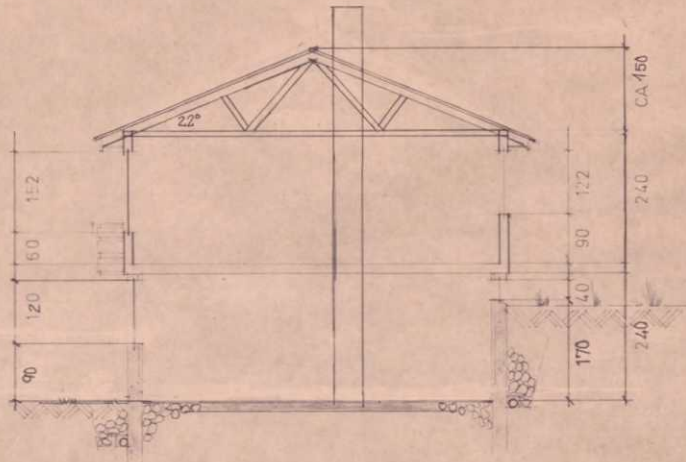
Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeløyvemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen, A/S, Oslo, 1-77



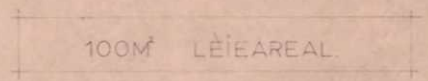


# TYPE 35.



TVERRSNITT

Mottatt 4 DES. 1878




Tegningen må verken helt eller delvis benyttes ved arbeider som Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.

FRÆNA BYGNINGSRÅD  
Godkjent sak 56/79  
M. Dabstein  
Rev. 18-12-76  
Ru. 27-274

BRØDRENE FJOGSTAD A.S. SANDNES	M.	BYGGHERRE
	1100	
T.E.	C.F.	TEGN. NR.
	17-8-72 23-1-70	B-10-105.1.

NGER!  
av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961




Hustadvika kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 91/106  
Adresse: Hundesteinvegen 12  
Utskriftsdato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

©Norkart 2026

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



Planident : 96108  
Datert : 11.11.95  
Vedtekte i kommunestyret : 25.03.96  
Endra ved mvre D 20/2010 : 22.11.10  
Endra ved mre D 19/2013 : 12.12.13

## Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
	Friområder
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
	Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje,transfo
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
	Friområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# FRÆNA KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR

### REGULERINGSPLAN

#### HUSTAD II (BUSTADFELT)

#### § 01 GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense og er oppdelt i:

#### Byggeområde

- Bustader

#### Offentlige trafikkområde

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Anna vegareal

#### Friområde

- Friområde
- Leikeplassar

#### Fareområde

- Høgspenningsanlegg

#### Spesialområde

- Bevaring, fornminne

## § 02 BYGGJEOMRÅDE

### 2.1 Bustader

2.1.1 Områda er sett av til bustader.

I bustadområda skal det byggast bustadhus med tilhøyrande uthus/garasje. Det kan først opp bustadhus i inntil 2 etasjar. Der terrenget ligg til rette for det kan det i tillegg tillatast sokkeletasje. Maks bygd areal (BYA) er sett til 25%.

2.1.2 Garasjar skal fortrinnsvis først opp som tilbygg til bustadhus og tilpassast dette med omsyn til materialval, form og farge. Garasje skal berre først opp i 1 etasje. Garasjeplassering skal visast på situasjonskart for bustadhus sjølv om den ikkje skal byggast samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det visast minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.

## § 03 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

### 3.1 Køyreveg

3.1.1 Området er sett av til offentleg køyreveg.

### 3.2 Gang- og sykkelveg

3.2.1 Området er sett av til offentleg gang- og sykkelveg.

### 3.3 Anna vegareal

3.3.1 Området er sett av til grøfteareal i samband med veg.

## § 04 FRIOMRÅDE

### 4.1 Friområde

4.1.1 Områda er sett av til offentlege friområde.

### 4.2 Leikeplassar

4.2.1 Områda er sett av leikeplassar.

4.2.2 Det er vist plass for ein sandleikeplass i kvart delfelt. I tillegg er det plass til ei balløkke lengst aust i planområdet.

## § 05 FAREOMRÅDE

### 5.1 Høgspenningsanlegg

5.1.1 Innafor faresona der det tidlegare var eit høgspenningsanlegg i lufta, er det no grave ned ein høgspenningskabel. Denne kan ligge innafor eigedomsgrensene på nokre av tomtene.

*Det er derfor særskild viktig at alle som skal utføre bygging eller andre gravetiltak i nærleiken av faresona, må kontakte nettansvarleg for gravemelding/kabelpåvisning*

5.1.2 Byggegrensa mot faresona er slik ho var då anlegget var i lufta. Grensa kan avvikast i nokre tilfelle, men dette må først vere avklart med nettansvarleg og Fræna kommune.

## § 06 SPESIALOMRÅDE

### 6.1 Bevaring, fornminne

6.1.1 Området er sett av til bevaring, fornminne.

6.1.2 I området må det ikkje gravast eller byggast installasjonar/bygningar som vert ført ned i bakken. Eventuelle tiltak på området må ikkje settast i gong før dette er avklart med fylkeskommunen si kulturavdeling v/fylkesarkeologen.

## § 07 GENERELT

7.1.1 Innafor viste frisiktkantar skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over vegplanum.

7.1.2 Når spesielle grunnar ligg føre, kan kommunen etter grunna søknad innafor ramma av bygningslova, gjere unntak frå planen og desse føresegnene.



Planident : 07024  
Datert : 16.03.10  
Sist revidert : 03.02.11  
Vedteke i kommunestyret : 13.05.13

# FRÆNA KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER FOR

### REGULERINGSPLAN-OMRÅDEREGULERING

#### HUSTAD BUSTADFELT

I medhald av § 12-5 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

#### § 1 FORMÅL

Formålet med plana er å regulere eksisterande bustadfelt og oppdatere det etter ny plan- og bygningslov.

#### § 2 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla, jamfør Pbl. § 12-5:

##### **Bygningar og anlegg (PBL §12-5 nr.1)**

Bustad – frittliggjande småhus, B  
Leikeplass, L  
Bustad / forretning / kontor, B/F/K

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**

Køyreveg, V1 – V4.  
Gang/ sykkelveg, G1 – G3.  
Annan vegggrunn- grøntareal  
Parkeringsplassar, P1 – P2.

##### **Grøntstruktur (PBL §12-5 nr.3)**

Friområde, Fr

##### **Omsynssoner (PBL §12-6)**

Sikringsone – Frisikt

#### § 3 FELLES FØRESEGNER

##### 3.1 Plankrav

Ved byggesøknad for den einskilde tomt skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar, plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar og ev. framtidig garasje (garasjeplassering skal vere vist), ev. støttemurar, avkjørsle samt verdifulle tre. Konsekvensar for naboeigedomar der det er fare for auka støy skal vurderast spesielt.

##### 3.2 Byggjeregner

Plan og bygningsloven krav om byggjeregner skal gjelde.

##### 3.3 Terrenginngrep

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

##### 3.4 Alternative energikjelder

Der det er lagt til rette for alternative energikjelder som gass, fjernvarme etc. skal dette nyttast.

##### 3.5 Kulturminne

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

##### 3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale.

##### 3.7 Private avtalar

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

#### § 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

##### 4.1 Bustader – frittliggjande småhus , B1- B7

- 4.1.1 Området er sett av til ein bustad med utleiedel/ sekundær leilighet og tilhøyrande garasje.
- 4.1.2 Maks bygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til BYA= 250 m<sup>2</sup>. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.
- 4.1.3 Bustadene kan ha inntil 2 etasjar. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innreia underetasje i samsvar med føresegnene i byggforskriftene.
- 4.1.4 Maksimal gesimshøgde for sokkelside for hus med ein etasje + sokkeletasje er 6,0 m, regna frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.
- 4.1.5 Der tomtestorleik og terreng ligg til rette for det, kan det innreia sekundærleilighet i underetasje. Sekundærleiligheta skal vere vesentlig mindre enn hovudbuening.
- 4.1.6 Bygningane skal ha saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel, takform og farge for ei gruppe eller rekke med hus som høyrer naturleg saman.
- 4.1.7 Utvendige fargar og materialbruk skal vere naturleg avstemt til omgjevnadane.

- 4.1.8 Det skal vere minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under 30m2 er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.
- 4.1.9 Maks bygd areal (BYA) for frittstående garasje er sett til BYA=45 m<sup>2</sup>. Takvinkel, materialval, form og farge skal harmonera med eksisterande hus. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 4,5 m frå golv i portåpning".  
Garasjane kan plasserast utanfor byggegrensene. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasserast minimum 6 meter frå kjørebaneant. Plassering av garasje skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemeldinga for bustadhuset.
- 4.1.10 Gjerde og skjermveggar bør berre nyttast for å skaper rom og skjerm mot vind og innsikt. Utvendige tørkeplassar må skjermast og fortrinnsvis byggast saman med bustadhus eller garasje/carport med same materialar og farge. Sjøppeldunkar skal ha en diskret plassering frå vegen og kan innebyggast med same material som huset er oppført av.

## **4.2 Leikeplass, L**

- 4.2.1 Leikeplassen er felles for alle bebuarane innfor bustadområdet og skal eigast, opparbeidast og haldast ved like av desse.
- 4.2.2 På leikeområdet skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.

## **4.3 Bustad/Forretning/kontor, B/F/K**

- 4.3.1 Området er sett av til kombinert bustad/forretning/kontor, B/F/K.
- 4.3.2 Forretningsområdet delast inn i tomter etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennast av bygningsmyndigheita.
- 4.3.3 Maks BYA skal være % BYA= 40%.
- 4.3.4 Maks mønehøgde skal være 7 meter.
- 4.3.5 Grunneigarane skal enkeltvis eller i samarbeid innanfor kvartalet, sette av areal for tilkomst, varetransport og parkering.
- 4.3.6 Ved byggemelding skal på egen grunn vises tilstrekkelig garasjar og parkeringsplassar. Bygningsmyndigheita vil i kvart tilfelle avklare nødvendig tal på parkeringsplassar.
- 4.3.7 Ved byggemelding skal sendes inn plan som viser korleis den ubygde delen av tomte skal planerast og nyttast. Den skal også vise eventuelle skråningar og forstøtningmurar, lagerareal og areal for av- og pålesing.

## **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 5.1.1 V1, V2 og V3 er sett av til offentleg veg. Tilgrensande vegareal er regulert til anna veggrunn og skal være offentlege.
- 5.1.2 V4 er sett av til felles veg og skal være felles tilkomst til bustadtomtene.
- 5.1.3 G1 og G2 er sett av til offentleg gang- og sykkelveg.
- 5.1.4 G3 er sett av til felles gangveg og sykkelveg og skal være felles tilkomst til leikeplassen.
- 5.1.5 P1 er sett av til offentleg parkeringsplass.
- 5.1.6 P2 skal være felles parkeringsplass for bustadene i området.

## **§ 6 GRØNTSTRUKTUR**

### **6.1 Friområde, Fr**

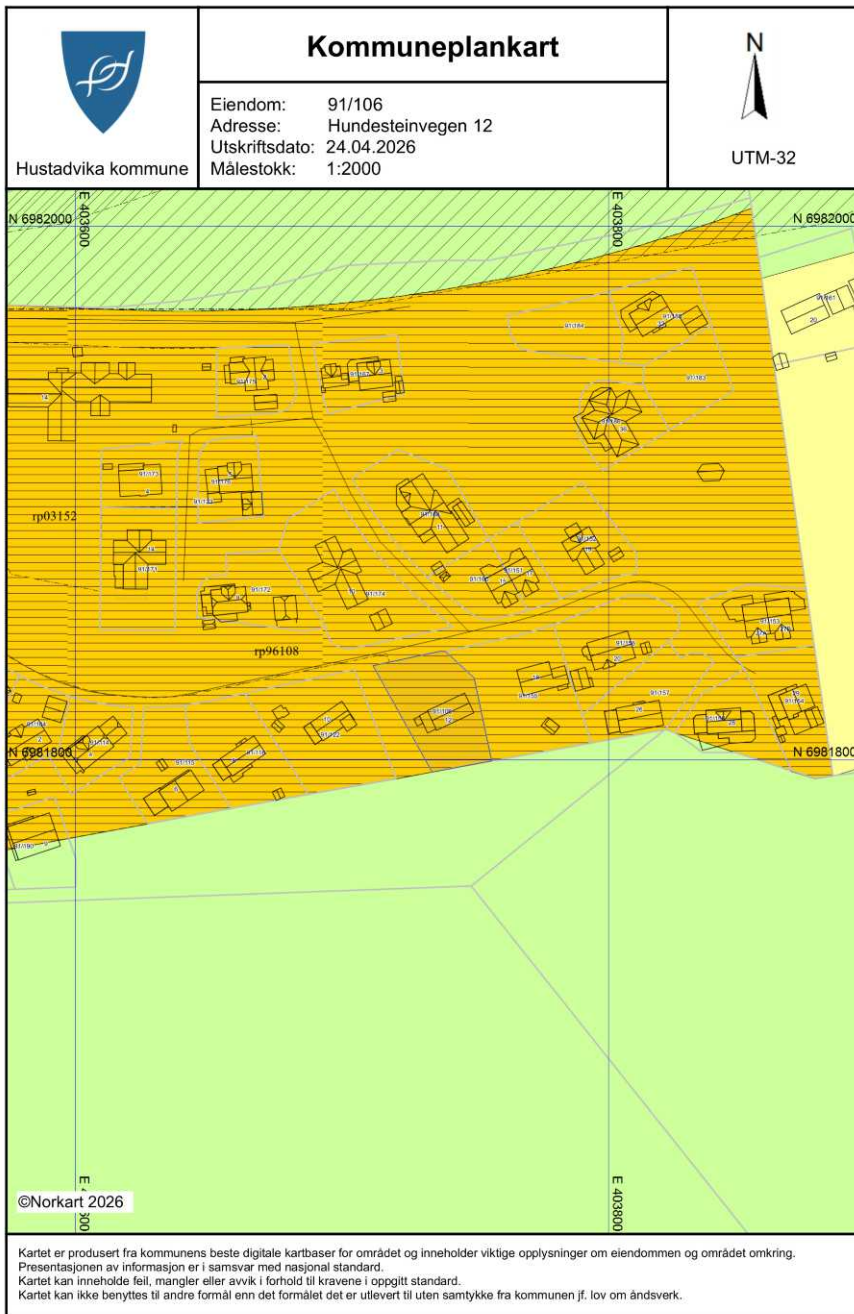
- 6.1.1 I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Tiltak skal vere vist på ein samla plan for området.
















- 6.1.2 Innafor området er det ikkje tillate å sette opp bygningar og andre innretningar, eller gjere unødige terrenginngrep som øydelegg området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Det er tillate å bygge stiar, gangvegar, grøfter og leidningar.

## **§ 7 OMSYNSSONER**

### **7.1 Sikringsone - frisikt**

- 7.1.1 Området er sett av til frisiktzone.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt.
- 7.1.3 Areal innanfor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar.
- 7.1.4 Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna.
- 7.1.5 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.



Tegnforklaring
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL21)</i>  Bebyggelse og anlegg - nåværende  Boligbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>  Landbruks-, natur- og friluftslivformål samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-)</i>  Angittensynsone - Hensyn landbruk  Angittensynsone - Bevaring kulturmiljø  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)</i>  Angittensynsgrense  Detaljeringgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>  Planområde  Grense for arealformål  Hovedveg - nåværende  Adkomstveg - nåværende  Gang-/sykkelveg - nåværende  Kommune(del)plan - påskrift

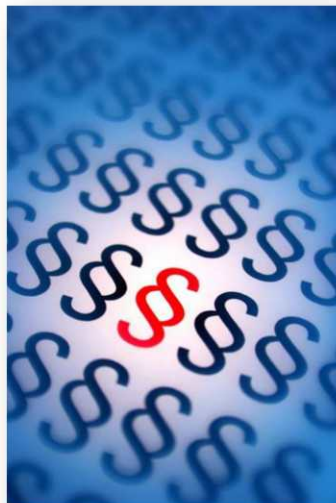
# Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

---

*Fræna kommune*



## **FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER**



*Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014*

*(sak 54/2014)*

**Innholdsfortegnelse**

<b>INNLEIING .....</b>	<b>5</b>
<b>DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER.....</b>	<b>6</b>
<b>§ 1 PLANKRAV .....</b>	<b>6</b>
§ 1.1 Byggeområde .....	6
<b>§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR.....</b>	<b>6</b>
<b>§ 3 KRAV TIL NÆRARE NEMNTE LØYSINGAR I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK.....</b>	<b>7</b>
<b>§ 4 RAMMEFØRESEGNER .....</b>	<b>7</b>
§ 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
<b>DEL 2.....</b>	<b>9</b>
<b>§ 5 UTBYGGING .....</b>	<b>9</b>
§ 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
<b>§ 6 MILJØKVALITET .....</b>	<b>13</b>
§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing .....	13
§ 6.2 Grønstruktur.....	13
<b>§ 7 RÅSTOFFUTVINNING .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>14</b>
§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet.....	14
<b>DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER.....</b>	<b>15</b>
<b>§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER.....</b>	<b>15</b>
§ 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
<b>§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL .....</b>	<b>16</b>
§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB).....	16

<b>§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE.....</b>	<b>17</b>
§ 11.1 Kombinertformål (KOM).....	17
<b>DEL 3: OMSYNSSONER .....</b>	<b>18</b>
<b>§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER.....</b>	<b>18</b>
§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatt.....	18
§ 12.2 Støysoner .....	18
§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare.....	18
<b>§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN.....</b>	<b>18</b>
§ 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
<b>§ 14 BANDLEGGINGSSONE .....</b>	<b>20</b>
§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven .....	20
§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven .....	20
<b>§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE .....</b>	<b>20</b>
<b>§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN.....</b>	<b>21</b>

## Innleiing

Oppbygginga av dei ulike delane av planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel følgjer 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 tydeleggjere 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 følgje 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. Undersøkingsplikta, 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 m<sup>2</sup> BRA eller BYA. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).

b) Unntak frå plankravet er tiltak som er unntatt frå byggesaksbehandling etter PBL § 20-3.

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

## § 2 Utbyggingsavtalar

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

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

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

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

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

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

- *I framtidige utbyggingsområde skal det så langt som rå 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/elvebreidd 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 ferdseil 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 ytterligere 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. Tilkomstveg 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 sørge for at kjemikalium og farleg avfall blir handtert miljømessig forsvarleg og at verksemda ikkje skadar miljøet. Hamnene må sørge 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 leggst 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 vassgjennomstrøming 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 leggst 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 konsesjonsbehandlninga.*
- *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 oppdrettsloven.*

## 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:

- Tomtene skal vere på minimum 800 m<sup>2</sup> for frittliggande einebustader.
- Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m<sup>2</sup> for frittliggande einebustader.
- Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

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

- Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m<sup>2</sup>
- Minste areal på tomtene skal vere på 800 m<sup>2</sup> og maks størrelse 2 daa.
- Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng
- På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m<sup>2</sup>. Etter utbygging skal minste uteoppfallsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per buening (PBL § 11-10, nr. 1)
- Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner 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 først opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Garasje/uthus skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.*

#### § 5.2 LNF-område

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

På eigedom med bustadhus kan det i LNF-område etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL § 20-2, bokstav a) i tilknytning til eksisterande bustad. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, 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 m<sup>2</sup>. 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:

- Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m<sup>2</sup>, maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m<sup>2</sup>.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup>
- Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrense.
  - *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 først 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:

- Maks BYA er sett til BYA=35 m<sup>2</sup>
- Maks mønehøgde er sett til 4,5 meter frå golv ved naustport.
- Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)
- 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 m<sup>2</sup> 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 turveggar, grøntområde osv.

## § 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 leggest til grunn ved utforming av byggverk, trafikkplanlegging, fellesareal osv. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> uteoppshaldsareal. Etter utbygging skal minste uteoppshaldsareal (MUA) vere 50 m<sup>2</sup> per bueining jf. pbl. § 11-10, nr. 1.

c) Bygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks tillate støynivå er sett til 55 dB(A)), 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 uteoppshaldsareal.

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 <sup>2</sup>	Min. 1500 m <sup>2</sup>	Min. 3000 m <sup>2</sup>

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 veileigna 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 sykkelveggar).
- Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst muleg grad.
- Leikeareal skal plasserast på område som er veileigna i forhold til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy. Område med høgspontanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikre mot rasfare, flom og forureining.
- Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikkikker 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Industri	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båt plassar
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 eigeidomen.
- 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 heilskapleg 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 verksemdar 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 m<sup>2</sup> 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) Avkøyningar frå offentleg veg der det ikkje er krav til reguleringsplan skal avkøyningar plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormlar og vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande rammeplan for haldning til avkøyningar, 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 <sup>2</sup>
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F200	Kaven	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F203	Lindset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m <sup>2</sup>
F500	Bergset	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> og maks størrelse 2 daa.
- 2) Det skal ikkje gis løyve til frådelling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.
- 3) Det skal ikkje gis løyve til frådelling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.**
- 4) Det skal ikkje gis løyve til frådelling og tiltak som kjem i konflikt med **verdifulle og utrydningstrua naturtypar og naturmiljø, biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.**
- 5) Tiltak må **ikkje** plasserast slik at dei er **til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare pårekneleg utbygging i området.** Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turveggar/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) Tilkomsveggar skal så langt råd er leggast til **eksisterande vegar.** Nye tilkomstveggar skal **ikkje gå over dyrka mark.** Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.
- 8) Ved frådelling innanfor **muleg risikoutsett areal**, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkyndig fråsegn om saka og evt. kome med avbøtande tiltak.
- 9) Undersøkingssplikta i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfylles i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.

## § 11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørande 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 fortøyingliner 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 Sikringszone nedslagsfelt rundt drikkevatt

Tiltak skal vere i tråd med plan- og bygningslov med forskrifter og forskrift om vassforsyning og drikkevatt (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 einkilde 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 ivaretaast og forvaltaast 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 friluftsliv 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, steinsette bekkelar, gamle frukttre osv. 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	Naturresevat, 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	Naturresevat, myr (Fræneidet)
H720_7	Naturresevat, myr (Gule-/Stavikmyrane)
H720_8	Naturresevat, topografisk variert havstrandlokalitet (Hustadbukta)
H720_9	Naturresevat, våtmark (Hustadvassdraget)
H720_10	Naturresevat, våtmark (Hostadvatnet)
H720_11	Naturresevat, våtmark (Sandblåst/Gaustadvågen)
H720_12	Naturresevat, verdas nordlegaste sanddynelokalitet av sørleg type (Farstadbukta)

b) Nye område:

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

**§ 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 gjennomføringssone er det krav om felles planlegging.

c) Grunneigarar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar.

## § 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 først vidare

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

SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	05033
SKARSVINGEN HYTTEGREND	05044
HOLAMYRA NÆRINGS-PARK	06004
BJØRNSUND – BJØRNSUND LEIRSKULE	06005
VIKAN RORBUCAMPING – DEL AV VIKAN FISKERIHAMN	06012
URA INDUSTRIOMRÅDE	06015
TORNESKLEIVA III	06016
BUD – GULE, GANG- OG SYKKELVEG	06020
BUD – BERGSET, GANG- OG SYKKELVEG	06021
GASSEDN. 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
KØRSMYRA	09024
FARSTAD - SANDVIKBUKTA	09041
HAUKÅS NEDRE – OMRÅDE J1	09045
JENDEMSBUKTA II	10001
HOLAMYRA NÆRINGS-PARK – OMRÅDE F4 OG F5	10011
DALEMYRA BRANSJESENTER	10012
BUD STADION – BUD SKULE	10020
FRÆNEIDET – PARKERING TIL TROLLKYRKJA	10026
ELNESVÅGEN SENTRUM	11005
TORNES BOLIGOMRÅDE	74007
SANDBUKTA, W. CHR. KORTH	74009
MOEN BOLIGFELT	75011
HAUGLI	75013
HUSTAD	77016

Fræna kommune	Kommuneplanens arealdel 2015-2027	Vedtatt 15.12.2014
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
HOSTADGREUDA		88068
BJØRNSUND		88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG		88070
RØDSETNESET		88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO		88203
HAUGLI VEST		89079
MYRBOSTAD KYRKJE		89080
STAVIK II		90087
MYREN I ELNESVÅGEN		90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE		91089
EIDEM VEST II		91090
HAUGLI NORD		91091
ELNESV., OMBREG. V/ELNESV.MONT.BASE		92093
MOEN II		92094
RØDSETNESET, ALT. II		92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER		92205
BUD - RUBEN MYREN		93095
JEGTHAUG, BUD		93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG		94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE		94099
BUD GRAVLUND		94101
GJERHAGEN, JENDEM		94102
KJØRSVIKA CAMPINGPlass		95105
SVANSHOLMEN		95106
GJERHAGEN NORD - BOLIGOMRÅDE		95107
HUSTAD II (BOLIGFELT)		96108
KIPPERSUNDET, NAUSTOMRÅDE I BUD		96207
SKRÅBAKKEN VEST - KJØRSVIKA		97111
TORNES, CAMPINGPlass I NESABUKTA		97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER		97115
RØDALSVEGEN - omlegging		98116
TORNESKLEIVA - TORNES BARNEHAGE, ENDRING		98117

Fræna kommune	Kommuneplanens arealdel 2015-2027	Vedtatt 15.12.2014
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 NÆRINGSPARK – 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 NÆRINGSPARK		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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 91, Bruksnr 106	<b>Kommune:</b>	1579 Hustadvika
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	602 Hustad
Veiadresse:	Hundesteinvegen 12, gatenr 1202	<b>Valgkrets:</b>	6 Hustad
	6433 Hustad	<b>Kirkesogn:</b>	8010304 Hustad
Oppdatert:	28.09.2019		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Hustad veg 2/12	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.01.1979	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 239,8 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/91/106	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.01.1979	Avgiver	1548/91/89	-1 241,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/91/106	1 241,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hundesteinvegen 12	Bolig	196,0	Kjøkken	6	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	196,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.12.1980
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13537542			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			112,0		112,0				
H02	1		84,0		84,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

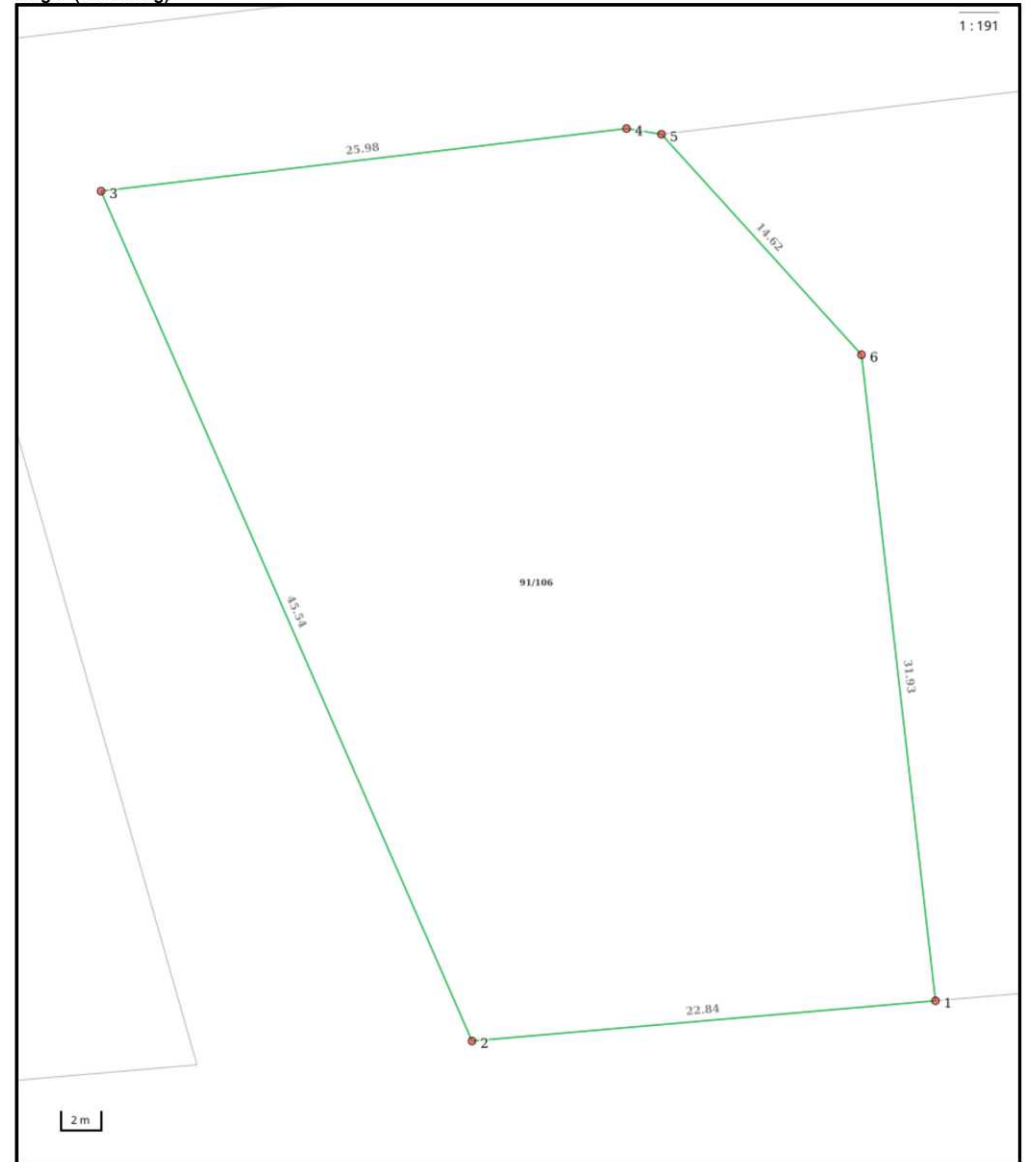
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 1 239,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde'	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 981 799,51	403 756,18	22,84m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 981 795,42	403 733,71	45,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 981 835,28	403 711,68	25,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
4	6 981 840,75	403 737,08	1,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 981 840,63	403 738,82	14,62m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	6 981 830,76	403 749,61	31,93m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

**ambita**

Kommune: 1579 Hustadvika  
 Eiendom: 1579/91/106/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skisssenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000  
 Dato: 24.4.2026



## Eiendomsgrenser

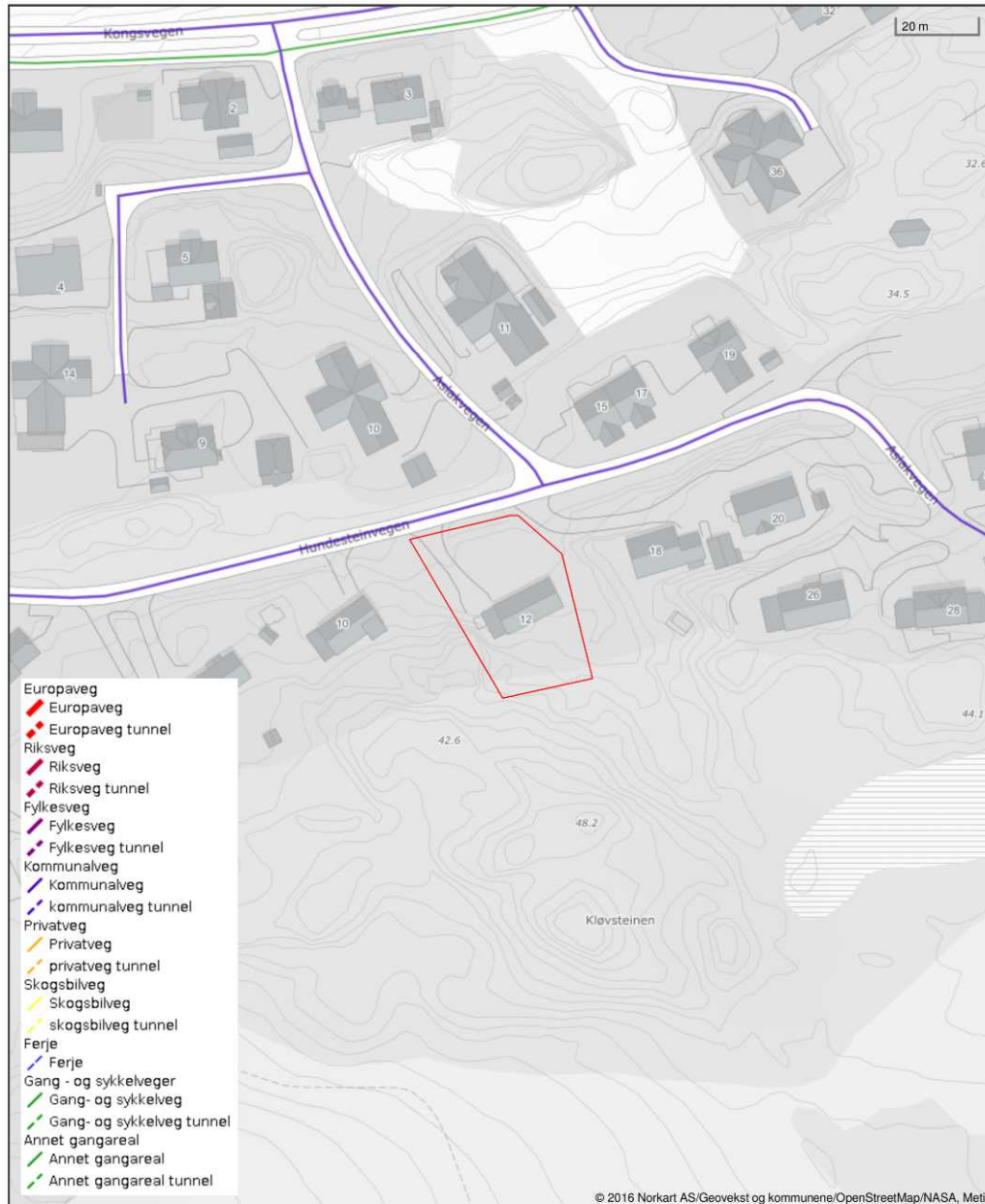
- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Nøyaktig måling 3-11 cm            | Omvistet grense    |
| Middels nøyaktig 12-31 cm          | Vannkant           |
| Mindre nøyaktig 32-100 cm          | Vegkant            |
| Lite nøyaktig 101-600 cm           | Fiktiv grenselinje |
| Skissenøyaktighet 601-5000 cm      | Teigdelelinje      |
| Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste         |



## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkø
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

## Vegstatuskart for eiendom 1579 - 91/106//



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.



## Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hustadvika kommune

Kommunenr.	1579	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 407,88 kr
Eiendomsskatt	5 942,00 kr
Feiing	677,00 kr
Renovasjon	5 907,52 kr
Vann	6 053,72 kr
<b>Sum</b>	<b>25 988,12 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonn.avg vann, bolig- og fritidseiendom	15%	1 stk	2576.00	1/1	0 %	2 576,00 kr	644,00 kr
Vann - forbrugsgebyr	15%	196 kbm	16.46	1/1	0 %	3 225,47 kr	806,37 kr
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr	735,71 kr
Kloakk - forbrugsgebyr	15%	196 kbm	21.21	1/1	0 %	4 156,38 kr	1 039,09 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3281.25	1/1	0 %	3 281,25 kr	820,31 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1376.25	1/1	0 %	1 376,25 kr	344,06 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1302.50	1/1	0 %	1 302,50 kr	325,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	519.00	1/1	0 %	519,00 kr	129,75 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	1536700 prom	4.00	1/1	0 %	6 147,00 kr	1 536,50 kr
<b>Sum</b>						<b>25 526,70 kr</b>	<b>6 381,42 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



## Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Utskriftsdato: 24.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hustadvika kommune

Kommunenr.	1579	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	14888079	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13537542	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hundesteinvegen 12, 6433 HUSTAD

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		07.06.2022	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 14888079

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



### Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
			Omnummerert til:	1579 - 91/106	
			Omnummerert fra:	1548 - 91/106	
Skylddeling	19.01.1979				NDN
Skylddeling	3/78	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver			-1 241
		Mottaker			1 241

### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hundesteinvegen	1202	12		Grunnkrets: 0602 Hustad Stemme-krets: 6 HUSTAD Kirkesokn: 08010304 Hustad Postnr.område: 6433 HUSTAD Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6981815	403739		

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningssnr:</b>	13 537 542	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	196	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6981820 Øst: 403742	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruksareal totalt:	196	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	15.12.1980
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet	Bruttoareal totalt:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

### Etasjer

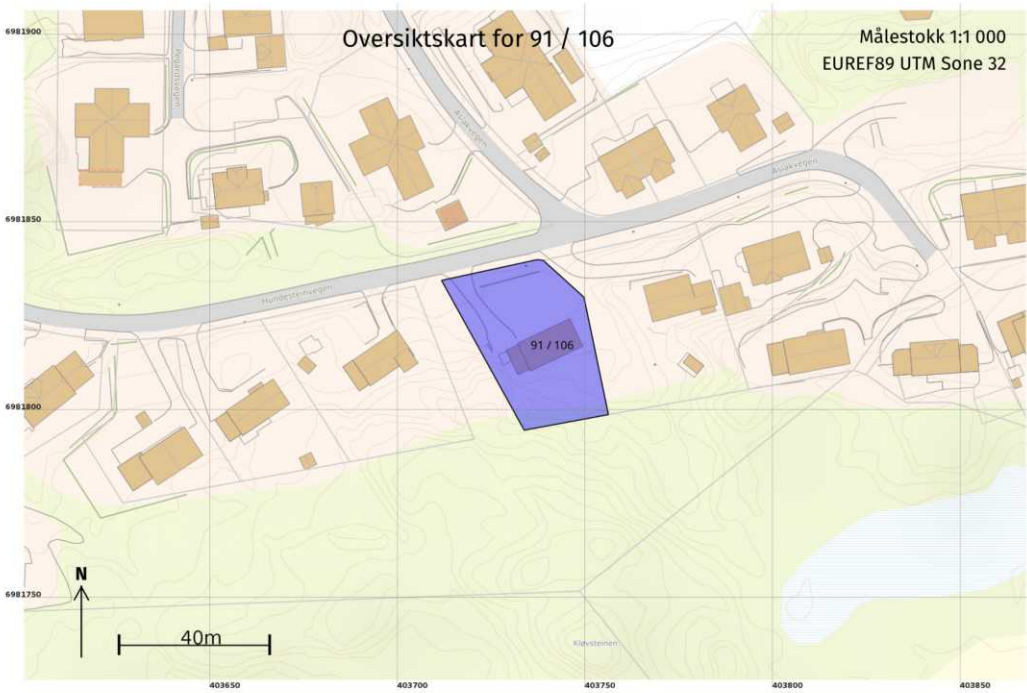
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	1	84	0	84	0	0	0
H01	0	112	0	112	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1202 Hundesteinvegen 12	H0201	Bolig	196	6	Kjøkken	1	1	91/106

### Kontaktpersoner

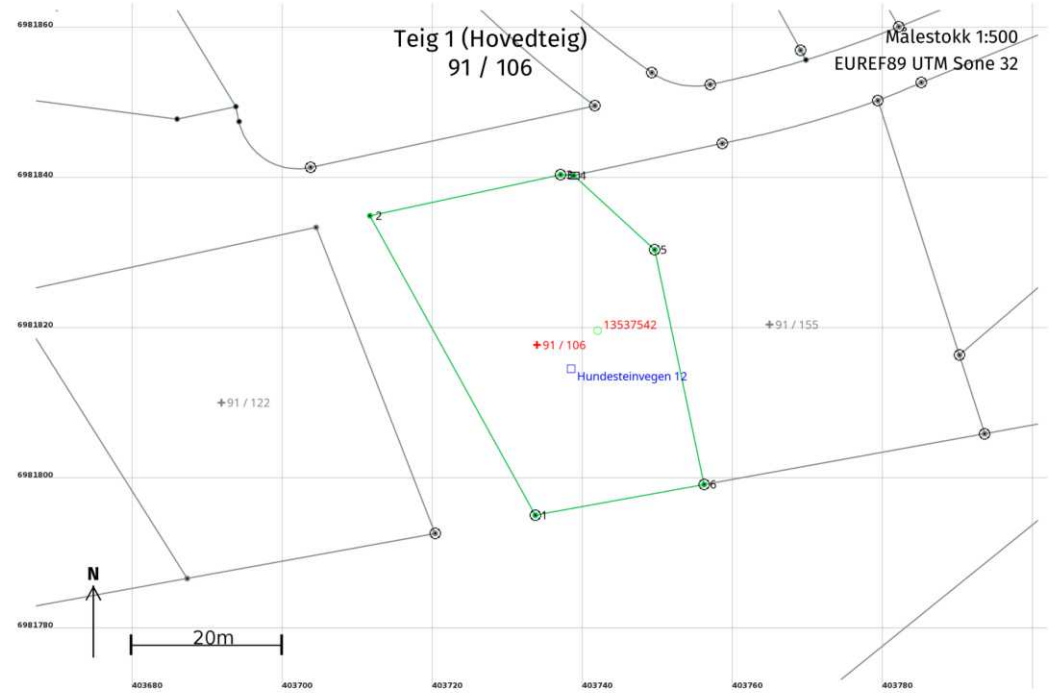
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	141252	NERLAND ELMER OVE		



11.05.2026 14:35

Matrikelbrev for 1579 - 91 / 106

Side 5 av 7



11.05.2026 14:35

Matrikelbrev for 1579 - 91 / 106

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1 239,8 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6981818 Øst: 403734

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6981795,42	403733,71	45,54	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6981835,28	403711,68	25,98	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
3	6981840,75	403737,08	1,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6981840,63	403738,82	14,62	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
5	6981830,76	403749,61	31,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
6	6981799,51	403756,18	22,84	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	







# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 håndklesholdere, 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](https://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

*Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.*

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**



Les mer og søk om  
mellomfinansiering  
på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## 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

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260152 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045

Hundesteinvegen 12, 6433 Hustad.

Gnr. 91, Bnr. 106, Hustadvika kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 13260152  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.05.2026

Klaudia Dabrowska  
Eiendomsmegler

925 06 045  
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde  
Hamnegata 37, 6413 Molde