

Velkommen til

Løkavegen 19 og 21, 6433 Hustad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løkavegen 19 og 21
6433 Hustad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 890 000,-
Omkostninger	kr	48 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 938 340,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1972
BRA/BRA-i	277 / 231 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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
Løkavegen 19 og 21, 6433 Hustad

Registerbetegnelse
Gnr. 90, Bnr. 175, Hustadvika kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 890 000,-
Omkostninger	kr	48 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 938 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 957 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 47 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 48 340,- 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 36 557,- pr. år 2025
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Estimert beløp for 2026 er kr 28 691,-, uten eiendomsskatt. Eiendomsskatt kr 7 057,- i 2025, sats for 2026 er ikke ferdig beregnet), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 231 m²
BRA - e: 46 m²
BRA totalt: 277 m²
TBA: 19 m²

Løkavegen 19
1.etasje
BRA-i: 94 m²
TBA: 12 m²
Kjeller:
BRA-i: 87 m²

Løkavegen 21
1.etasje
BRA-i: 50 m²
TBA: 7 m²
Kjeller
BRA-e: 46 m²

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
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Hel tomannsbolig

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 894 m² på eiet tomt.
Tomten er en selveiertomt på ca. 894 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er flatt.

Det må gjøres oppmerksom på at «bygning» er oppført helt inntil og delvis over felles tomtegrense med gnr. 90, bnr. 164, jfr. vedlagte kartutsnitt. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at hjemmelshaver til (matrikkel) ga tillatelse til at deler av «bygningen» kunne oppføres over felles tomtegrense (dog er tomtegrensen angitt som «middels nøyaktig» på kartet og i matrikkelen, noe som innebærer at det ved nøyaktig oppmåling kan vise seg at det er en mindre, ev. større, del av garasjen som er oppført over felles tomtegrense). Kjøper overtar ansvar og risiko for forholde

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1972 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

Løkavegen 19:
1.etasje: Entre, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, toalettrom og trapperom.
Kjeller: Boder og lagerrom.

Løkavegen 21:
1.etasje: Entre, gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
Kjeller: Kryperom.

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

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Løkavegen 19
Kjøkken: Kjøkkenet har gulvbelegg, malte glatte plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom: Badet har gulvbelegg. Veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har malte, slette plater. Det er innredning med nedfelt servant, samt overskap og speil med overhengende belysning montert på vegg. Badet er videre utstyrt med toalett, dusjhjørne med forheng og stråleovn. Ventilasjonen er naturlig. Det er tatt hull i veggen på toalettrommet. 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.

Toalettrom: Toalettrommet har gulvbelegg, veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har folierte trefiberplater. Rommet er innredet med toalett, enkel servant og speil. Oppvarming skjer via panelovn, og ventilasjonen er naturlig med ventil i himlingen.

Løkavegen 21
Kjøkken: Kjøkkenet har laminatgulv, malte strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. I skapet under vasken er det installert waterguard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Badet har baderomsplater på veggene og fabrikkmalt panel i himlingen. Gulvet har belegg med gulvvarme. Det er baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning og tilhørende overskap. Badet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vann- og avløpsledninger: Løkavegen 21 har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerstokken plassert på veggen i krypkjelleren. Her er også stoppekranen til boligen. Løkavegen 19 har vannledninger av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, 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: Løkavegen 21 har en varmepumpe fra General som står på stuen.
Varmtvannstanker: Til Løkavegen 21 er det en varmtvannstank fra 2019 på 167 liter som er plassert i krypkjelleren. I Løkavegen 19 er det en varmtvannstank fra 2005 på omtrent 200 liter, som står plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med skrusikringer, med fordelerskap i hver boenhet. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde på Hustad, med kort vei til servicetilbud og gode oppvekstvilkår. Boligen ligger rett sør for Hustad barneskole, mens ungdomsskole ligger på Elnesvågen. I nærområdet finnes det barnehage, og nærmeste dagligvarebutikk ligger på Farstad.
Området byr også på rekreasjonsmuligheter med kort vei til sjø og natur, samt Hustadvika Havhotell (Classic Norway) som ligger ca. 4 km nordover.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. 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. Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trebord og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Det er tilgang til kryploftet via luke med stige i hver enhet. Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra taket. Taket fikk ny shingel i 2016. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Boligen har to elementpiper i lettklinker, og det er vedovn i begge stuene. Feiing ble utført 03.06.2022, uten bemerkelser eller avvik. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler i hovedetasjen, samt trevinduer med koblede glass i kjelleren. Vinduene er hovedsakelig fra byggeår. Boligen har fabrikkmalte ytterdører fra ukjent årstall, samt to balkongdører fra byggeåret. Det er to sørøstvendte, overbygde verandaer med utgang fra stuen i begge enhetene. Verandaen til nr. 19 har et areal på ca. 12 m², mens verandaen til nr. 21 har et areal på ca. 7 m². Boligen har flere trapper: to trapper i strekkmetall til hovedinngangspartiet, samt to tretrapp med åpne trinn som går fra verandaen i 1. etasje ned til terrenget. Det er også en betongtrapp som fører ned til kjellerinngangen til Løkavegen 19 .Under Løkavegen 21 finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på sørsiden. Krypkjelleren har betong på gulv og vegger, og har en takhøyde på omtrent 194 cm.

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

Viktig informasjon
Det er innhentet kulturminnerapport fra Norkart datert 12.01.2026. Rapporten viser at eiendommen berører datasettet Kulturminner - Kulturmiljøer og inngår i området «Hustadvika», som er registrert som kulturmiljø hos Riksantikvaren. Øvrige kontrollerte datasett, herunder Enkeltminner, SEFRAK og fredete bygninger, viser ingen registrerte forhold for eiendommen

Opplysninger fra selger:
Selger opplyser at eiendommen ble kjøpt fra Fræna kommune i 2005. Kommunen oppførte opprinnelig boligen som en lærerbolig, og denne ble bygget med utgravd krypkjeller og grovkjeller. Selger informerer om at det ikke er gjort endringer i underetasjen siden han overtok eiendommen.

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 bygningssakyndig 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 nødvendiggjør 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 en byggetillatelse for oppføring av 2 lærerboliger og 1 legebolig datert 23.03.1972.
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hustadvika kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Hustadvika kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger tegninger for eiendommen fra 1972. Tegningene er ikke godkjent av kommunen.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- I Løkavegen 21 er var det opprinnelig to boder i entreen, her er den ene boden blitt til en del av bad/vaskerom.
- Det var også opprinnelig et soverom på der hvor deler av kjøkkenet er i dag, det er åpent inn mot stue.
- På tegningene er det også opplyst om at store deler av kjelleren ikke er utgravd. Med dagens forhold er det krypkjeller under Løkavegen 21, og utgravd kjeller i hele Løkavegen 19.
- Det bygget en kjellernedgang med takoverbygg til Løkavegen 19.
- Begge boligene har veranda på vestsiden av boligen.

Endringer fra tilleggsdel til hoveddel i en bolig er et søknadspliktig tiltak. Det samme gjelder fasadeendringer, som for eksempel nye vinduer, dører, eller andre endringer som påvirker bygningens ytre uttrykk. I tillegg kan tiltak knyttet til utgraving av krypkjeller også være søknadspliktige og kreve godkjenning fra kommunen.

Kjøper overtar fullt ansvar, risiko og konsekvenser for eventuelle forhold som ikke er søkt om eller godkjent - herunder dialog og avklaringer med kommunen, samt kostnader og tiltak som kan påløpe dersom det viser seg at arbeidene er utført uten nødvendig tillatelse. Dette inkluderer også risikoen for at kommunen kan kreve retting eller tilbakeføring.

Oppvarming
I Løkavegen 19 er det en vedovn på stuen og stråleovn på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner. I Løkavegen 21 varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen, samt varmekabler på badet.

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.
Det foreligger energiattest per boenhet, se vedlegg.
Energiattest for Løkavegen 19: Oppvarmingskarakter Oransje, Energikarakter F.
Energiattest for Løkavegen 21: Oppvarmingskarakter Oransje, Energikarakter E

Internett- og tv-leverandør
NEAS. Kjøper må selv tegne eget abonnement.

Adgang til utleie
Boligen består av 2 boenheter. Begge enhetene i boligen er godkjent av kommunen for beboelse. Utleie er skattefritt så lenge eier selv bor i den største delen av boligen regnet etter utleieverdien. Ved utleie av hele eller mer enn 50 % av eiendommen er utleien skattepliktig.
Hele eiendommen er per i dag utleid. Selger har gitt oppsigelse til begge leietakere i tråd med husleielovens regler, og de eksisterende leieforholdene løper frem til 30.04.2026, som er utløpet av avtalt oppsigelsestid. Ved overtagelse før denne dato vil boligen derfor bli overtatt av kjøper med gjeldende leieforhold løpende til nevnte dato.
Kjøper trer da inn som utleier fra overtakelsestidspunktet og overtar alle rettigheter og plikter knyttet til de eksisterende leieforholdene. Kopi av gjeldende leieavtaler følger vedlagt.
Oppsigelse fra utleiers side må være saklig begrunnet etter husleieloven § 9-5. Dette kan blant annet være tilfeller hvor utleier selv eller nærstående skal bruke boligen, ved riving eller ombygging, ved vesentlig mislighold eller ved annen saklig grunn. Selger opplyser at oppsigelsene er gitt i tråd med disse reglene. Kjøper overtar ved overtagelse av leieforhold risikoen for at oppsigelsen er gyldig og at leietaker flytter ut.

Radon
Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført radonmåling av utleiedelen. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, kommuneplan m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommuneplaner
Id 201320
Navn Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.12.2014
Delarealer Delareal 890 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB603
Delareal 4 m
Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

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.
kr 807 401,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 229 605,-.

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

Meglers 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig 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 mistenkelig. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Svein Ronald Hugås

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3 % 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 15 000,- (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. 6 271,-
Fotograf kr. 4.450 ,-
Tilstandsrapport kr. 19.000 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- 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 v/Romsda Takst
- Fotograf v/Effkt

*) 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 16-01-2026 av Stian Nesje Hammarback i Romsdal Takst AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- I Løkavegen 21 er var det opprinnelig en to boder i entreen, her er den ene boden blitt til en del av bad/vaskerom. Det var også opprinnelig et soverom på der hvor deler av kjøkkenet er i dag. På tegningene er det også opplyst om at store deler av kjelleren ikke er utgravd. Med dagens forhold er det krypkjeller under Løkavegen 21, og utgravd kjeller i hele Løkavegen 19.
- Videre er det bygget en kjellernedgang med takoverbygg til Løkavegen 19, og begge boligene har veranda på vestsiden av boligen. Dette kommer ikke frem i byggemeldte tegninger.
Tiltakene kan være søknadspliktig, og kjøper overtar ansvar for eventuelle nødvendige avklaringer eller tiltak overfor kommunen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3), samt forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i vedlagte tilstandsrapport:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1.etasje Løkavegen 19 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.etasje Løkavegen 19 > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1.etasje Løkavegen 19 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i vedlagte tilstandsrapport:
- Utvendig > Vinduer
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1.etasje Løkavegen 19 > Bad > Generell

Følgende som ble bemerket under HMS:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. .

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001
Firmanavn: Smart interiør as, Holm elektro, Os rør as
Beskrivelse av arbeidet: nytt bad og vaskerom i minste leilighet. Komplett renovert med nytt gulv, vegg, tak og interiør.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?: Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt nytt

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. Oversvømmelse i råkjeller 2 ganger , inntil 0,5 meter vann pga kulde og plutselig mildvær, årsak var tett kommunalt utløp fra hele byggefeltet, skader var ikke store fordi kjeller ikke er innredet/isolert. Ble tørket opp av firma leid av forsikringsselskap.
Kommunen har senere senket utløp etter det jeg kjenner til.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Veno
Beskrivelse av arbeidet: Opptørk etter vannskade i kjeller, utført av firma leid inn fra forsikringsselskap.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?: Ja
Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Jatre as
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av shingeltak og takrenner på boligen.

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. De fleste vindu er fra byggeår, må forventes at noe er punktert.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: 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. Oversvømmelse som beskrevet i tidligere punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Veno
Beskrivelse av arbeidet: Tørking etter vannskade, på oppdrag fra forsikringsselskapet.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?: Ja. Oversvømmelse som skrevet i tidligere punkt.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?: Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Veno
Beskrivelse av arbeidet: Tørking utført av firma leid fra forsikringsselskapet. Har skjedd 2 ganger på 20 år, husker dessverre ikke årstallene.

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?: 2001
Firmanavn: Holm elektro as
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bad i nr 19.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?: Ja. 2 leiligheter som har vært leid ut.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?: Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?: Ja
Er alle boenhetene godkjent av kommunen?: Ja. Regner med det siden huset ble kjøpt fra kommunen , tidligere lærerboliger i byggefeltet.

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 bygningssakyndiges 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 mangelsansvarkan 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 12.01.2026
- Tilstandsrapport datert 19.01.2026
- Energimerking datert 2026
- Deler av informasjon fra Hustadvika kommune
- Tinglyste erklæringer
- Leiekontrakt for Løkavegen 19
- Leiekontrakt for Løkavegen 21

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

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

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


















Atlantico AS
2026


LAWN MOWER





























Plantegning



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.

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.

Plantegning



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.

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.


PICKS

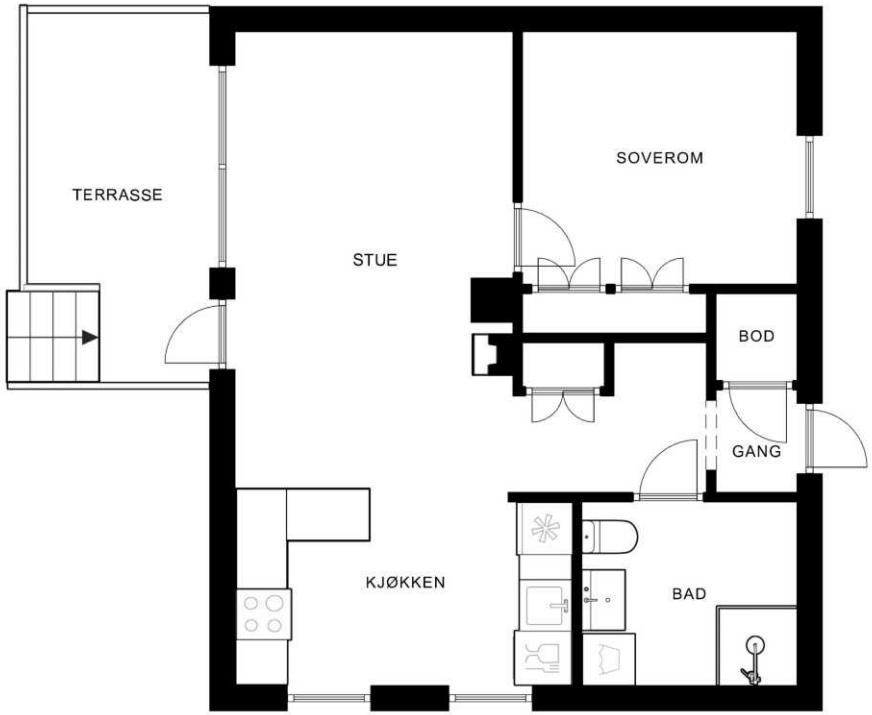





Spar



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.

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.

LØKAVEGEN 19

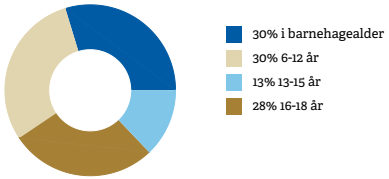
OFFENTLIG TRANSPORT

Hustad skole	**4 min**
Linje 534	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**34 min**

SKOLER

Hustad barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	**4 min**
168 elever, 14 klasser	0.3 km
Fræna vidaregåande skole	**16 min**
450 elever, 35 klasser	18.8 km
Romsdal videregående skole	**39 min**
1037 elever	40.6 km

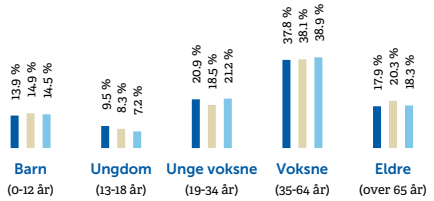
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nerland	203	106
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hustad barnehage (1-5 år)	**18 min**
45 barn	1.6 km
Vevang barnehage (0-5 år)	**11 min**
25 barn	10.8 km
Bud barnehage (1-5 år)	**15 min**
51 barn	15 km

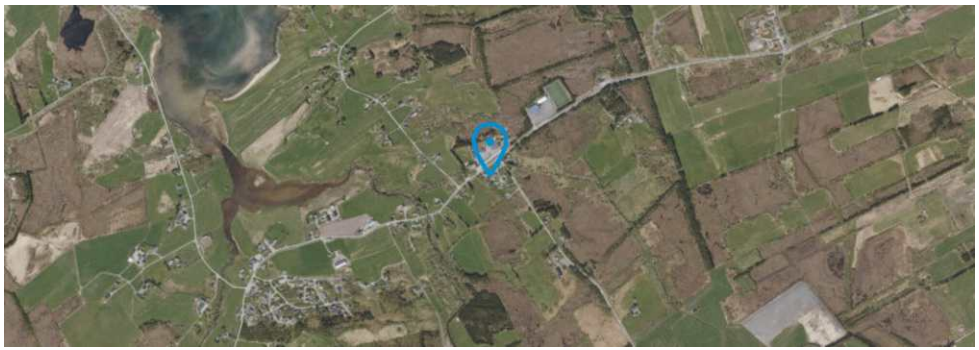
DAGLIGVARE

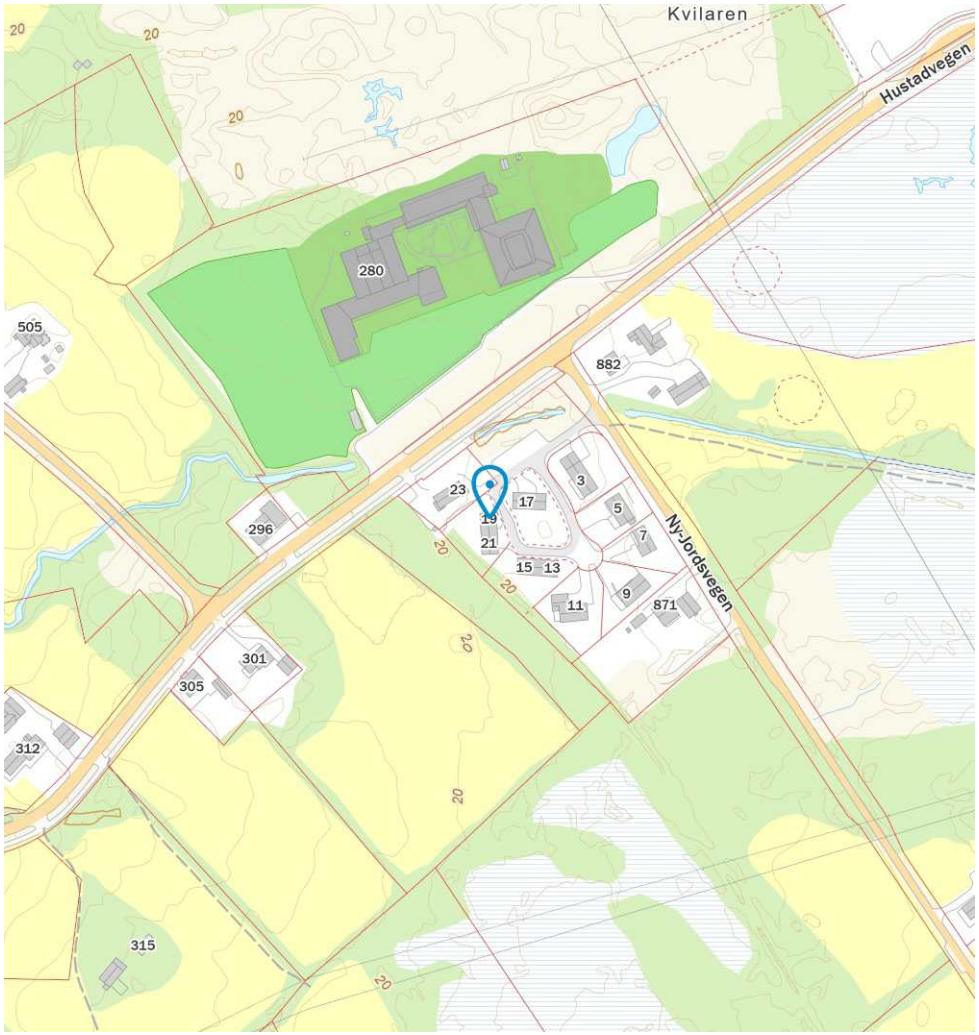
Coop Prix Farstad	**3 min**
Post i butikk, PostNord	3 km
Bunnpris Bud	**14 min**
PostNord, søndagsåpent	14.3 km

SPORT

Hustad sentralskole	**3 min**
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.3 km
Brynhallen	**6 min**
Aktivitetshall	0.5 km
Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	**5 min**
Pro Gym Hustad	**16 min**

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





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

bankID SIGNERT 12.01.2026
Hugås, Svein Ronald

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

Svein Ronald Hugås

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løkavegen 19
6433 Hustad

1579-90/175/0/0

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?: 2001

Firmanavn: Smart interiør as, Holm elektro, Os rør as

Beskrivelse av arbeidet: nytt bad og vaskerom i minste leilighet. Komplett renovert med nytt gulv, vegg, tak og interiør.

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

• **Ja**

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

Alt nytt

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**

Oversvømmelse i råkjeller 2 ganger , inntil 0,5 meter vann pga kulde og plutselig mildvær, årsak var tett kommunalt utløp fra hele byggefeltet, skader var ikke store fordi kjeller ikke er innredet/isolert. Ble tørket opp av firma leid av forsikringsselskap.
Kommunen har senere senket utløp etter det jeg kjenner til.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Veno

   Beskrivelse av arbeidet: Opptørk etter vannskade i kjeller, utført av firma leid inn fra forsikringsselskap.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Jatre as

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av shingeltak og takrenner på boligen.

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**

De fleste vindu er fra byggeår, må forventes at noe er punktert.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Oversvømmelse som beskrevet i tidligere punkt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Veno

   Beskrivelse av arbeidet: Tørking etter vannskade, på oppdrag fra forsikringsselskapet.

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?

• **Ja**

Oversvømmelse som skrevet i tidligere punkt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Veno

   Beskrivelse av arbeidet: Tørking utført av firma leid fra forsikringsselskapet. Har skjedd 2 ganger på 20 år, husker dessverre ikke årstallene.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2001

   Firmanavn: Holm elektro as

   Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av bad i nr 19.

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?

• **Ja**

2 leiligheter som har vært leid ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Regner med det siden huset ble kjøpt fra kommunen , tidligere lærerboliger i byggefeltet.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 90, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1217 **Referansenummer:** LF1067

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Nesje 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 foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

TAKTOBJEKTET
Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig beliggende i Løkavegen 19 og 21, oppført i 1972. Enheten i nr. 19 går over to etasjer, hvor kjelleretasjen vil kreve betydelige oppgraderinger dersom den skal benyttes til annet enn dagens bruk. Enheten i nr. 21 har krypkjeller. Det er etablert to sørvendte, overbygde verandaer tilknyttet boligen.

STANDARD
Boligen fremstår stedvis preget av alder og normal slitasje. Det er foretatt oppgradering av badet i Løkavegen 21, og taktekkingen ble skiftet i 2016. Utover dette er det gjennomført begrensede oppgraderinger siden oppføring. Flere bygningsdeler er derfor modne for oppgradering eller utskifting. Dette gjelder særlig vinduer, drenering samt boligens rør- og ledningsnett. Flere bygningsdeler har nådd, eller er i ferd med å nå, forventet teknisk levetid. 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.

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 god oppstillingsplass til biler like utenfor boligen.

Tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trebord og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Det er tilgang til kryploftet via luke med stige i hver enhet. Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra taket. Taket fikk ny shingel i 2016. 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 vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende
bordkledning.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler i hovedetasjen, samt trevinduer med koblede glass i kjelleren. Vinduene er hovedsakelig fra byggeår.

Utvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte ytterdører fra ukjent årstall, samt to balkongdører fra byggeåret.

Veranda:
Det er to sørøstvendte, overbygde verandaer med utgang fra stuen i begge enhetene. Verandaen til nr. 19 har et areal på ca. 12 m², mens verandaen til nr. 21 har et areal på ca. 7 m².

Utvendige trapper:
Boligen har flere trapper: to trapper i strekkmetall til hovedinngangspartiet, samt to tretrapp med åpne trinn som går fra verandaen i 1. etasje ned til terrenget. Det er også en betongtrapp som fører ned til kjellerinngangen til Løkavegen 19.

INNVENDIG Gå til side

Overflater Løkavegen 21:
Kjøkken har laminatgulv. Soverom, stue og entré har gulvbelegg. Veggene har malt tapet, og himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Overflater Løkavegen 19:
Kjelleren har betonggulv. Veggene består av malte, slette betongflater samt panel på lettvegger. Himlingene er utført med panel. Hovedetasjen har gulvbelegg og veggene har malt strietapet, og himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det ikke isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk.

Pipe og ildsted:
Boligen har to elementpiper i lettklinker, og det er vedovn i begge stuene. Feiing ble utført 03.06.2022, uten bemerkelser eller avvik.

Rom under terreng:
Rommene i kjelleren ligger under terreng. I dag er kun kjelleren benyttet til plassering av varmtvannstank, og oppbevaring av produkter som tåler fukt. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner.

Krypkjeller:
Under Løkavegen 21 finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på sørsiden. Krypkjelleren har betong på gulv og vegger, og har en takhøyde på omtrent 194 cm.

Innvendig trapp:
Det er en lakkert furutrapp ned til kjelleren i Løkavegen 19

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av ulik alder og tilstand. Enkelte av

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

dørene har innslag av glass. Generelt fremstår dørene med normal bruksslitasje, men forskjellig årgang og utførelse gjør at standard og kvalitet varierer noe.

Oppvarming:
Løkavegen 21 varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen, samt varmekabler på badet. I Løkavegen 19 er det en vedovn på stuen. og stråleovn på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i Løkavegen 19:
Badet har gulvbelegg. Veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har malte, slette plater. Det er innredning med nedfelt servant, samt overskap og speil med overhengende belysning montert på vegg. Badet er videre utstyrt med toalett, dusjhjørne med forheng og stråleovn. Ventilasjonen er naturlig.
Det er tatt hull i veggen på toalettrommet. 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.

Bad i Løkavegen 21:
Badet har baderomsplater på veggene og fabrikkmalt panel i himlingen. Gulvet har belegg med gulvvarme. Det er baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning og tilhørende overskap. Badet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i Løkavegen 19:
Kjøkkenet har gulvbelegg, malte glatte plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i Løkavegen 21:
Kjøkkenet har laminatgulv, malte strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. I skapet under vasken er det installert waterguard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrommet har gulvbelegg, veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har folierte trefiberplater. Rommet er innredet med toalett, enkel servant og speil. Oppvarming skjer via panelovn, og ventilasjonen er naturlig med ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann- og avløpsledninger:
Løkavegen 21 har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerstokken plassert på veggen i krypkjelleren. Her er også stoppekranen til boligen. Løkavegen 19 har vannledninger av kobber delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, 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:
Løkavegen 21 har en varmepumpe fra General som står på stuen.

Varmtvannstanker:
Til Løkavegen 21 er det en varmtvannstank fra 2019 på 167 liter som er plassert i krypkjelleren. I Løkavegen 19 er det en varmtvannstank fra 2005 på omtrent 200 liter, som står plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 230V elektrisk anlegg med skrusikringer, med fordelerskap i hver boenhet. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. 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 og fuktsikring:
Dreneringen er fra byggeåret, og det er ukjent fuktsikring. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er trolig av plast som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet.

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

HMS:
Under punktet helse, miljø og sikkerhet er åpenbare risikoforhold vurdert uten tilstandsregistrering. Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere i henhold til krav, ligger ikke i rasutsatt område, og rømningsveier er ivaretatt.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

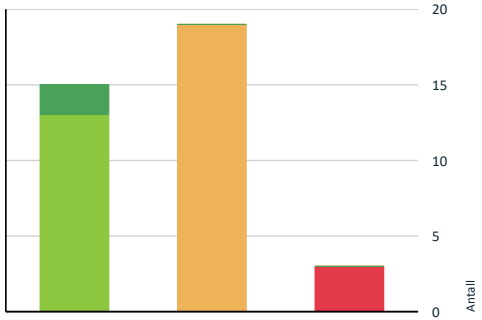
I Løkavegen 21 er var det opprinnelig en to boder i entreen, her er den ene boden blitt til en del av bad/vaskerom. Det var også opprinnelig et soverom på der hvor deler av kjøkkenet er i dag. På tegningene er det også opplyst om at store deler av kjelleren ikke er utgravd. Med dagens forhold er det krypkjeller under Løkavegen 21, og utgravd kjeller i hele Løkavegen 19. Videre er det bygget en kjellernedgang med takoverbygg til Løkavegen 19, og begge boligene har veranda på vestsiden av boligen. Dette kommer ikke frem i byggemeldte tegninger. Tiltakene kan være søknadspliktig, og kjøper overtar ansvar for eventuelle nødvendige avklaringer eller tiltak overfor kommunen.

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

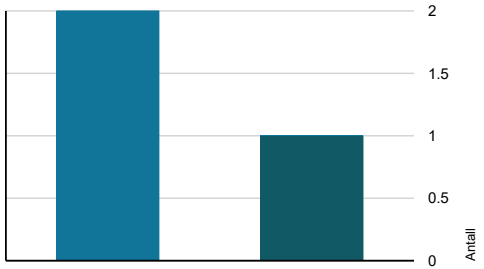
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Våtrom > 1.etasje Løkavegen 19 > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje Løkavegen 19 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje Løkavegen 19 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1.etasje Løkavegen 19 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Hel tomannsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt shingeltak, takrenner og nedløp ble installert.
2001	Modernisering	Bad/vaskerom i Løkavegen 21 ble renovert i regi av Smart Interiør, Holm Elektro, og Os Rør AS.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel og er besiktiget fra taket. Taket fikk ny shingel i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert noe mosevekst på taktekkingen, trolig som følge av nærliggende vegetasjon samt manglende rutinemessig fjerning av mose.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom moseveksten ikke fjernes, kan dette over tid føre til økt fuktbelastning på taktekkingen. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på både taktekkingen og undertaket.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eksisterende mose på taktekkingen og etablere rutiner for jevnlig ettersyn og vedlikehold.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen fremstår værslitt som følge av alder og etterhengende vedlikehold. Det er registrert antydning til påbegynnende råteskader i endeveden på bordkledningen. Det er ikke montert musesperre, noe som var vanlig praksis og i tråd med byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitasje og råteskader kan medføre redusert levetid på bordkledningen, og råteskader kan utvikle seg videre hvis tiltak ikke gjennomføres. Manglende musesperre kan på sikt gi risiko for inntrenging av gnagere i konstruksjonen.

Tiltak:
Det må på sikt regnes med å skifte ut bordkledningen, men vedlikehold og behandling av overflater kan forlenge levetiden. Det anbefales å ettermontere musesperre for å redusere risiko for mus i konstruksjonen.



Stedvis værslitt bordkledning



Stedvis værslitt bordkledning



Ingen tegn til musesperre bak bordkledningen

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trebord og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Det er tilgang til kryploftet via luke med stige i hver enhet.

Merknad:
Det er registrert enkelte fuktskjolder i undertaket. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at inspeksjonen er begrenset grunnet manglende gulvbord, og det har derfor ikke vært mulig å ferdes i området av sikkerhetsmessige årsaker. Fuktskjoldene antas å stamme fra tidligere fuktinntrenging, trolig før taktekkingen ble skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Enkelte steder ble isolasjonen løftet opp, og i flere området ble det registrert avføring fra mus. Årsaken til aktivitet fra mus kan være manglende musesperre ved bordkledningen.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til om det fortsatt er pågående museaktivitet, da inspeksjonen har vært begrenset. Det kan ikke utelukkes at museaktivitet også forekommer i yttervegger eller andre bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Eventuelle skader på isolasjon, dampsperre eller konstruksjon kan dermed ikke fullt ut kartlegges uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Manglende musesperre i bordkledningen øker risikoen for videre eller ny museaktivitet.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke nærmere om det fortsatt er mus i bygningen, og om dette har ført til skader. Musesperre må monteres i kledningen for å hindre at mus kommer inn. Dersom det påvises aktivitet, må nødvendige tiltak gjennomføres for å stoppe videre tilgang og reparere eventuelle skader



Ikke forhøyde fuktverdier ved eldre fuktskjolder



Muselort flere steder



Det er ikke gulvbord på kryploftet,

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler i hovedetasjen, samt trevinduer med koblede glass i kjelleren. Vinduene er hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er preget av slitasje og naturlig aldring. Det er registrert enkelte råteskader utvendig, samt kondensering på flere av glassene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer fra 1972 har passert 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:
Slitasje, råteskader og kondensering kan føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap. Over tid kan dette også gi økt risiko for fuktinntrenging og videre skader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av vinduer med råteskader og glass med kondensering. Videre bør vinduene jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å begrense videre skadeutvikling.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av alle vinduene, da dette vil være et naturlig tiltak i forbindelse med oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader på enkelte vinduer



Vinduene bærer preg av slitasje



Vinduene bærer preg av slitasje

TG 2 Dører

Boligen har fabrikkmalte ytterdører fra ukjent årstall, samt to balkongdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert korrosjon på hengslene til døren i kjelleren, samt værslitasje på øvrige dører. Det er også registrert en liten skade på ytterdøren til Løkavegen 21. Årsaken til avvikene vurderes å være naturlig aldring og bruk over tid, mens korrosjon på hengslene hovedsakelig skyldes vær- og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Utvendige dører har en forventet teknisk levetid på ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering.

Konsekvens:
Slitasje og alder kan medføre redusert tetthet og isolasjonsevne, med økt risiko for trekk, varmetap og videre forringelse dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte dører må regnes med. Dette gjelder spesielt balkongdørene som er fra byggeår.



Skade på ytterdøren til Løkavegen 21



Ytterdørene er værslitt



Rust på hengslene til kjellerdøren



Værslitte balkongdører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er to sørøstvendte, overbygde verandaer med utgang fra stuen i begge enhetene. Verandaen til nr. 19 har et areal på ca. 12 m², mens verandaen til nr. 21 har et areal på ca. 7 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord og rekkverk er værslitt som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materialene. Verandaen til Løkavegen 19 har noe sig, trolig som følge av setninger. Det er også observert at nyere påbygg på verandaen «henger» noe, noe som kan indikere mangelfull eller utilstrekkelig fundamentering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Værslitte overflater og konstruksjoner kan over tid føre til råte- og fuktskader. Mangelfull fundamentering kan også medføre ytterligere setninger og behov for større utbedringer dersom forholdet ikke følges opp.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av terrassebord og rekkverk. Videre bør verandaens konstruksjon og fundamentering kontrolleres nærmere, med sikte på eventuelle nødvendige utbedringstiltak.



Værslitte verandaer



Tresøyler direkte på grunnen

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har flere trapper: to trapper i strekkmetall til hovedinngangspartiet, samt to tretrapp med åpne trinn som går fra verandaen i 1. etasje ned til terrenget. Det er også en betongtrapp som fører ned til kjellerinngangen til Løkavegen 19.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene fremstår stedvis værslitt og har behov for vedlikehold for å opprettholde funksjon og hindre fuktskader. Årsaken til avviket vurderes å være manglende vedlikehold over tid, i kombinasjon med normal påvirkning fra vær og vind.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Værslitasje på trapper kan over tid redusere bæreevnen og tretrappene kan få fuktskader som svekker treverkets levetid dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre vedlikehold av trappene, inkludert rengjøring, eventuell reparasjon eller utskifting av skadet treverk, samt behandling med egnet impregnering eller beis/olje for å beskytte mot fukt og videre værslitasje.



Trapp i strekkmetall med rustmerker



Værslitte tretrapper



Betongtrapp ned til kjellerinngangen

INNVENDIG

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater Løkavegen 21:
Kjøkken har laminatgulv. Soverom, stue og entré har gulvbelegg. Veggene har malt tapet, og himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Overflater Løkavegen 19:
Kjelleren har betonggulv. Veggene består av malte, slette betongflater samt panel på lettvegger. Himlingene er utført med panel. Hovedetasjen har gulvbelegg og veggene har malt strietapet, og himlingene er utført med folierte trefiberplater.

Merknad:
Overflater er vurdert skjønnsmessig, og tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader eller større slitasje. I en brukt bolig må det påregnes stedvis hakk og merker, hull i vegger etter oppheng, samt misfarging på gulv etter tepper eller møbler. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller innredning ved befaringen.



Blærer bak tapetet på kjøkkenet i Løkavegen 19

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn, og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det ikke isolasjon eller dampsperre i grunnen. Etasjeskillet er utført i treverk.

Det er gjennomført målinger av planavvik i stue og gang, og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600. Det er målt mellom 3 og 14 mm i stue/kjøkken og gang i Løkavegen 19, og mellom 3 og 7 mm i Løkavegen 21.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper i lettklinker, og det er vedovn i begge stuene. Feiing ble utført 03.06.2022, uten bemerkelser eller avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedovnene er plassert svært nær brannmuren. På grunn av høy varme er det registrert noe avskalling av fliser og maling. Krav til avstand til ubrennbart materiale er opplyst i produsentens dokumentasjon for ovnene. Det foreligger ingen registrerte avvik fra brannvesenet, som i utgangspunktet har ansvar for tilsyn med pipe og ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Den korte avstanden til brannmuren kan over tid føre til ytterligere slitasje på overflater og økt varmebelastning. Selv om det ikke foreligger pålegg, kan forholdet innebære en økt brannteknisk risiko dersom produsentens avstandskrav ikke er fullt ut ivaretatt.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at ovnene er montert i henhold til produsentens krav til avstand til ubrennbart materiale. Ved behov bør ovnen flyttes eller det etableres egnede varmeskjermende tiltak for å redusere varmebelastningen.

Tilstandsrapport



Det er noe avskalling av fliser på brannmuren ved vedovnen i Løkavegen 19



Det er noe avskalling på brannmuren ved vedovnen i Løkavegen 21

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommene i kjelleren ligger under terreng. I dag er kun kjelleren benyttet til plassering av varmtvannstank, og oppbevaring av produkter som tåler fukt. Ytterveggene består av åpne murkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke mulig. Det er imidlertid utført fuktsøk på de tilgjengelige åpne konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktgjennomtrenging. Dette kan ha sammenheng med svak eller mangelfull drenering. Boligen er oppført i 1972, og det er ikke etablert fuktsperre i grunnen. Dette innebærer risiko for kapillært oppsug, hvor fukt fra grunnen trekkes opp i mur og betong gjennom små porer. Det ble utført fuktmålinger flere steder, og det ble påvist forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet. Det er videre opplyst at det tidligere har vært oversvømmelse ved to anledninger, noe som vurderes å være en vesentlig medvirkende årsak til både forhøyede fuktverdier og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Forhøyet fukt i konstruksjonene kan over tid føre til fuktskader, ytterligere saltutslag og redusert inneklima. Vedvarende fukt kan også bidra til nedbrytning av materialer og økt risiko for mugg- og luktproblemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder forbedring av drenering og fuktsikring mot grunnen. Videre bør det undersøkes om problematikken som har ført til oversvømmelse er utbedret.



Saltutslag og merker etter fukt flere steder



Saltutslag og merker etter fukt flere steder

TG 2 Krypkjeller

Under Løkavegen 21 finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med adkomst via en luke på sørsiden. Krypkjelleren har betong på gulv og vegger, og har en takhøyde på omtrent 194 cm.

Vurdering av avvik:

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Trefuktigheten i bjelkelaget ble målt til 20 %. Ved fuktighetsnivåer under 17 % er det normalt. Ved verdier mellom 17 og 20 % er det økt risiko for muggvekst. De målte verdiene tilsier at det er økt risiko for muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Det ble ikke registrert skader som følge av forhøyde fuktverdier. Forhøyet trefuktighet øker risikoen for muggvekst i bjelkelaget. Over tid kan dette føre til luktproblemer, redusert inneklima og mulig soppvekst.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp fuktforholdene i bjelkelaget og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen. Fornuftige tiltak vil være å bedre ventileringen av krypkjelleren.



Forhøyde fuktverdier i bjelkelaget



Fuktig flere steder i krypkjelleren



Oversiktsbilde av krypkjelleren



Lufteventil har begrenset funksjon

TG 1 Innvendige trapper

Det er en lakkert furutrapp ned til kjelleren i Løkavegen 19



Oversiktsbilde

TG 2 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.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dørene har oppnådd en alder der naturlig slitasje er tydelig, og gradvis utskifting må forventes i fremtiden.



Slagskade på en dør i Løkavegen 19

Oppvarming

Løkavegen 21 varmes opp med vedovn og varmepumpe i stuen, samt varmekabler på badet. I Løkavegen 19 er det en vedovn på stuen. og stråleovn på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

1.ETASJE LØKAVEGEN 19 > BAD

TG 3 Generell

Det er ukjent når badet sist ble pusset opp, og referansenivået for oppgraderingen er ikke kjent, men er med stor sannsynlighet fra før 1997. Vurderingen er derfor basert utelukkende på visuelle observasjoner gjort ved befaringen.

Badet har gulvbelegg. Veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har malte, slette plater. Det er innredning med nedfelt servant, samt overskap og speil med overhengende belysning montert på vegg. Badet er videre utstyrt med toalett, dusjhjørne med forheng og stråleovn. Ventilasjonen er naturlig.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Strietapet i våtsoner, særlig der dusjbelastningen er direkte mot vegg, er ikke egnet som tettesjikt. Det er registrert misfarging på veggene, noe som indikerer fuktpåvirkning. Badet har ikke mekanisk avtrekk, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav. Våtrommets alder og utførelse avviker fra gjeldende standarder og oppfyller ikke dagens krav til tett våtsone. Badet er derfor vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Mangelfullt tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader i vegger og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skader på bygningsmaterialer, redusert inneklima og behov for omfattende utbedringer.

Tiltak:
Det må påregnes en generell oppgradering av badet, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og membran i våtsoner, samt mekanisk ventilasjon i henhold til dagens krav. En slik oppgradering vurderes som nødvendig for å sikre trygg og varig bruk av våtrommet og for å forebygge fremtidige fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at badet benyttes daglig, og fungerer fint til dette i en periode, men faren for svikt i tettesjikt øker.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Blærer og misfarging i dusjhjørnet



Skader på innredningen



Oversiktsbilde av badet



Blandebatteriet mangler et deksel

1.ETASJE LØKAVEGEN 19 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på toalettrommet. 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

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2001).

Badet har baderomsplater på veggene og fabrikkmalt panel i himlingen. Gulvet har belegg med gulvvarme. Det er baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning og tilhørende overskap. Badet er videre utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene og fabrikkmalt panel i himlingen.

Merknad:
Badet hadde tidligere et vindu som ble kledd igjen i forbindelse med renovering. Vinduet står fortsatt i veggen, og området er ikke isolert. Dette medfører en kuldebro, med økt risiko for varmetap og kondens i dette området.

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Det er målt omtrent 23 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, samt en oppbrett ved terskelen på omtrent 30 mm.

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet består av vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket.

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning og tilhørende overskap. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin, og dusjhjørne med glassdører.

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørbladet og terskelen.

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på kjøkkenet. 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.

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

1.ETASJE LØKAVEGEN 19 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har gulvbelegg, malte glatte plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noen skader på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter, svelleskader på benkeplaten, samt noe blærer på veggoverflatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer som tiltenkt, men er av eldre dato og har utlevd deler av forventet brukstid. Det gis derfor tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i alder og normal slitasje.



Mindre sår og skader på innredningen



Noe svelleskader på benkeplaten



Blærer på veggen

Tilstandsrapport

1.ETASJE LØKAVEGEN 19 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren mangler fettfilter, årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende fettfilter kan føre til oppsamling av fett i ventilatoren og ventilasjonskanaler, noe som øker brannrisikoen og kan redusere ventilatorens funksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales å montere egnet fettfilter i ventilatoren for å sikre normal funksjon og redusere brannrisiko.



Kjøkkenventilator mangler fettfilter

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, malte strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. I skapet under vasken er det installert waterguard. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.



Mindre slitasje i overflatene

1.ETASJE LØKAVEGEN 21 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE LØKAVEGEN 19 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg, veggene er utført med malt strietapet, og himlingen har folierte trefiberplater. Rommet er innredet med toalett, enkel servant og speil. Oppvarming skjer via panelovn, og ventilasjonen er naturlig med ventil i himlingen.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk ventilasjon. Dette er i tråd med vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i henhold til gjeldende krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Løkavegen 21 har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerstokken plassert på veggen i krypkjelleren. Her er også stoppekranen til boligen. Løkavegen 19 har vannledninger av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Det er registrert noe grønn irr på kobberrør. Dette kan være tegn på korrosjon, ofte forårsaket av fukt over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Avviket vurderes å ha sammenheng med normal aldring og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år, ifølge SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, tildeles tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Konsekvens:
Dersom korrosjonen utvikler seg, kan dette over tid føre til svekkelse av rørene og økt risiko for lekkasjer.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørene og vurdere nærmere kontroll for å avdekke eventuell lekkasje eller behov for vedlikehold. Ved behov bør nødvendige tiltak gjennomføres for å hindre videre korrosjon.



Fordelerstokk til Løkavegen 21 er plassert i krypkjelleren



Hovedstoppekran er plassert i kjelleren til Løkavegen 19.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens:
Aldersslitte avløpsrør har økt risiko for lekkasje eller tilstopping. Eventuelle skader kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner. Tilstanden i skjulte avløpsføringer kan ikke vurderes, og faktisk tilstand kan være dårligere enn det som fremkommer ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales utskifting av eldre avløpsrør som del av planlagt vedlikehold, gjerne i forbindelse med rehabilitering av bad eller kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Løkavegen 21 har en varmepumpe fra General som står på stuen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra General

TG 2 Varmtvannstank

Til Løkavegen 21 er det en varmtvannstank fra 2019 på 167 liter som er plassert i krypkjelleren. I Løkavegen 19 er det en varmtvannstank fra 2005 på omtrent 200 liter, som står plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken til Løkavegen 19 er tilkoblet med støpsel og har ikke fast elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvenser:
Varmtvannstanken er ikke tilkoblet i henhold til gjeldende forskriftskrav, da den er tilkoblet med støpsel. Dette kan gi økt risiko for varmgang.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstanken. Tiltaket vil sikre forskriftsmessig og sikker installasjon.



Varmtvannstank i krypkjeller



Varmtvannstank i kjelleren

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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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.
   1972 Det er ukjent om anlegget har blitt totalrehabilitert.

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

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Fordelerskapet i Løkavegen 19



Fordelerskapet i Løkavegen 21

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. 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.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ukjent fuktsikring. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke tegn til utvendig fuktsperre, og det er registrert fuktighet flere steder i kjelleren/krypkjelleren. Dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt og ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende utvendig fuktsperre og registrert fukt i kjeller/krypkjeller 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 inneklima over tid.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Saltutslag og generelt fuktig i kjelleren



Saltutslag og generelt fuktig i kjelleren



Fuktig i krypkjelleren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe avskalling, riss og sprekkdannelser på grunnmuren. Dette kan ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, slik som setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen, samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlige i eldre betongkonstruksjoner og indikerer ikke nødvendigvis alvorlige konstruksjonsmessige problemer, men bør følges opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår ytterligere avskalling, kan dette føre til skader på bygningskonstruksjonen eller redusert fuktsikring i grunnmuren over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av sprekker og avskalling over tid, og gjennomføre lokale tiltak av estetiske årsaker.

Tilstandsrapport



Sprekker og avskalling på grunnmuren



Sprekker og avskalling ved kjellerinngangen

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med gruslagt innkjørsel, plenareal og hekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak flatt, og har enkelte steder fall mot ytterveggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Fall mot bygningen kan føre til at overflatevann samler seg ved grunnmuren ved kraftig nedbør. Dette kan øke risikoen for fuktinntrenging i kjeller eller grunnmur og gi økt belastning på fundamentet over tid.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere terrengjustering slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er trolig av plast som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ifølge egenerklæringen har det forekommet tilbakeslag i avløpet som har medført oversvømmelse i kjelleren ved to anledninger de siste 20 årene. Det er opplyst at kommunen har gjennomført enkelte tiltak, men omfang og effekt av disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Tidligere tilbakeslag og oversvømmelser indikerer risiko for gjentakelse. Slike hendelser kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjoner, skader på innredning og tekniske installasjoner, samt redusert inneklima.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsak og status for tidligere gjennomførte tiltak. Videre bør det vurderes om ytterligere sikringstiltak er nødvendig for å redusere risikoen for fremtidige tilbakeslag og oversvømmelser. På grunn av alder må det regnes med utskiftinger av utvendige vann- og avløpsledninger i nær fremtid, og arbeidet anbefales å gjøres i sammenheng med dreneringsarbeid utvendig.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

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

Under punktet helse, miljø og sikkerhet er åpenbare risikoforhold vurdert uten tilstandsregistrering. Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere i henhold til krav, ligger ikke i rasutsatt område, og rømningsveier er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannskillet mellom boenhetene er avsluttet i etasjeskillet mot kryploftet, og går dermed ikke helt opp til undersiden av taktekking. For å oppfylle kravet om fullstendig branncellebegrensning mellom boenheter må skillet føres helt opp til yttertaket. Det anbefales at forholdet vurderes av brannrådgiver eller annen fagkyndig, som kan gi konkrete råd om nødvendige utbedringer for å oppnå tilfredsstillende brannmotstand.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon:
Manglende målinger innebærer at eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonverdier ikke er avklart. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og ved påviste forhøyede verdier bør nødvendige tiltak vurderes.

Innvendig trapp:
Fravær av håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fallulykker. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

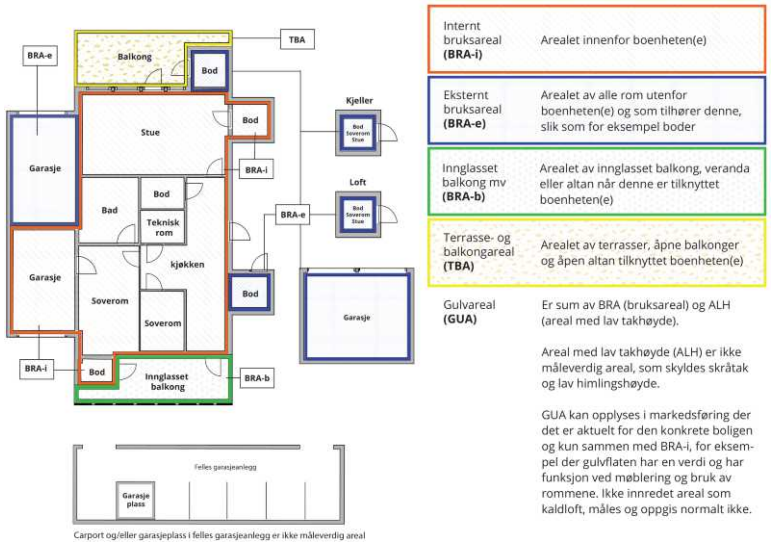
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller Løkavegen 19	87			87	
1.etasje Løkavegen 19	94			94	12
Krypkjeller Løkavegen 21		46		46	
1.etasje Løkavegen 21	50			50	7
SUM	**231**	**46**			**19**
SUM BRA	**277**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller Løkavegen 19	Boder, lagerrom		
1.etasje Løkavegen 19	Kjøkken, bad, 3 soverom, entré, gang, trapperom, toalettrom, stue		
Krypkjeller Løkavegen 21		Kryperom	
1.etasje Løkavegen 21	Entré, gang, stue/kjøkken, bod, soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Krypkjelleren har måleverdig areal og er derfor medtatt i arealoppstillingen. Takhøyden i krypkjelleren varierer fra ca. 193 til 197 cm. Takhøyden i kjelleren i Løkavegen 21 er omtrent 215 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I Løkavegen 21 er var det opprinnelig en to boder i entreen, her er den ene boden blitt til en del av bad/vaskerom. Det var også opprinnelig et soverom på der hvor deler av kjøkkenet er i dag. På tegningene er det også opplyst om at store deler av kjelleren ikke er utgravd. Med dagens forhold er det krypkjeller under Løkavegen 21, og utgravd kjeller i hele Løkavegen 19. Videre er det bygget en kjellernedgang med takoverbygg til Løkavegen 19, og begge boligene har veranda på vestsiden av boligen. Dette kommer ikke frem i byggemeldte tegninger. Tiltakene kan være søknadspliktig, og kjøper overtar ansvar for eventuelle nødvendige avklaringer eller tiltak overfor kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	143	88

Kommentar

Tomannsbolig	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	90	175		0	894 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løkavegen 19-21

Hjemmelshaver
Hugås Svein Ronald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Hustad, med kort vei til servicetilbud og gode oppvekstvilkår. Boligen ligger rett sør for Hustad barneskole, mens ungdomsskole ligger på Elnesvågen. I nærområdet finnes det barnehage, og nærmeste dagligvarebutikk ligger på Farstad. Området byr også på rekreasjonsmuligheter med kort vei til sjø og natur, samt Hustadvika Havhotell (Classic Norway) som ligger ca. 4 km nordover.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 en selveiertomt på ca. 894 m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget er flatt.

Løkavegen 19-21 , 6433 HUSTAD
Gnr 90 - Bnr 175
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.01.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	16.01.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport Løkavegen 21	16.01.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei
Energirapport Løkavegen 19	16.01.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	26.01.2026	Lagt ved endringer vedrørende lovlighet og byggemeldte tegninger.

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.

Bygningssakkyndig 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 tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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 slitasjegrad: Forventet slitasje 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.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Løkavegen 21, 6433 HUSTAD	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247022**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13529264**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
289,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
298,50 kWh/m²	**16 112 kWh**

Løkavegen 21, 6433 HUSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

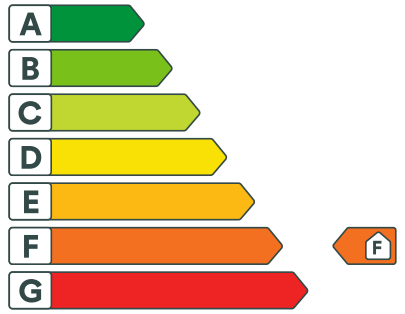
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

enova

Energiattest

F

Adresse **Løkavegen 19, 6433 HUSTAD**	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247021**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13529264**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **175**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **346,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **357,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 803 kWh**

Løkavegen 19, 6433 HUSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

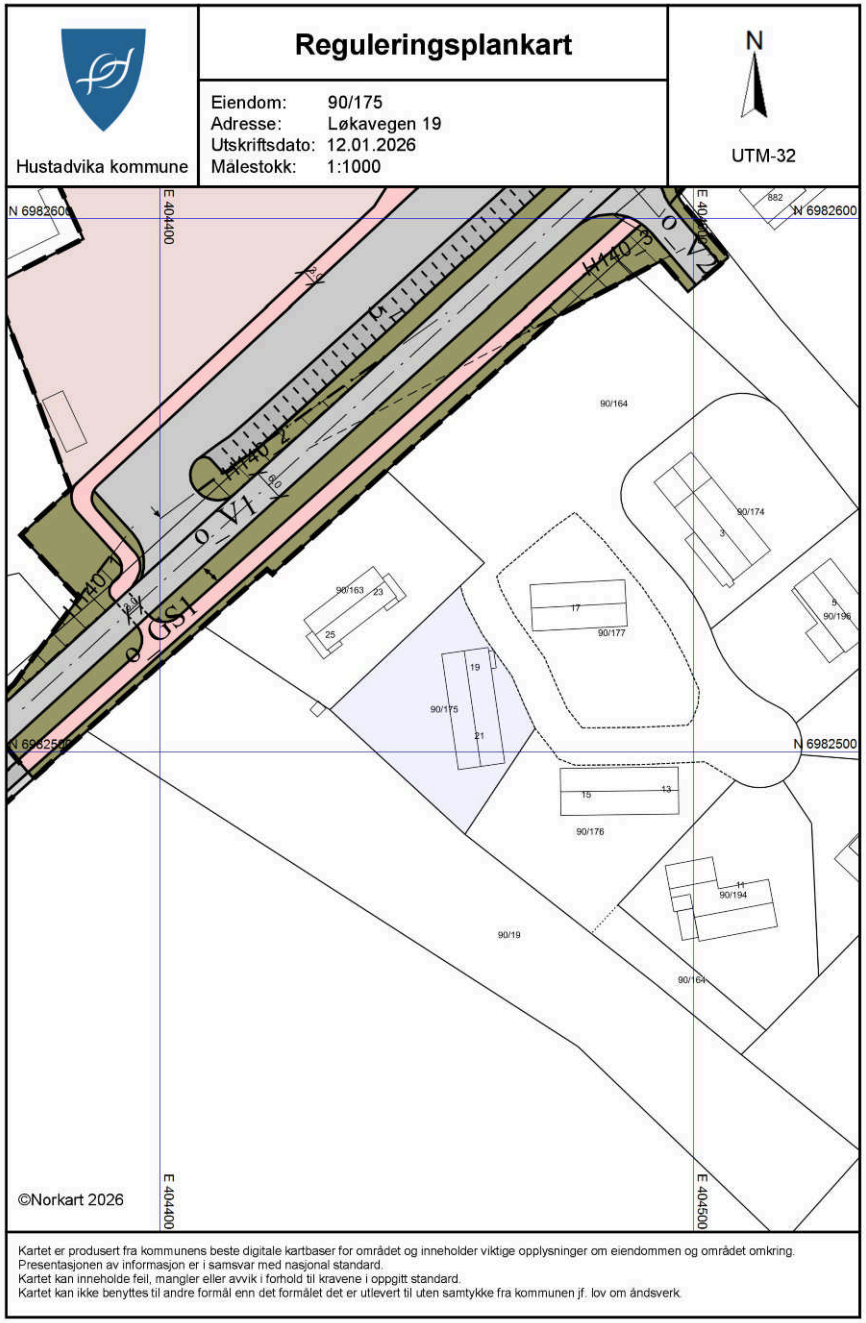
Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

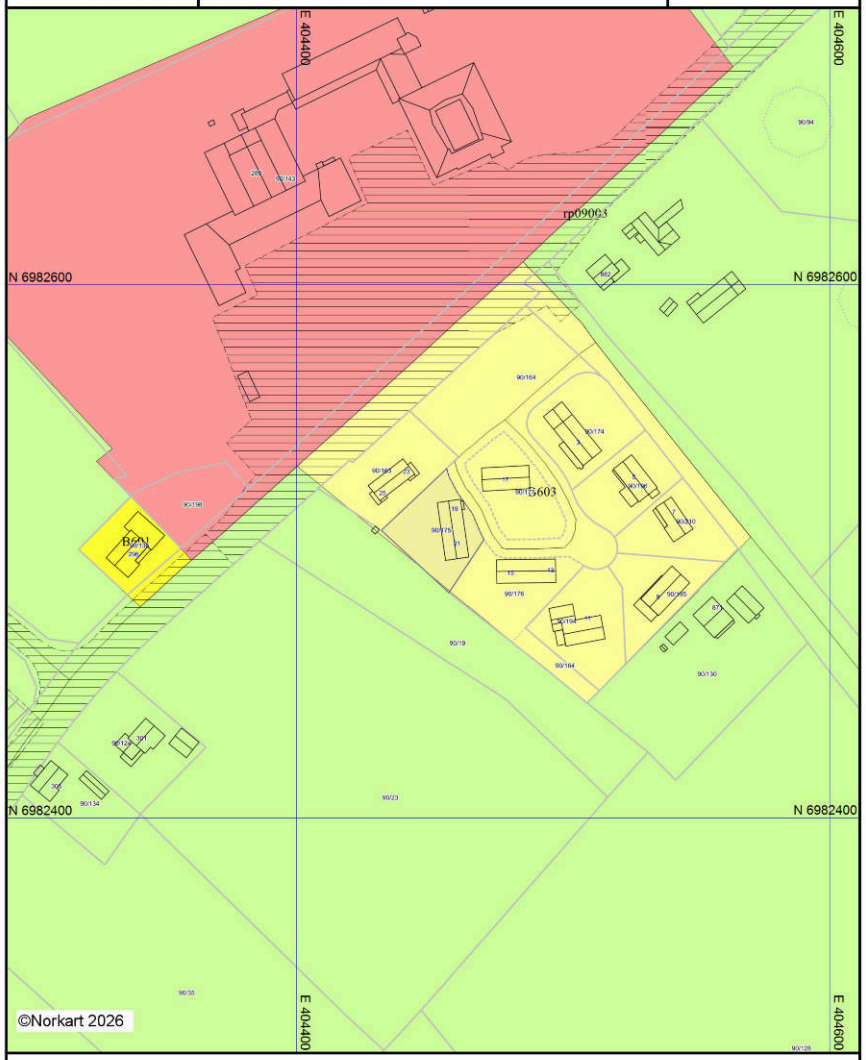
Kommuneplankart

Hustadvika kommune

Eiendom: 90/175
Adresse: Løkavegen 19
Utskriftsdato: 12.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

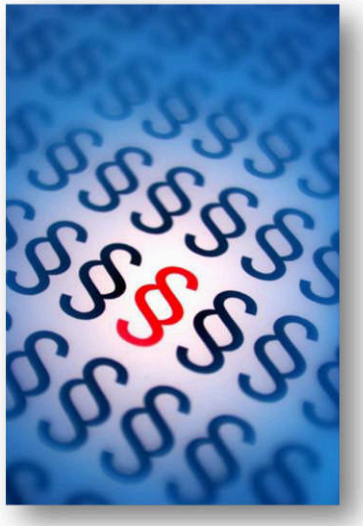
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014 (sak 54/2014)

Innholdsfortegnelse

INNLEIING 5

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER 6

§ 1 PLANKRAV 6

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR 6

§ 3 KRAV TIL NÆRARE NEMNTE LØYSINGAR I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK 7

§ 4 RAMMEFØRESEGNER 7

§ 4.1 Byggegrenser 7
§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag 7
§ 4.3 Tiltak i hamn 7
§ 4.4 Småbåthamn 7
§ 4.5 Akvakultur 8

DEL 2 9

§ 5 UTBYGGING 9

§ 5.1 Bustadområde 9
§ 5.2 LNF-område 10
§ 5.3 Fritidsbusetnad 10
§ 5.4 Naustområde 10
§ 5.5 Forretning 11
§ 5.6 Funksjonskrav 11
§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge 11
§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal 11
§ 5.7 Parkering 12

§ 6 MILJØKVALITET 13

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING 14

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 14

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER 15

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER 15

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur 15
§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål 15
§ 9.2 Fritidsbusetnad 15
§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg 16
§ 9.4 Kombinert formål 16

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 16

§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB) 16

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 17

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn 18
§ 12.2 Støysoner 18
§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare 18

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk 18
§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv 19
§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø 19

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven 20
§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven 20

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

Oppbygginga av dei ulike delane av planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel 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 tydeleggjera prinsippa for framtidig arealdisponering.

Retningslinjene skal leggast 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 oppfyllast 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, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Tiltaket skal ikkje overskride 50 m² BRA eller BYA. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).

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

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

§ 2 Utbyggingsavtalar

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

Kommunen avgjer spørsmålet om utbyggingsavtale i samband med 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 leggast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis gass, vassbåren varme og biovarme.*

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

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

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

a) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 i ein avstand på 100 meter frå sjø dersom noko anna ikkje er bestemt i reguleringsplan/arealdelen i kommuneplana.

b) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 inntil i ein avstand på 50 meter målt frå strandlinje/elvebredd i vassdrag (som vist i *Temakart Strandlinje og viktige elver*), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

c) Det kan tillatast oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tene til dømes fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (PBL § 11-11, nr. 4). Både kommune og havnemyndighet må gi løyve til slike tiltak.

§ 4.3 Tiltak i hamn

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

§ 4.4 Småbåthamn

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

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

c) I arealkategori for småbåthamn kan flytebrygge og bølgjedempande 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 bølgjedemparar og mindre vesentleg utdjuping er dette tillate utan krav om ytterligare plan, med føresetnad om at forholdet til anna lovverk er ivareteken.

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

f) Båthamna skal sørgje for at kjemikalium og farleg avfall blir handtert miljømessig forsvarleg og at verksemda ikkje skadar miljøet. Hamnene må sørgje for at det finst praktiske innretningar som gjer at brukarane kan levere kjemikalierestar, botnstoffrestar, batteri, spillolje osb. 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 leggast 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 bølgjedemparar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrømming for å oppretthalde god vasskvalitet.*
- *Det skal vere minst to gjesteplassar for allmenn bruk. Desse plassane skal vere av god storleik, markerast godt og vere lett tilgjengeleg.*
- *Det skal leggast 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 konsesjonsbehandlinga.*
- *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:

a) Tomtene skal vere på minimum 800 m^2 for frittliggande einebustader.

b) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2 for frittliggande einebustader.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

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

a) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2

b) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m^2 og maks størrelse 2 daa.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

d) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m^2. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m^2 per bueining (PBL § 11-10, nr. 1)

e) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller 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 førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Garasje/uthus skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.*

§ 5.2 LNF-område

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

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

§ 5.3 Fritidsbusetnad

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

a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m², maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m².

b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m²

d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

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

§ 5.4 Naustområde

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

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

b) Maks mønehøgde er sett til 4,5 meter frå golv ved naustport.

c) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)

d) Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

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

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

§ 5.5 Forretning

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

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

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

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

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

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

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

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

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

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

leikeplass			
Gangavstand	50 meter	250 meter	500 meter
Storleik på areal	Min. 200 m²	Min. 1500 m²	Min. 3000 m²

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

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

- *Kommunens arealplanlegging skal sikre tilstrekkeleg med veleigna areal til leik for nye bustadområde slik at interessene til barn og unge blir ivaretatt, jf. pbl. § 1-1 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga. Ved utarbeiding av planforslag skal det gå fram av planomtalen korleis dette er ivaretatt.*
- *Anlegg for barn og unge skal vurderast før bustader og vegar.*
- *Dei skal danne ein gjennomgåande grøn struktur. Grønstrukturen er nettverket av grøne område (til dømes friområde, friluftsområde, felles leikeplass, og gang- og sykkelvegar).*
- *Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst muleg grad.*
- *Leikeareal skal plasserast på område som er veleigna i forhold til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy. Område med høgspentanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikre mot rasfare, flom og forureining.*
- *Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikksikker 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 m² 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 m² BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m² BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m² BRA
Industri	1 plass pr. 50 m² BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båtplassar
Helseinstitusjonar	Sengeplass: 0,2 Tilsett: 0,8
Skoler og barnehagar	Tilsett: 0,8
Fotballbane	20-50 plassar

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

- *Parkeringsareal reknast med i BYA med unntak av for fritidsbusetnad og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid.*
- *Det skal leggast 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 leggast til rette for ca. 5 % som HC-parkering, lett tilgjengeleg i forhold til hovudinngang/heil osb. (maks 20 meter).*

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

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

§ 6.2 Grønstruktur

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

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

§ 7 Råstoffutvinning

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

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

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

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

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

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

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

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

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

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

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

F100	Korsholmen	Maks BYA=90 m²
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m²
F200	Kaven	Maks BYA=90 m²
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m²
F203	Lindset	Maks BYA=90 m²
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m²
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m²
F500	Bergset	Maks BYA=90 m²
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m²
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m²
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m²
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m²

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 friluftsformål

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^2 og maks størrelse 2 daa.

2) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.

3) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet**.

4) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak som kjem i konflikt med **verdifulle og utrydningstrua naturtypar og naturmiljø**, **biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.**

5) Tiltak må **ikkje** plasserast slik at dei er **til hinder for allmenn ferdsel**, **tilgang til LNF-område eller vidare påreknelig utbygging i området**. Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløypar på 20 meter.

6) Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle **kulturminne** eller **kulturlandskap**, og tiltaka må ligge meir enn 30 meter unna automatisk freda kulturminne, målt frå yttergrensa.

7) Tilkomstvegar skal så langt råd er leggast til **eksisterande vegar**. Nye tilkomstvegar skal **ikkje gå over dyrka mark**. Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

8) Ved frådeling innanfor **muleg risikoutsett areal**, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkyndig fråsegn om saka og evt. kome med avbøtande tiltak.

9) Undersøkingsplikta i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfyllas i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.

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

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

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

a) For område KOM100 og KS100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål akvakulturanlegg.

b) Innanfor området KS100 er tilrettelegging av oppdrettsanlegg tillate dersom sektormynde ikkje har avgjerande motsegn.

c) Under vassflata på KS100 er det tillate med fortøyingsliner og anker for akvakulturanlegg.

d) I desse områda kan tiltak berre skje etter forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleier).

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

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

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

§ 12.2 Støysoner

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

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

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

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

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

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

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

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

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

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

b) Nye område:

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

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

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

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

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

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

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

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

EIDEM, GANG-/SYKKELVEG	77017
STAVIKA	79021
SANDBLOST	80028
KROKNESET - SYLTEOSEN	81029
JENDEMSBUKTA	82031
DALSET - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	82033
BUD, TO BUSTADTOMTER SØR FOR GJERDE	83038
TORNESKLEIVA, UTVIDING I	83040
NERLAND INDUSTRIOMRÅDE	84041
BUD SYD, ROBINSONMARKA	84042
HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA.....	84044
SOLØYVÅGEN -VIKAN	84047
HAUGLI, ENDRING, HAUGLI TERASSE	84049
MALMEFJORDEN II	84052
TORNES SMÅBÅTHAMN	84053
TORNESKLEIVA	84054
TORNES SENTRUM	84055
JENDEM	86060
GULENAUSTHAUGEN I GULE	86061
NERLAND BOLIGFELT	87066
HOSTADGRENDA	88068
BJØRNSUND	88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
RØDSETNESET	88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO	88203
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
STAVIK II	90087
MYREN I ELNESVÅGEN	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV., OMREG. V/ELNESV.MONT.BASE	92093
MOEN II	92094
RØDSETNESET, ALT. II	92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER	92205
BUD - RUBEN MYREN	93095
JEGTHAUG, BUD	93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE	94099
BUD GRAVLUND	94101
GJERHAGEN, JENDEM	94102
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

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	90	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkavegen 19, 6433 HUSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

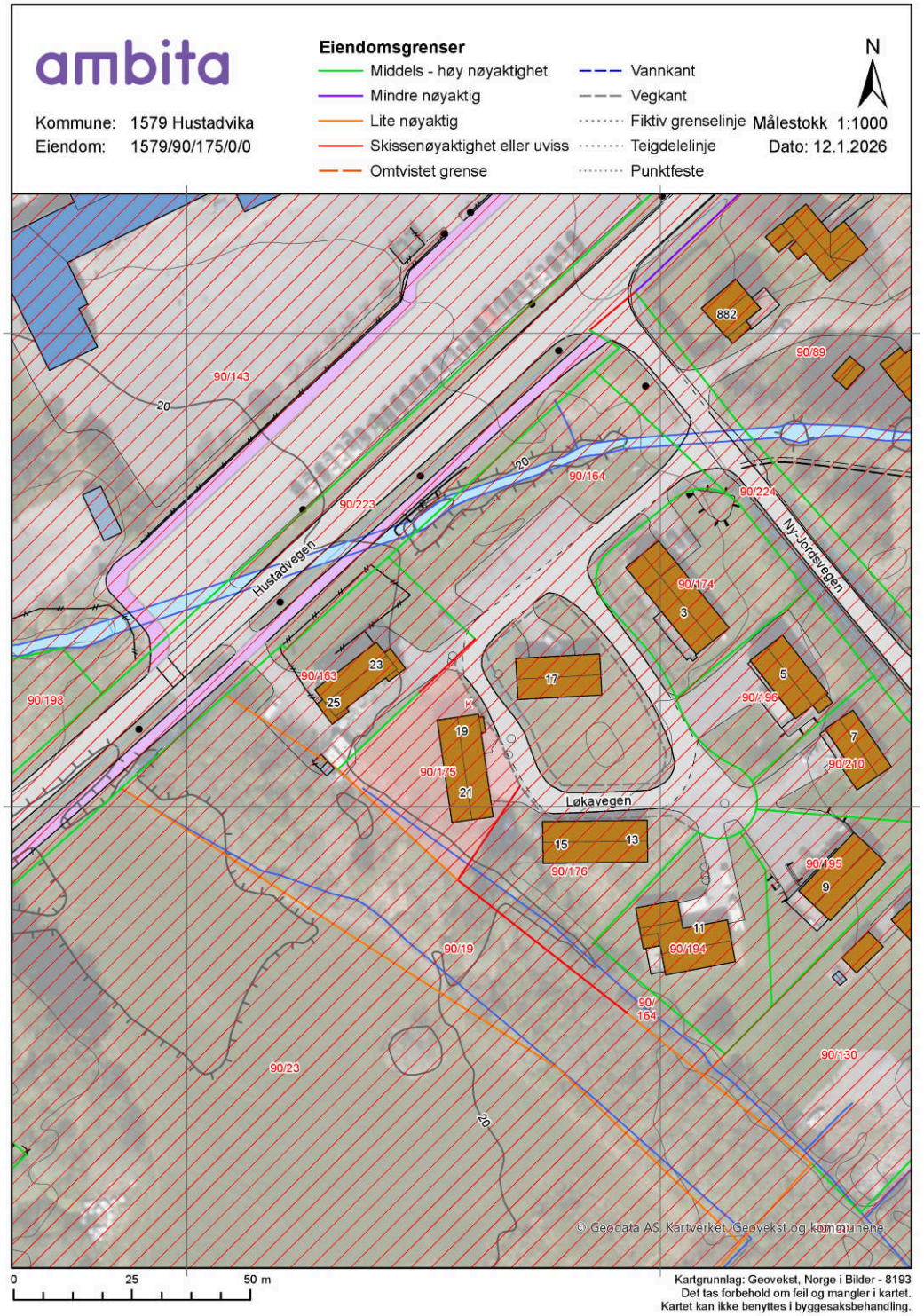
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

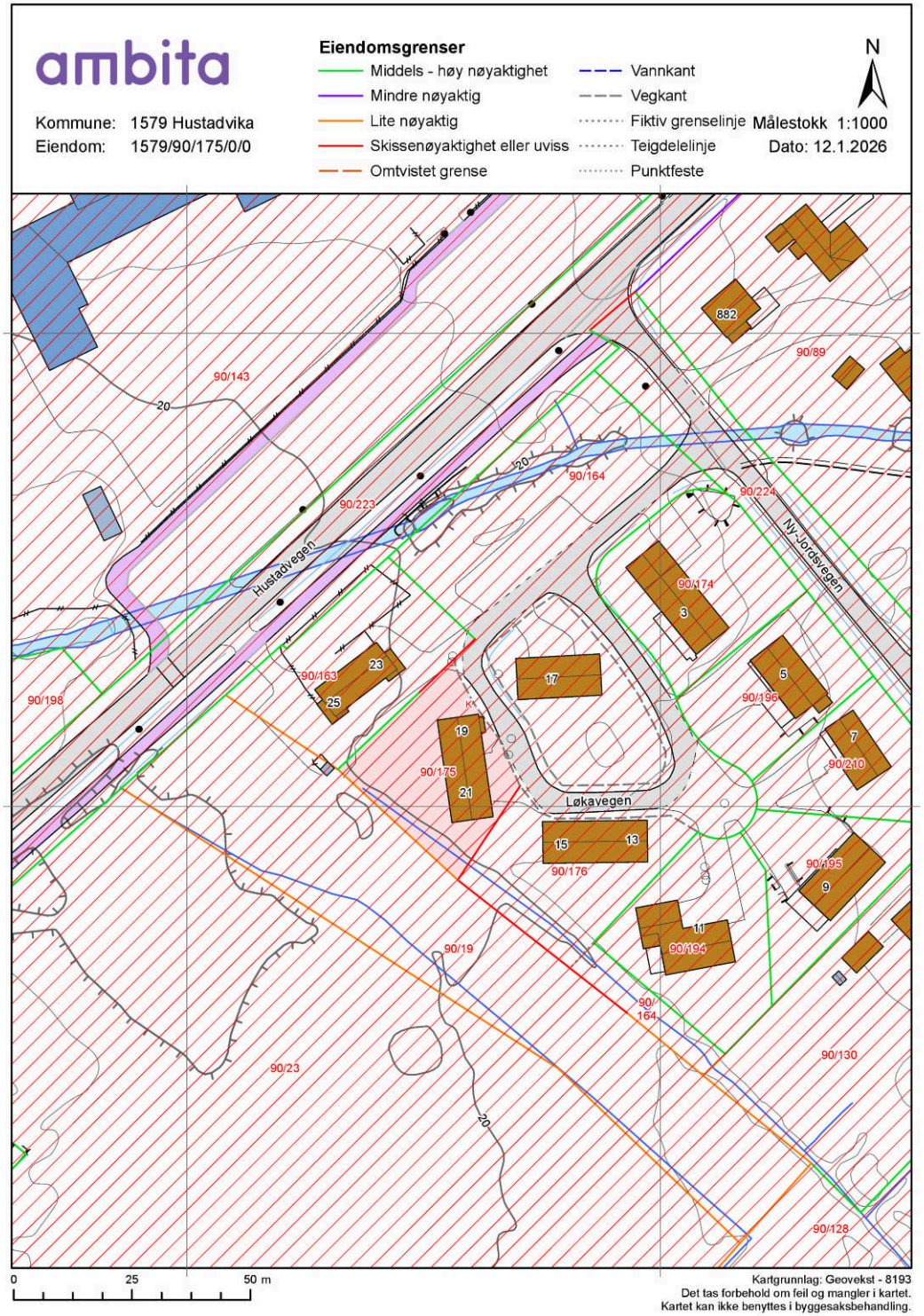
Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 890 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B603
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel


ambita
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/90/175/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026
Hustadvegen
Ny-Jordsvegen
Løkavegen
90/143
90/89
90/164
90/223
90/224
90/174
90/163
90/198
90/196
90/175
90/210
90/176
90/195
90/194
90/19
90/130
90/23
882
3
5
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25
20
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/90/175/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026
Hustadvegen
Ny-Jordsvegen
Løkavegen
90/143
90/89
90/164
90/223
90/224
90/174
90/163
90/198
90/196
90/175
90/210
90/176
90/195
90/194
90/19
90/130
90/23
90/128
882
3
5
7
9
11
13
15
17
19
21
23
25
20
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

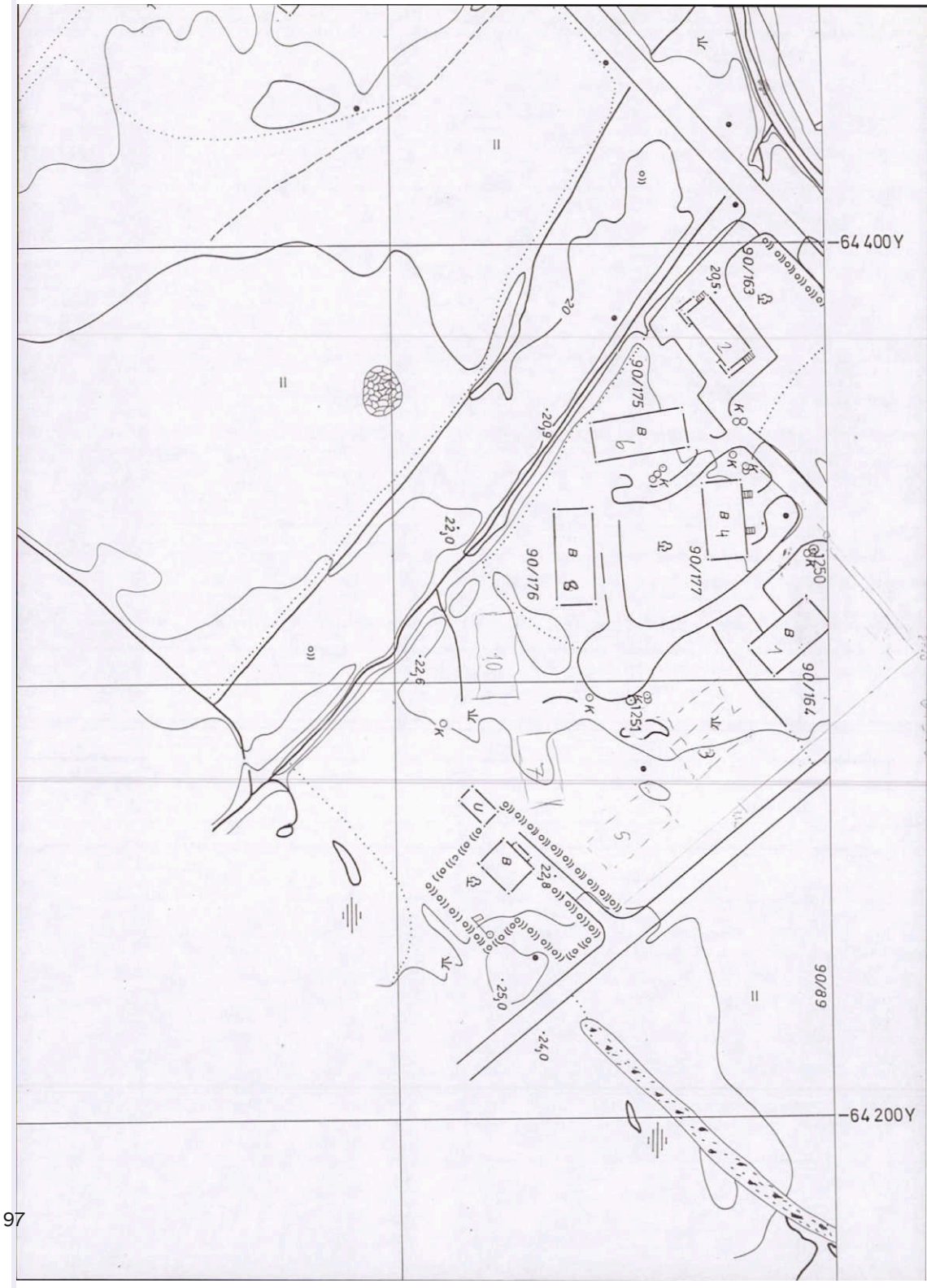
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

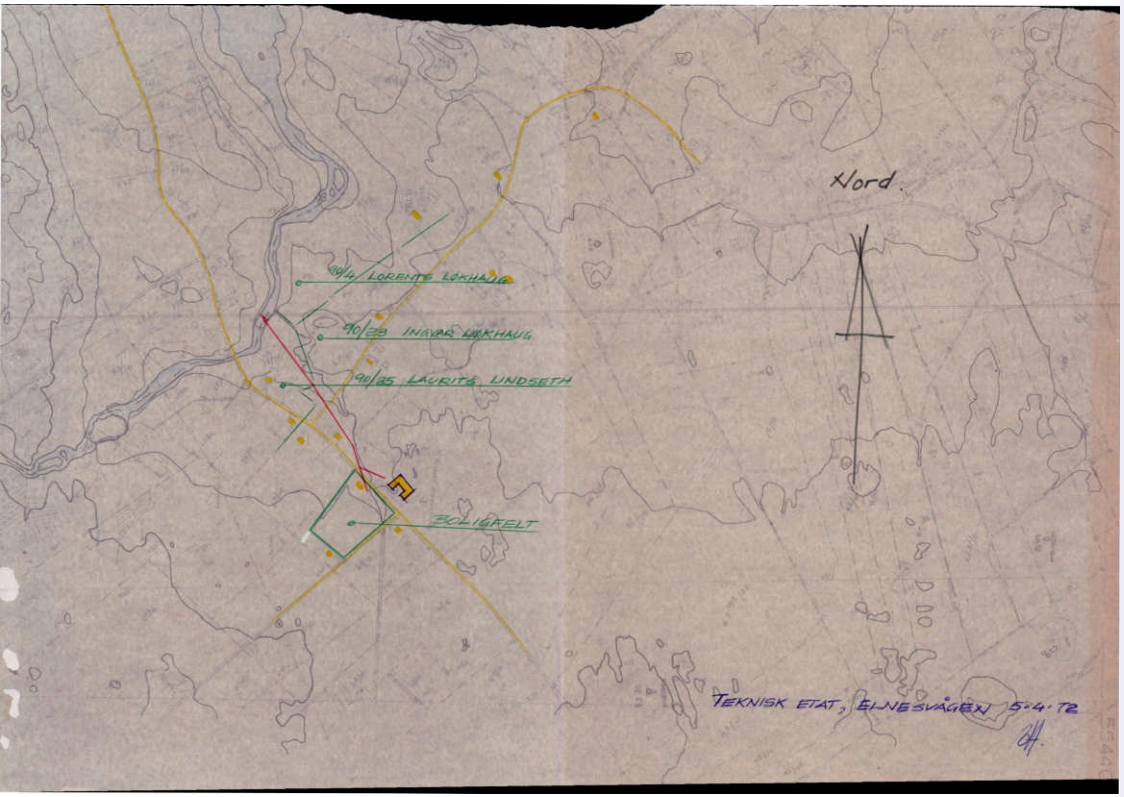
Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

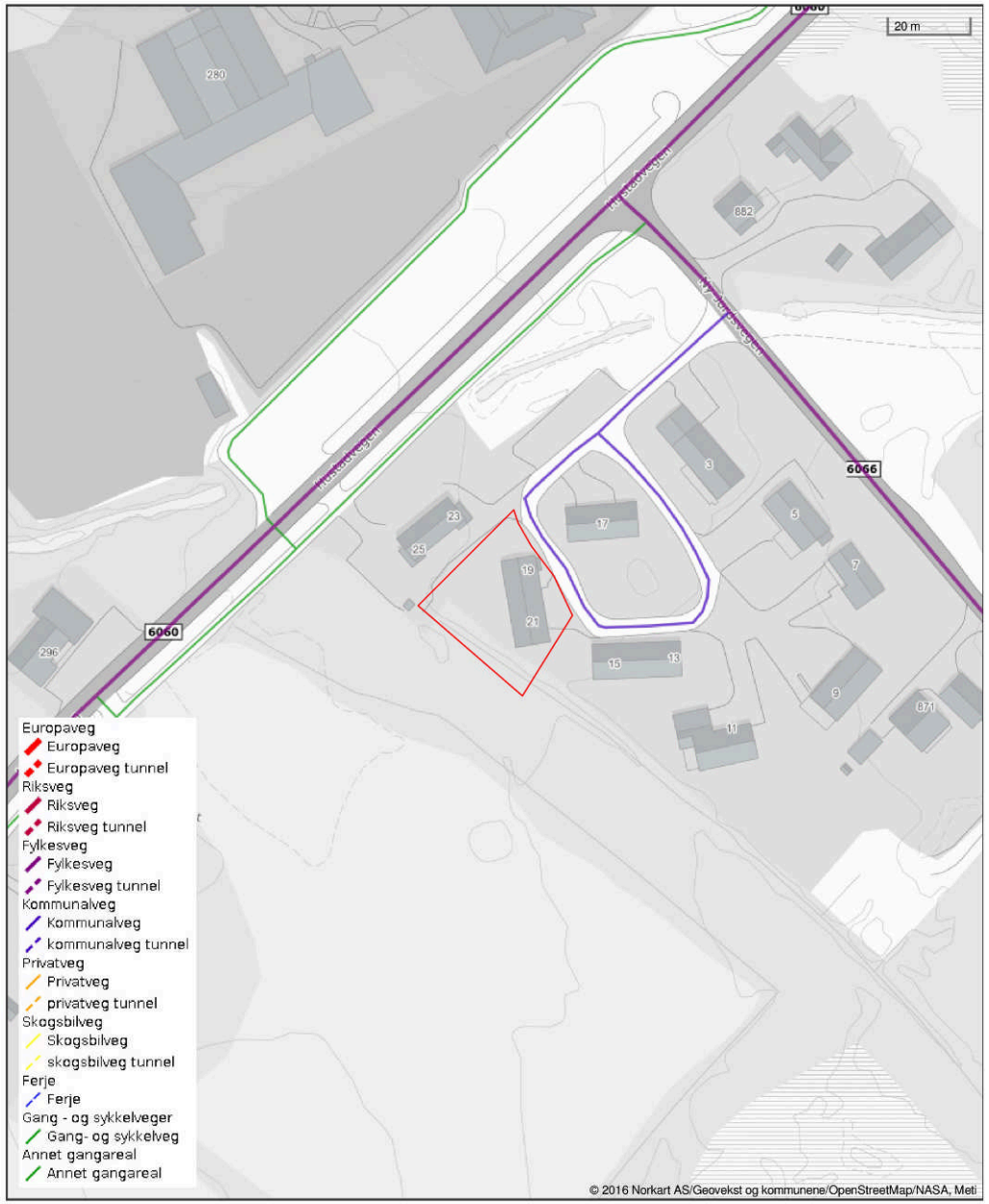
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Vegstatuskart for eiendom 1579 - 90/175//



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 90, Bruksnr 175	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Løkavegen 19, gatenr 1106 6433 Hustad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	601 6	Nerland Hustad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8010304	Hustad
Veiadresse:	Løkavegen 21, gatenr 1106 6433 Hustad			
Oppdatert:	28.09.2019			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Stormly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.06.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	894,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

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 verning / 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: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	1579/90/175	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	22.06.1972	Avgiver Mottaker	1579/90/164 1579/90/175	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkavegen 19	Bolig	128,0	Kjøkken	4	1	1
Løkavegen 21	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.03.1972
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	179,0	Igangset.till.:	15.04.1972
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	179,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1972
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	13529264			Antall etasjer:	2

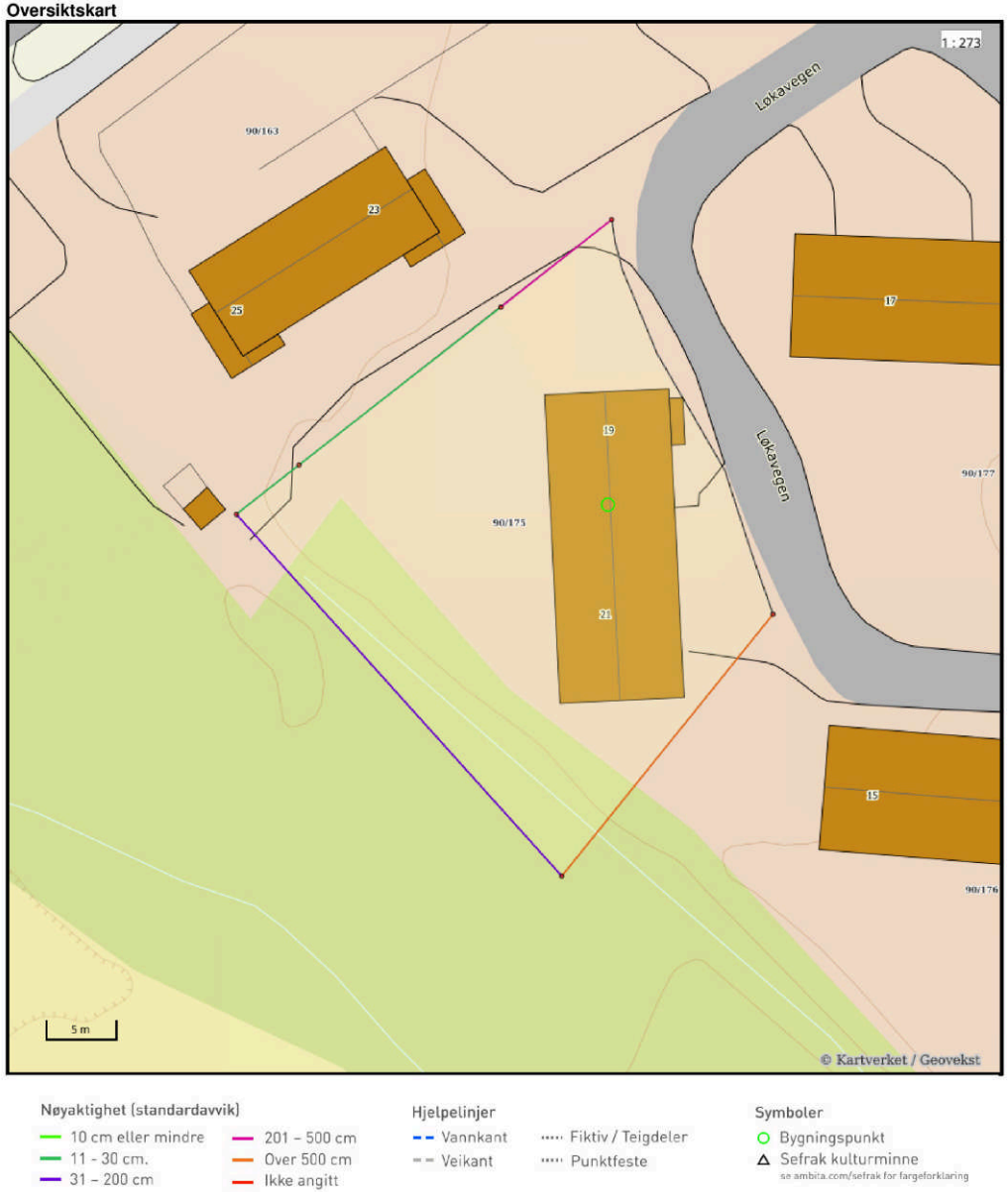
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			41,0		41,0				
H01	2		138,0		138,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



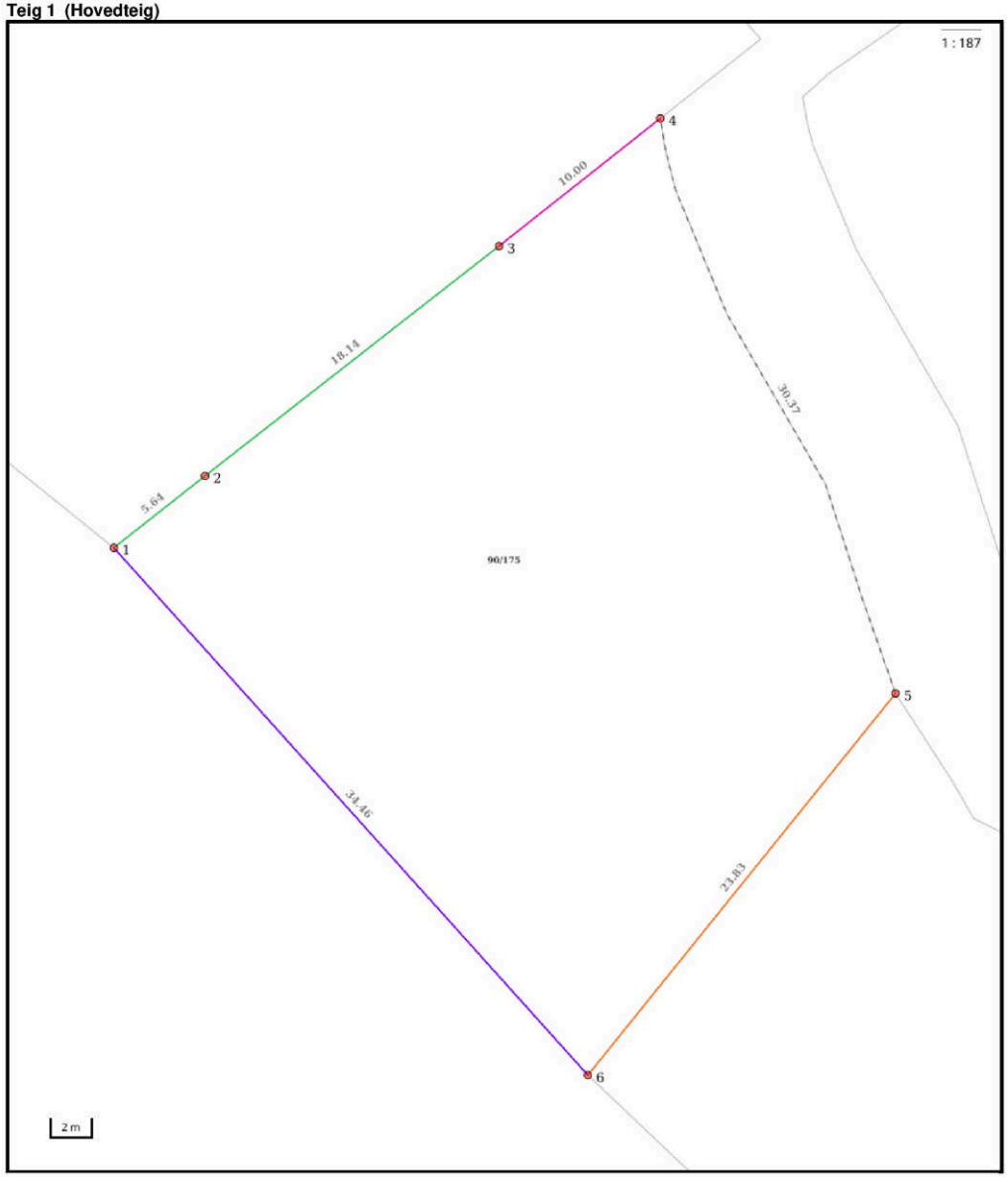
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se 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
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 894,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 982 507,87	404 431,87	5,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
2	6 982 511,76	404 435,96	18,14m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 982 524,22	404 449,14	10,00m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 982 531,13	404 456,37	30,37m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 982 504,37	404 470,36	23,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	2000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 982 484,50	404 457,20	34,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) 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.

Utskrift av møtebok

for Fræna Bygningsråd

i møte den 23/3-72.

Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 144/72. Fræna kommune, Elnesvågen.

Søknad av 8.3.72 om byggetillatelse for oppføring av to lærerboliger og 1 tannlegebolig i boligfeltet ved Nerlandskiftet på Hustad. Teknisk etat har utarbeidet et forslag til reguleringsplan dater 23.3.72. Plasseringen av boligene er innarbeidet i denne planen.

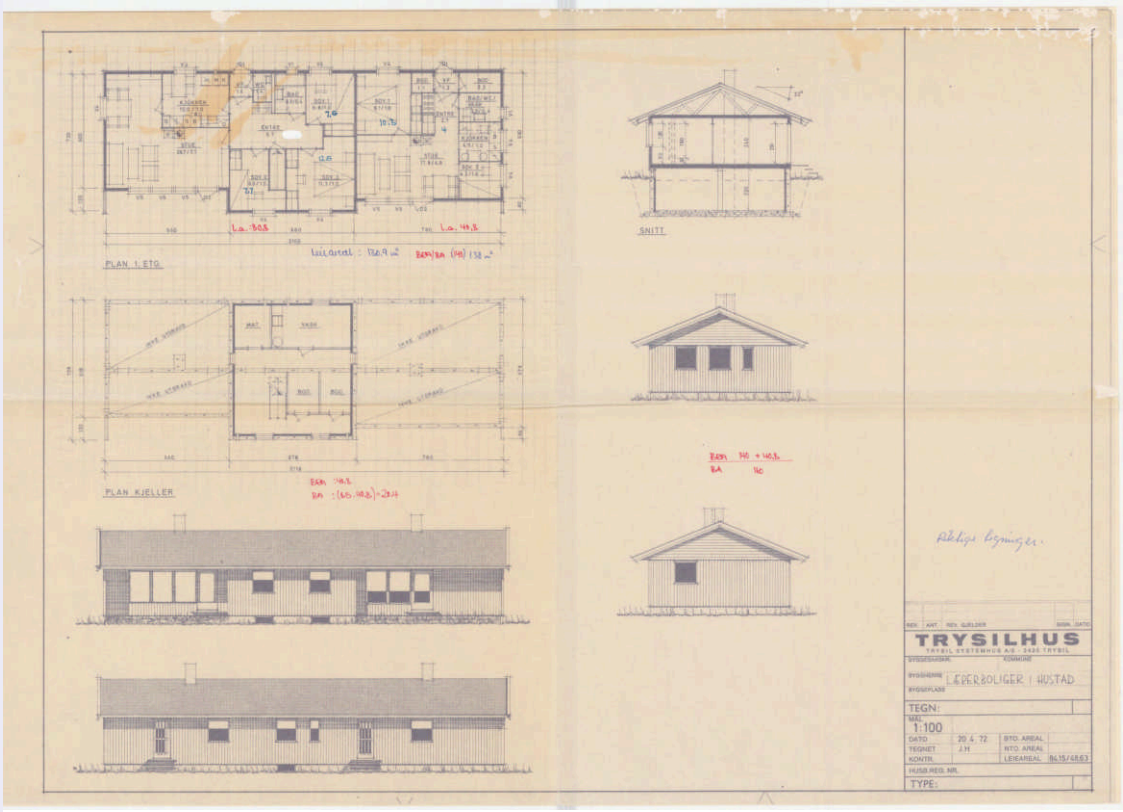
Vedtak:

Byggetillatelse gis for oppføring av 2 lærerboliger og 1 tannlegebolig som omsøkt. Byggene plasseres i samsvar med reguleringsforslag av 23.3.72, utarbeidet av teknisk etat. Det må anleggs trekamret septiktank i samsvar med teknisk etats rettningslinjer. Helserådet må samtykke i kloakkløsningen. Avløpet må føres i lukket ledning til Hustadelven. Gjeldende forskrifter må følges. Spesielt nevnes: Forskriftenes krav til lydisolasjon mellom leiligheter må oppfylles. Samtlige rom må ha vindu eller ytterdør som gir mulighet for hurtig utluftning. Ved naturlig avtrekk må avtrekk fra WC og kjøkken føres i egne kanaler over tak. Bygningsrådet har i prinsippet forlangt at tekniske anlegg i et område skal være ferdig utbygget før feltet bebygges. Dette må også gjøres gjeldende for boliger som bebygges av private entrepenører med kommunen som byggherre. Om samme entrepenør nyttes for hele utbyggingen kan det imidlertid aksepteres at arbeidene utføres parallelt.

Rett avskrift.

Nr. 561 Einar Sem & Sienersen I Oslo 6-52.

eksp. Helserådet 6/4-72. + registrering + 6/4-72 av 2 lærerboliger.



Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10—69.

Dagbok nr. 3903 dbf. 22 JUN 1972
Romsdal Sorenskrivarembete

Skylddelingsforretning

Torsdag, den 1. juni 19 72 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Byggetad g.-nr. 90 br.-nr. 164 av skyld mark ... i Frøna herred. Forretningen er forlangt av Frøna Kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Ingeniør Karlsen for Frøna kommune.
Tilstøtende naboer var varslet men møtte ikke.

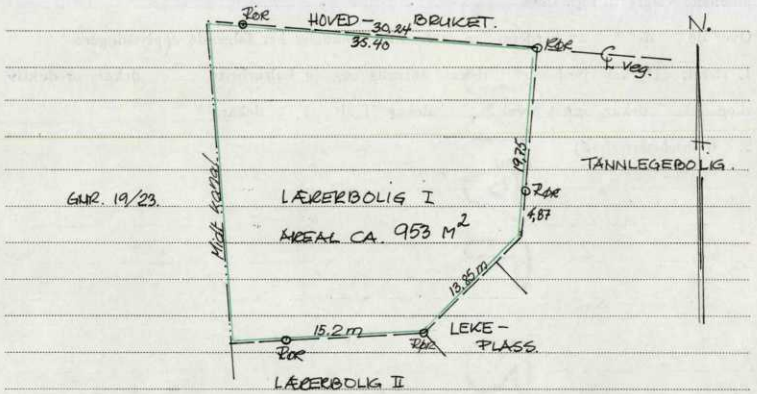
Mennene valgte til formann Peder O. Rødal.

Over den[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord ... dekar, naturlig eng og kulturbeite ... dekar, produktiv skog ... dekar, annet areal 0,93 dekar. I alt 0,93 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Sjå kart på neste side.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den ... 19 ...
N.N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forlagt.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør, som før

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) STORMLY

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Peder O. Rødal, Farstad skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Peder O. Rødal Ole H. Nerland Emil Farstad.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

FORBRUKERRÅDET

Forbrukerrådets husleiekontrakt

Partene

1. Partene i avtalen

Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Utleier

Navn: Svein Hugås

Adresse: [redacted]

Postnr/st

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato

evt. org.nr.:

Utleiers

Navn:

Adresse:

Postnr/sted:

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato

evt. org.nr.:

Leier [redacted]

Navn:

Adresse: Lekav. 19

Postnr/sted: 6433 Hustad

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato:

Leiers evt. fullmektig

Navn:

Adresse:

Postnr/sted:

E-post:

Tlf.:

Fødselsdato:

Eiendommen og leieavtalen

2. Eiendommen

Adresse: Lekav. 19

Gr.nr	br.nr	seksjonsnr	leilighets nr.

Kommune: Frøna

3. Leieavtalen gjelder

Kryss av for ett alternativ (les utfyllingsveiledningen):

☒ **A: Hus eller leilighet**

☐ **B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus**

☐ **C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig**

Om pkt. C: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

☐ **D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.**

Om pkt. D: Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

☐ **E: Annet**

Hvis annet, spesifiser

Antall rom *(ekskl. bad og kjøkken)*: 4

☒ Kjøkken
☒ Bad

Antall boder	Antall parkeringsplasser
Flere	1

Husrommet leies ut
☐ Møblert
☒ Umøblert

☐ Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold, spesifiser

Husleie

4. Avtalt husleie 5800

Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie pr måned er kr	Leien betales forskuddsvis hver måned innen (sett inn hvilken dag i måneden) :
5800	

Leien betales til kontonummer

Strøm og oppvarming

Kryss av for ett alternativ:

☐ **Strøm og oppvarming er inkludert i husleien**

☐ **Strøm og oppvarming betales samtidig i tillegg til husleien.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til strøm og oppvarming.*

Forskudd pr måned for strøm og oppvarming er kr

☒ **Strøm og oppvarming er ikke inkludert i husleien**

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato

Vann- og avløpsavgifter

Kryss av for ett alternativ:

☒ **Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.**

☐ **Vann- og avløpsavgifter beregnes etter målt forbruk.** *Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med husleien. Forskuddene avregnes minst en gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann og avløp.*

Forskudd pr måned for vann- og avløp, kr

TV/Internett

☐ **Kabel-TV er inkludert i husleien**

☐ **Internett er inkludert i husleien**

Om leieforholdet

5. Leieforholdets form og varighet FAST SIDEN 2012

Kryss av for enten A: Tidsubestemt avtale eller B: Tidsbestemt avtale:

A. TIDSUBESTEMT AVTALE

☒ Kryss av her for **tidsubestemt avtale**

Leieforholdet starter den, dato	kl.

... og løper til det blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder):

B. TIDSBESTEMT AVTALE

☐ Kryss av her for **tidsbestemt avtale**

Leieforholdet starter den	kl
og opphører uten oppsigelse den	kl

En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn tre år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt.3 B), kan minstetiden være ett år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil fem år (jf. punkt 3 D).

Velg ett alternativ:

☒ Avtalen kan ikke sies opp av noen av partene i den avtalte leieperioden
☐ I den avtalte leieperioden har partene avtalt en gjensidig oppsigelsesrett:

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden. Oppsigelsesfrist er på (antall måneder):

Kortere leietid:
Det kan avtales kortere leietid enn lovens minimum på 3 og 1 år dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
b) utleier har en annen saklig grunn til tidsavgrensningen.

NB Begrunnelsen må oppgis skriftlig, ellers kan ikke utleier påberope seg annen tidsavgrensning enn den loven tillater.

Fyll ut hvis tidsbestemt leieavtale med kortere leietid. Velg ett alternativ:

☐ Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv eller andre som tilhører utleiers husstand

Spesifiser

☐ Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Spesifiser annen grunn for tidsavgrensning

Depositum/garanti og ordensregler

6. Depositum/garanti Nei.

Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

Leier skal som sikkerhet for skyldig leie, skader på rommet eller inventaret, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen betale/stille (velg alternativ A. eller B.):

☐ **A. Depositum**

Depositum på kr

settes på depositumskonto (kontonummer)

☐ **B. Garanti**

Garanti på kr

Garantierklæring (vedlagt) utstedt av

7. Ordensregler

Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt
☒ Ja
☐ Nei

Hvis ja, hvilke dyr er tillatt

Er røyking innendørs tillatt
☐ Ja
☒ Nei

Andre forhold, spesifiser

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2. 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2. 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Særskilt vilkår, antall eks. og underskrifter

Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

9. Partene har særskilt avtalt følgende

☒ Boligen leies ut 'som den er'

Annet, spesifiser

10. Antall eksemplarer

Leieavtalen er utferdiget med antall vedlegg

Leieavtalen er utferdiget i antall eksemplarer: 2

11. Underskrifter

Utleiers underskrift: Svein Huser

[redacted]

. 8. 2016

Utfyllingsveiledning

Til punkt 1. Partene i avtalen.
Dersom utleier og/eller leier er representert ved fullmektig fylles kontaktinformasjonen for denne/disse også ut. Dersom leier er under 18 år må en person over 18 år (fullmektigen) stå ansvarlig for avtalen. Fullmektigen skal i så fall undertegne avtalen.

Er dere flere som skal leie sammen? Dersom flere leiere skal stå ansvarlig overfor utleier, kan utfyllingsfelt for flere leiere opprettes ved å trykke på 'Legg til' i det elektroniske skjemaet. Dersom dere kun fyller ut kontrakten på papir,er det satt av plass til en leier ekstra. Er dere flere leiere enn to, bruk eget ark. Husk at leierne i kontrakten er solidarisk ansvarlig overfor utleier, og at alle må skrive under på kontrakten.

Til punkt 3. Leieavtalen gjelder.
Kryss av for ett av alternativene A – E.

Velg A dersom leieavtalen gjelder et helt hus eller en hel leilighet.

Velg B dersom leieavtalen gjelder en lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, **og** utleieren bor i samme hus. Når avtalen gjelder slike boliger er det anledning til å avtale at minstetiden av en tidsbestemt leieavtale skal være 1 år. Se husleieloven § 9-3 første ledd andre punktum. Se imidlertid punkt 5 om adgangen til avtale kortere leietid.

Velg C dersom leieavtalen gjelder ett enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig. For denne type avtaler vil ikke det alminnelige oppsigelsesvernet gjelde. Alternativ C er kun aktuelt dersom (i) leieavtalen gir eksklusiv bruksrett til kun **ett** rom (eventuelt med egen entré/gang i tillegg) og (ii) leier fritt kan bruke andre deler av boligen, f.eks. bad og kjøkken.

Velg D dersom utleier leier ut egen bolig ved midlertidig fravær på inntil fem år. I slike tilfeller gjelder ikke oppsigelsesvernet, leier kan ikke framleie og eventuelle tidsbestemte avtaler kan være kortere enn lovens minimum. Kortere minimumstid må begrunnes, jf. punkt 5.

Velg E i andre tilfeller, og spesifiser nærmere hva avtalen gjelder. Dette alternativet kan være aktuelt ved utleie av garasjer, boder og lignende.

Til punkt 5. Leieforholdets form og varighet.
Velg enten alternativ A eller B.

Velg A dersom leieavtalen skal være tidsubestemt. Dersom oppsigelsesfrist ikke oppgis vil husleielovens regler i § 9-6 komme til anvendelse.

Velg B dersom leieavtalen skal være tidsbestemt. Angi om avtalen skal være uoppsigelig i hele den angitte perioden, eller om partene skal ha mulighet til å si opp avtalen i den avtalte leieperioden. Dersom det ikke krysses av for ett av disse alternativene, vil avtalen kunne sies opp innenfor den avtalte tidsperioden.

Punktet «Kortere leietid» er bare aktuelt det etter loven kan avtales kortere leieperiode enn lovens minimum på 3 eller 1 år og partene ønsker det. Begrunnelse for avvik fra lovens minimumsregler må oppgis skriftlig ved avtaleinngåelsen.

Ulovlige avvik fra lovens minstekrav innebærer at leieavtalen blir en oppsigelig avtale med tre måneders oppsigelse.

Til punkt 8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag
Dette er en såkalt utkastelsesklausul som lettere gir utleier grunnlag for utkastelse dersom leier ikke betaler husleie i rett tid.

Viktig: Les dette om husleiekontrakten

Dette er Forbrukerrådets standardkontrakt for leie av bolig. På Forbrukerrådets hjemmeside finner dere informasjon om regler i husleieforhold, skjema ved overtakelse av bolig, og inventarliste og tilbakeleveringsskjema.

Denne leiekontrakten regulerer sammen med husleieloven leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Det skal skrives leiekontrakt hvis en av partene krever det.

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge, evt. alle parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer partene til å lese utfyllingsveiledningen. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.

Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

Forbrukerrådets husleiekontrakt er sist oppdatert 11.02.2016.

[redacted]

Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleieloven, leierens og utleierens rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleieloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie

FORBRUKERRÅDET

1. Partene i avtalen

! *Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.*

Utleier(e)

Navn: Svein Hugås

Adresse: [redacted]

Postnr./

E-post:

Tlf.nr.: o/org.nr:

Utleiers [redacted] **ser)**

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leier(e)

! *Er* [redacted] *nder for å ha lik økonomisk forpliktelse overfor utleier (solidaransvar).*

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

Leiers evnt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr:

SH

2. Eiendommen

Adresse: Lekavegen , 6433 Hustad

Gr. nr.: ..... Br.nr: ..... Seksjonsnr.: ..... Leilighetsnr.: .....

Kommune: Hustadvika

3. Leieavtalen gjelder

[X] A: Hus eller leilighet

[ ] B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

[ ] C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.*
Se husleieloven § 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

[ ] D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! *Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.*

[ ] E: Lager/annet lokale

Antall rom: 3 [X] Bad [X] Kjøkken Antall boder: 1 Antall parkeringsplasser: 3

Husrommet leies ut:

[ ] Møblert [X] Umøblert [ ] Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser:

Med oppv. maskin og kontyr.

! *Strålevernforskriften krever at utleier måler nivået av radon i utleieboliger. Les mer på www.dsa.no/radon.*

Er det målt radon? [X] Nei [ ] Ja Hvis ja, når ble det målt? (dd.mm.åååå): .....

! *Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energiattest. Les mer på www.enova.no/energimerking/bolig.*

Har boligen en energiattest? [X] Nei [ ] Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! *Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.*

Avtalt husleie per måned er kroner: 6700

Leien betales forskuddvis hver måned inn 1 .....

Leien betales til dette kontonummeret: [redacted]

SH

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

[ ] A: Inkludert i leien

[ ] B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr: .....

Vann- og avløpsavgifter

[ ] A: Inkludert i leien

[ ] B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr: .....

[X] C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnement, fra dato: 1.11.25

Istad Kraft

TV/Internett

[ ] Kabel-TV er inkludert [ ] Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

[X] A: Tidsubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 1/11-2025

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): .....

Eller

[ ] B: Tidsbestemt avtale

! *En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).*

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett): .....

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett): .....

[ ] Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder): .....

[ ] Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

SH

5. Leieforholdets form og varighet forts.

B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! *Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:*

☐ A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.

☐ B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.
Spesifiser: .....

6. Depositum/garanti

! *Utleier dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn.*
Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen parter skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? *Depositum/garanti er sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen.*

☐ A: Depositum

Depositum på kr: ..... Depositumskonto (kontonummer): .....

Eller

☐ B: Garanti

Garanti på kr: ..... Garantierklæring (vedlagt) utstedt av: .....

7. Ordensregler

! *Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og i samsvar med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utleier. Utleier skal informere om ordensregler i borettslag/sameie.*

Er dyrehold tillatt? ☐ Nei ☐ Ja Hvis ja, hvilke dyr? .....

Er røyking inne tillatt? ☒ Nei ☐ Ja

Andre forhold - Spesifiser:

.....

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! *Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd a. Det skal i varselet framgå at utkasting vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkasting kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. tvangsloven § 13-2, 3.ledd b. Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektuering.*

9. Særskilt vilkår

! *Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.*

☐ Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

Leietaker rydder snø, klipper gress

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer 2 Antall vedlegg: .....

11. Underskrifter

! *Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i Postens løsning for e-signering.*
Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Hustad Dato: 1.11.25

Utleiers/fullmektiges underskrift: Svein-Hugo

Leiers/fullmektiges underskrift: .....

Utleiers underskrift (hvis flere): .....

Leiers underskrift (hvis flere): .....

! *Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.*

Notater

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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

HELP
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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på 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.

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

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

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



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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 budgiving
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 budgiving

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 angrerett 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260010 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Løkavegen 19 og 21, 6433 Hustad.
Gnr. 90, Bnr. 175, 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 15 500,- 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: 13260010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.01.2026

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no