

Soløyvegen 38

HUSTAD

notar



Prisantydning Kr. 1 950 000,- Boligtype Næringseiendom
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Soløyvegen 38

Vikan- Stort, nedlagt fiskebruk med kai.

Betongbygg med god takhøyde.

Adresse	Soløyvegen 38 6433 HUSTAD
Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 49 840,-
Totalpris	Kr 1 999 840,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Næringseiendom
Byggeår	1960

Notar v /Frank Fylling har nå på vegne av kunde det gamle "Vikanfisk-bygget" i Vikan for salg! Eiendommen ligger fint til i Vikan havn, med sjøfront og kai. På eiendommen er det oppført et større betongbygg med god takhøyde og flere kjøreporter. Videre er det kaihus av tre som ligger inntil betonbygget. Denne delen av bygningen er i dårlig forfatning. Innlagt strøm, vann og avløp. Stor, gruset uteområde med adkomst fra asfaltert kommunal veg. Eiendommen er i dag regulert til forretning/ industriformål.

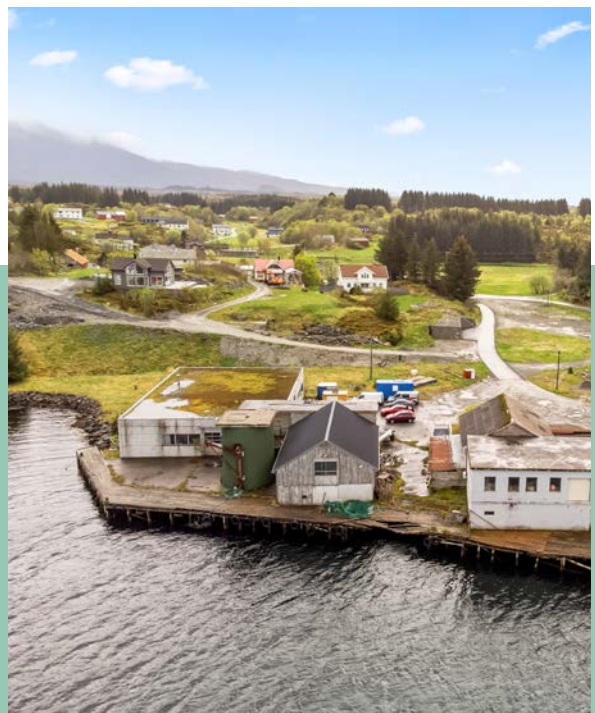
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	8
Nøkkelinformasjon	9
Vedlegg	19
Budgivning	66

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

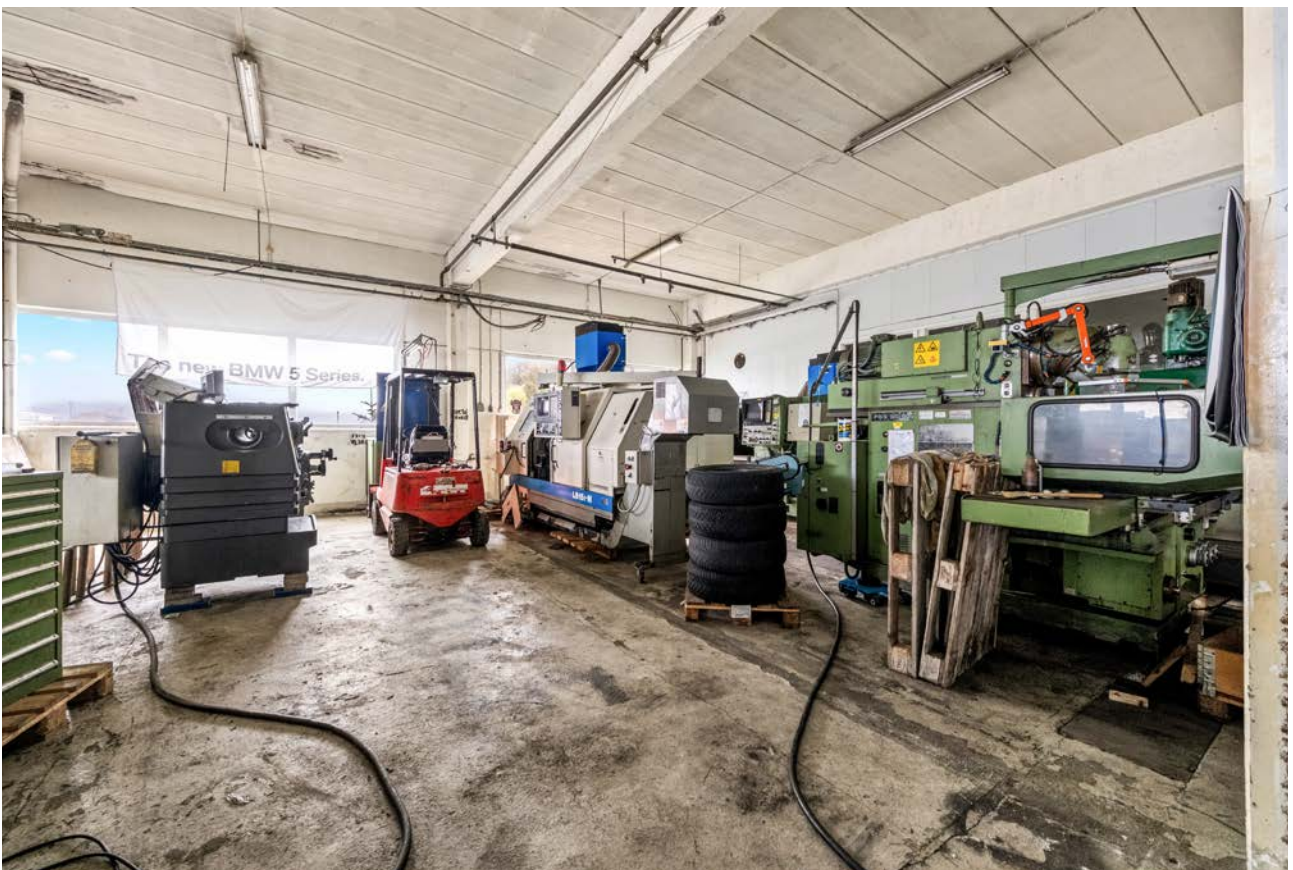
**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Disponibelt



Disponibelt



Disponibelt



Disponibelt

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i Viken mellom Bud og Hustad. Eiendommen har grense til sjø.

ADKOMST

Kjør til Vikan, følg veien ned mot sjøen og hold til høyre. Du får eiendommen rett fem på høyre side.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Soløyvegen 38, 6433 HUSTAD

OPPDRAGSNUMMER

15-0067/25

SELGER

Arnt Skipnes

Lucas Alexander Hammervoll

Guro Hammervoll Skipnes

Randi Hammervoll Skipnes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 99, bruksnummer 57, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Næringseiendom

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 2.823 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat tomt med adkomst fra kommunal veg. Eiendommen er gruset og bebygd med kai med tredekker.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.05.2025. utført av Eivind Lange.

BYGGEÅR

1960

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Bygningsmassen består av flere byggetrinn. Eldste delen er oppført med ringmurer og plate på mark av armert betong. Videre er det bærende konstruksjoner bestående av treverk, inkludert bjelkelag, dragere, åser og sperrekonstruksjon. Yttervegger er bygget i tre med bordkledning og fasadeplater.

Taket er tekket med korrugerte stålplater. Den andre delen av bygget er oppført med bærende systemer i betong, som inkluderer dragere, søyler og betongelement i ytterveggen. Taket er flatt og er med Leca-plank, utvendig isolasjon og tekking. Det er stein på taket som balast.

1.7 Yttervegger/fasader

Ytterveggene består av eldre reisverk med stavverk og skråavstivning. Fasaden har bordkledning og fasadeplater. Betongbygget har yttervegger/fasade av isolerte betongelementer med stein i overflaten.

Vurdering:

Det er registrert en del råte i bordkledningen på den eldste delen. Betongbygget er av noe bedre kvalitet, men det er registrert dårlige fuger mellom betongelementene og noen hakk i overflatene som kan føre til armeringskorrosjon.

Bordkledningen gis TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt. KG

2: Vesentlige konsekvenser

Betongfasaden gis TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.

KG 2: Vesentlige konsekvenser.

1.8 Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjonen er utført som et saltak, bygget opp av tømmer og treverk med tresperrer, plassbygde takstoler, åser samt noe taktro og tekking. Taket er tekket med korrugerte stålplater.

Betongbygget har flatt tak med Leca-plank som bæring, utvendig isolasjon og membrantekking med stein som ballast.

Vurdering:

På undersiden av taket i verkstedhallen er det registrert skader og synlig armering som følge av langvarige utettheter i taktekingen. På trebygningen har deler av taket falt ned, og det forekommer vannlekkasje inn i deler av bygget. Skadene har vært til stede over flere år uten at nødvendige utbedringer er gjennomført. Normal levetid for tekking med asfaltmembraner er ca. 25 – 35 år, avhengig av påvirkning av sol og øvrige værforhold.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

1.9 Vinduer

Det er vinduer i treverk og aluminium med 2-lags isolerglass, som er fra byggeåret.

Vurdering:

Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold, og det er registrert knuste og sprukne glass, og karmen med fukt og råteskader. Vinduene har betydelig dårligere isolasjonsevne enn nye dagens vinduer, og vinduene har med god margin passert antatt levetid. Normal levetid for vinduer med isolerglass er 25–35 år. Det vil da etter hvert kunne oppstå kondensering mellom glasslagene og glasset må skiftes ut, noe som er normalt og inngår i vedlikehold. Vinduene bør vaskes og smøres for å forlenge levetiden.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

1.10 Ytterdører/porter

I verkstedhallen er det dører og porter av aluminium og stål. I andre deler av bygningen er det ytterdører av treverk.

Vurdering:

Dører og porter fremstår som værslitte med rustskader på beslag. På bakgrunn av alder og de registrerte avvikene vil det være naturlig å vurdere utskifting, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 2: Vesentlige konsekvenser

1.11 Overflater innvendige gulv

Innvendige gulv er med malt betong i deler av bygget og noe gulvbelegg og åpnekonstruksjoner med tregulv.

Vurdering:

Det er mye slitasje på alle gulvene. På betonggulvet er det oppsprukket maling/epoxy, og i deler av bygget med gulvbelegg er gulvene ødelagte på grunn av lekkasje i taket. De deler av gulvene som er ødelagt av lekkasje gis:

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

Øvrige gulv gis: TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.

KG 2: Vesentlige konsekvenser

1.12 Overflater innvendige vegger

Deler av overflatene er med åpent reisverk med synlig vindsperre på innsiden. Innvendige overflater på de innredede rommene er med plater. I verkstedhallen er det malte betongoverflater.

Vurdering:

I verkstedhallen er det er del slitasje og oppsprukken maling i overflatene. I de innredede rommene er mye av veggene ødelagte på grunn av lekkasje i taket.

1.13 Branntekniske forhold

Det er i utgangspunktet byggeier som er ansvarlig for at brannsikkerheten i et bygg er ivaretatt.

Branntegninger og rømningsplaner finnes ikke, og det er ikke registrert brannvarslingsanlegg/brannalarmanlegg som dekker arealene. Da bygget ikke er i bruk vil ikke denne bygningsdelen bli ytterligere undersøkt.

Vurdering:

Før bygget tas i bruk, må brannteknisk dokumentasjon være på plass og vise at alle krav i henhold til TEK17 er oppfylt. Rømningsveier skal være frie, tydelig merket og tilgjengelige, og nødvendige brannalarmanlegg og slukkeutstyr må være installert og funksjonstestet. Branncelleinndeling og branntetting skal være korrekt utført og dokumentert. I tillegg må det foreligge evakueringsplaner og branninstrukser, og brukere skal være informert om rutiner ved brann.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.14 Luftbehandling, generelt

Bygget har ikke fungerende ventilasjonsanlegg og det er kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at frisk luft tilføres gjennom ventiler i vinduer og yttervegger.

Vurdering:

Dersom bygningen skal tas i bruk, anbefales det å etablere et mekanisk ventilasjonsanlegg, ettersom dagens løsning med naturlig lufting ikke vil oppfylle gjeldende krav til inneklimate. Mekanisk ventilasjon gir langt bedre kontroll over både luftmengde og luftstrømmer enn naturlig ventilasjon, og sikrer stabile forhold uavhengig av vær og årstid.

TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.

KG 1: Små og middels store konsekvenser.

1.15 Elkraft, generelt

Det er kun strøm i verkstedhallen. Her er det satt opp en byggestrømskasse.

Vurdering:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det var utkoblet på befaringstidspunktet. Basert på anleggets alder og dagens krav til elektriske installasjoner, regulert av NEK 400 (Norsk Elektroteknisk Komité) og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel), vil det være behov for oppgradering. Det anbefales derfor en utvidet elkontroll utført av fagkyndig personell, da takstingeniøren ikke har elektroaglig kompetanse. Tilstandsgraden er satt med dette som vurderingsgrunnlag.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.16 Utvendige områder, generelt

Adkomst til eiendommen er via Soløyvegen. Området rundt bygningen er med betongdekke og asfaltgrus. Kaien som er oppført i treverk fremstår i dårlig forfatning og har funksjonssvikt. Det må ferdes med aktsomhet på

kaien.

Vurdering:

Deler av kaien har kollapse og er ikke trygg å gå på. Området foran bygningen bærer preg av slitasje med oppsprukket underlag. TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt KG 3: Store og alvorlige konsekvenser.

1.17 Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Vann og avløp er utkoblet på befaringstidspunktet og er ikke videre undersøkt.

Vurdering:

Ledningsnett er i all hovedsak fra byggeårene eller når det er utført endringer. Normal levetid for kobberør/soilrør er 50-70 år. Varierende alder på sanitærutstyr som er montert i de ulike byggene.

Utskifting og oppgradering av ledningsnett må regnes med i de eldste delene.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til forretning/industri, samt deler av eiendommen er regulert til industri, friluftsmål, kai og parkering.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone rp06012(Reguleringsplan skal fortsatt gjelde) og RPHensynssone 1 (flomfare).

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Dog fremkommer det av kartet at veien går over GID 99/32 som er kommunal eiendom. Eiendommen er sirkeleiendom, noe som betyr at eiendommen ikke er oppmålt med satte eiendomsgrenser, men hvor det samtidig vil være fornuftig å anta at det er kommunal eiendom og dermed kommunal vei frem til selgende eiendom.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er ikke epr. i dag tilkoblet offentlig avløp, men det er mulighet for dette.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 16.12.1982.

På daværende tidspunkt gjestet følgende arbeid:

- Kabelbro gjennom brannvegg må tettes forskriftsmessig, kfr. B.F. kap. 55*462 og kap. 55:48.

Det samme gjelder utspart døråpning til nabobygg.

- Vegg mot eks. bygning(felles vegg) må oppføres som brannvegg til under taktekkingen på det høyeste bygget. Kfr. B.F. kap.55*462

- Ved vinkelbygning indre hjørne skal tilstøtende yttervegg utføres i minst klasse Å 60 inntil en avstand av minst 5 ffl fra hjørnet.

Dessuten må utspart åpning på denne veggflaten innenfor 5 m -grensen) gjenmures eller forsynes med A 60 dør. Kfr. B.F. kap. 34*4262.

- Tilfredsstillende ventilasjon fra wc/gard. må ordnes.

- Ellers vises til bygn.rådssak 2/82 og brannstyresak 23/81.

Arbeidet skulle være utført innen 1.6.1983

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det er gjort flere endringer på bygninger som ikke fremkommer av tegninger mottatt fra Hustadvika kommune. Oppføringer, samt omgjøringer både innvendig og fasademessig er søknadspliktig.

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

VERNEKLASSE/SEFRAK

Det er registrert fredede kulturmiljøer på eiendommen. Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20.

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

AREALER

1072 M²: I takstrapporten fremkommer det et ca. areal for bygningen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 52 090,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp og vann.

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiling/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 910,- pr 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 950 000,- (Prisantydning)

kr. 48 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 49 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 999 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1579/99/57:

30.07.1981 - Dokumentnr: 7276 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:99 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 640002 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:99 Bnr:57

GRUNNBOKSDATO

13.01.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.5% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 250,- (inkl. mva.)

Stor markeds pakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SOLØYVEGEN 38

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Kommunale opplysninger

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Soløyvegen 38 1579-99/57, 6430 HUSTADVIKA

Tilstandsvurdering



Befaringstidspunkt	Rapportansvarlig	Dato
08.05.25	Eivind Lange	15.05.2025

Innhold

1	Introduksjon	2
1.1	Mandat.....	2
1.2	Reguleringsforhold.....	3
1.3	Generelle påkostninger etter oppføringsåret.....	3
1.4	Arealer.....	3
1.5	Bygning generelt	3
1.6	Grunn og fundamenter, generelt.....	3
1.7	Yttervegger/fasader	4
1.8	Takkonstruksjon og tekking	4
1.9	Vinduer.....	5
1.10	Ytterdører/porter.....	6
1.11	Overflater innvendige gulv.....	7

1.12	Overflater innvendige vegger	7
1.13	Branntekniske forhold.....	8
1.14	Luftbehandling, generelt.....	8
1.15	Elkraft, generelt.....	9
1.16	Utvendige områder, generelt	9
1.17	Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt.....	9
2	Oppsummering/sammendrag	9

1 Introduksjon

Det ble avholdt befaring og gjennomgang av eiendommen gnr. 122, bnr. 57, i Hustadvika kommune, den 08.05.2025.

Til stede var:

Eivind Lange, fra firmaet Romsdal Takst AS.

Eierskap/drift:

Hjemmelshaver for eiendommen er Arnt Skipnes (død).

Eiendommen har vært benyttet som verksted og lager.

1.1 Mandat

Vi er bedt om å foreta befaring og gjennomgang av bygningen.

Formålet med befaringen er å registrere og vurdere tilstand av bygningsmasse, og gjøre arealberegninger av bygningen.

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det er gjennomført kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- TG 0: Nytt. Ingen avvik eller skader
- TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje
- TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har vesentlig skade eller redusert funksjon
- TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt
- TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser

Konsekvensgrader er angitt etter denne standarden på følgende måte:

- KG 0: Ingen konsekvens
- KG 1: Små og middels store konsekvenser
- KG 2: Vesentlige konsekvenser
- KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

Under hver bygningsdel beskrives og vurderes disse med tilstandsgrad og konsekvensgrad.

Levetid for bygg eller bygningsdel er definert som ”tiden som bygget eller dets deler oppfyller krav til (ønsket) funksjon.” Dette tilsier at ulike bygningsdeler vil ha ulike levetider og at utskiftinger blir en del av det periodiske vedlikeholdet, uten at dette er nærmere forklart her.

1.2 Reguleringsforhold

Tomten (matrikkel) som omtalt i rapporten har et areal på 2823m². Arealene på eiendommen omfatter kommuneplan «Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune», med plan nummer 1579_202212 vedtatt 21.03.2025. Ved motstrid i planer, gjelder kommuneplan foran eldre reguleringsplaner. Nærmere avklaringer om utnyttelse ved en eventuell utbygging må avklares med kommunen ut fra konkrete planer.

1.3 Generelle påkostninger etter oppføringsåret

Ut fra det som er fremlagt av dokumenter og gitte opplysninger fra arving, har det ikke vært utført noen større påkostninger i form av vedlikehold, hverken utvendig eller innvendig de siste 20 – 30 årene.

1.4 Arealer

Eiendommen/Bygningen har følgende areal:

BTA - ca. 1072 m²

BTA lager/skur ca. 50 m²

Tomteareal – 2823 m²

Det er ikke fremlagt tegninger, og bygningen er målt opp på stedet ved befaringen, og tomtearealet er hentet ut fra Eiendomsverdi.no.

1.5 Bygning generelt

Ifølge eiendomsverdi ble bygningen oppført i 1995. De siste årene har det ikke vært drift og bygningen har vært brukt til lager og verksted.

Bygningsmassen består av flere byggetrinn. Eldste delen er oppført med ringmurer og plate på mark av armert betong. Videre er det bærende konstruksjoner bestående av treverk, inkludert bjelkelag, dragere, åser og sperrekonstruksjon. Yttervegger er bygget i tre med bordkledning og fasadeplater. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Den andre delen av bygget er oppført med bærende systemer i betong, som inkluderer dragere, søyler og betongelement i ytterveggen. Taket er flatt og er med Leca-plank, utvendig isolasjon og tekking. Det er stein på taket som balast.

1.6 Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, men antatt morene og fast grunn i form av fjell. Byggepropa er antatt med komprimert steinfylling. Betongsåler/punktfundamenter i armerte betongmurer mot terreng.

Vurdering:

Generelt bra. Det er ikke registrert setningsskader/sprekker og større skjevheter i gulv eller synlige murer mot grunn som kan tilsa at det er ustabil grunn som kan ha negativ påvirkning på bygningsmassen. Grunnundersøkelser er ikke utført og det foreligger ingen opplysninger om dette.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal brukslitasje

KG 1: Små og middels store konsekvenser.

1.7 Yttervegger/fasader

Ytterveggene består av eldre reisverk med stavverk og skråavstivning. Fasaden har bordkledning og fasadeplater. Betongbygget har yttervegger/fasade av isolerte betongelementer med stein i overflaten.

Vurdering:

Det er registrert en del råte i bordkledningen på den eldste delen. Betongbygget er av noe bedre kvalitet, men det er registrert dårlige fuger mellom betongelementene og noen hakk i overflatene som kan føre til armeringskorrosjon.

Bordkledningen gis TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt. KG 2: Vesentlige konsekvenser

Betongfasaden gis TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.

KG 2: Vesentlige konsekvenser



Råteskadet kledning



Dårlig tilstand på fasadepuss

1.8 Takkonstruksjon og tekking

Takkonstruksjonen er utført som et saltak, bygget opp av tømmer og treverk med tresperrer, plassbygde takstoler, åser samt noe taktro og tekking. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Betongbygget har flatt tak med Leca-plank som bæring, utvendig isolasjon og membrantekking med stein som ballast.

Vurdering:

På undersiden av taket i verkstedhallen er det registrert skader og synlig armering som følge av langvarige utettheter i taktekkingen. På trebygningen har deler av taket falt ned, og det forekommer vannlekkasje inn i deler av bygget. Skadene har vært til stede over flere år uten at nødvendige utbedringer er gjennomført. Normal levetid for tekking med asfaltmembraner er ca. 25 – 35 år, avhengig av påvirkning av sol og øvrige værforhold.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 3: Store og alvorlige konsekvenser



Mye mose på taket



Hull i taket med mye råteskader



Deler av taket har kollapset



Fuktig treverk med råteskader

1.9 Vinduer

Det er vinduer i treverk og aluminium med 2-lags isolerglass, som er fra byggeåret.

Vurdering:

Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold, og det er registrert knuste og sprukne glass, og karmen med fukt og råteskader. Vinduene har betydelig dårligere isolasjonsevne enn nye dagens vinduer, og vinduene har med god margin passert antatt levetid. Normal levetid for vinduer med isolerglass er 25-35 år. Det vil da etter hvert kunne oppstå kondensering mellom glasslagene og glasset må skiftes ut, noe som er normalt og inngår i vedlikehold. Vinduene bør vaskes og smøres for å forlenge levetiden.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 3: Store og alvorlige konsekvenser



Vinduer med knust glass og råteskader.



Vinduer med knuste glass.

1.10 Ytterdører/porter

I verkstedhallen er det dører og porter av aluminium og stål. I andre deler av bygningen er det ytterdører av treverk.

Vurdering:

Dører og porter fremstår som værslitte med rustskader på beslag. På bakgrunn av alder og de registrerte avvikene vil det være naturlig å vurdere utskifting, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.

KG 2: Vesentlige konsekvenser



Leddheisport i stål med skader i overflatene



Denne porten er skummet fast og ute av drift



Eldre treport med råteskader og rustne beslag

1.11 Overflater innvendige gulv

Innvendige gulv er med malt betong i deler av bygget og noe gulvbelegg og åpnekonstruksjoner med tregulv.

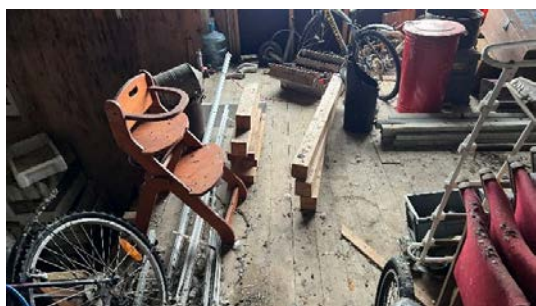
Vurdering:

Det er mye slitasje på alle gulvene. På betonggulvet er det oppsprukket maling/epoxy, og i deler av bygget med gulvbelegg er gulvene ødelagte på grunn av lekkasje i taket. De deler av gulvene som er ødelagt av lekkasje gis: **TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt.**

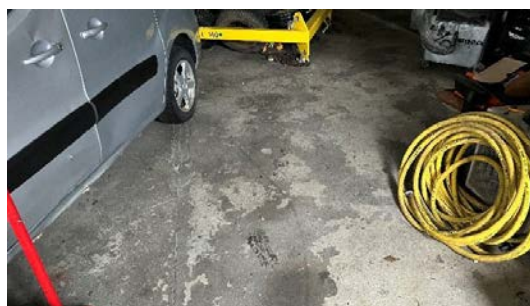
KG 3: Store og alvorlige konsekvenser

Øvrige gulv gis: **TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.**

KG 2: Vesentlige konsekvenser



Gammelt tregulv med en del slitasje



Betonggulv med oppsprukken overflate



Ødelagt gulv og gulvbelegg på grunn av taklekkasje

1.12 Overflater innvendige vegger

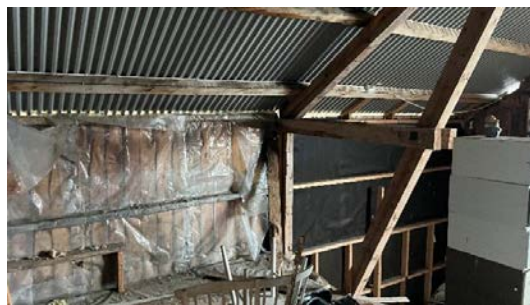
Deler av overflatene er med åpent reisverk med synlig vindsperre på innsiden. Innvendige overflater på de innredede rommene er med plater. I verkstedhallen er det malte betongoverflater.

Vurdering:

I verkstedhallen er det er del slitasje og oppsprukket maling i overflatene. I de innredede rommene er mye av veggene ødelagte på grunn av lekkasje i taket.



Ødelagte vegger på grunn av lekkasje i taket



Åpne konstruksjoner



Overflater i verkstedhallen med oppsprukken maling

1.13 Branntekniske forhold

Det er i utgangspunktet byggeier som er ansvarlig for at brannsikkerheten i et bygg er ivaretatt. Branntegninger og rømningsplaner finnes ikke, og det er ikke registrert brannvarslingsanlegg/brannalarmanlegg som dekker arealene. Da bygget ikke er i bruk vil ikke denne bygningsdelen bli ytterligere undersøkt.

Vurdering:

Før bygget tas i bruk, må brannteknisk dokumentasjon være på plass og vise at alle krav i henhold til TEK17 er oppfylt. Rømningsveier skal være frie, tydelig merket og tilgjengelige, og nødvendige brannalarmanlegg og slokkeutstyr må være installert og funksjonstestet. Branncelleinndeling og brannetting skal være korrekt utført og dokumentert. I tillegg må det foreligge evakueringsplaner og branninstrukser, og brukere skal være informert om rutiner ved brann.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.14 Luftbehandling, generelt

Bygget har ikke fungerende ventilasjonsanlegg og det er kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at frisk luft tilføres gjennom ventiler i vinduer og yttervegger.

Vurdering:

Dersom bygningen skal tas i bruk, anbefales det å etablere et mekanisk ventilasjonsanlegg, ettersom dagens løsning med naturlig lufting ikke vil oppfylle gjeldende krav til inn klima. Mekanisk ventilasjon gir langt bedre kontroll over både luftmengde og luftstrømmer enn naturlig ventilasjon, og sikrer stabile forhold uavhengig av vær og årstid.

TG 2: Byggverket er sterkt nedslitt, har en vesentlig skade eller redusert funksjon.

KG 1: Små og middels store konsekvenser.

1.15 Elkraft, generelt

Det er kun strøm i verkstedhallen. Her er det satt opp en byggestrømskasse.

Vurdering:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, da det var utkoblet på befaringstidspunktet. Basert på anleggets alder og dagens krav til elektriske installasjoner, regulert av NEK 400 (Norsk Elektroteknisk Komité) og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel), vil det være behov for oppgradering. Det anbefales derfor en utvidet elkontroll utført av fagkyndig personell, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Tilstandsgraden er satt med dette som vurderingsgrunnlag.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser.

1.16 Utvendige områder, generelt

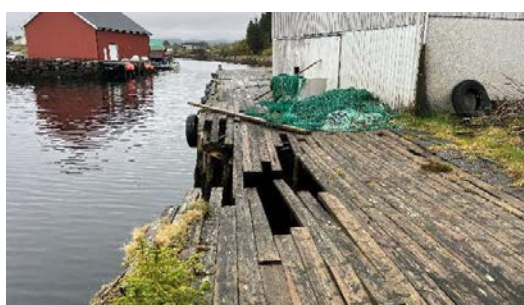
Adkomst til eiendommen er via Soløyvegen. Området rundt bygningen er med betongdekke og asfaltgrus. Kaien som er oppført i treverk fremstår i dårlig forfatning og har funksjonssvikt. Det må ferdes med aktsomhet på kaien.

Vurdering:

Deler av kaien har kollapse og er ikke trygg å gå på. Området foran bygningen bærer preg av slitasje med oppsprukket underlag. **TG 3: Byggverk/bygningsdel har totalt eller nært forestående funksjonssvikt KG 3: Store og alvorlige konsekvenser**



Uteområde sør for bygningen



Deler av kaien har kollapse

1.17 Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Vann og avløp er utkoblet på befaringstidspunktet og er ikke videre undersøkt.

Vurdering:

Ledningsnett er i all hovedsak fra byggeårene eller når det er utført endringer. Normal levetid for kobberrør/soilrør er 50-70 år. Varierende alder på sanitærutstyr som er montert i de ulike byggene. Utskifting og oppgradering av ledningsnett må regnes med i de eldste delene.

TGIU: Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det kan være behov for nærmere undersøkelser

2 Oppsummering/sammendrag

Bygningen er ifølge eiendomsverdi oppført i 1960. Bygningsmassen er i generelt dårlig forfatning og bærer preg av alder, slitasje og langvarig mangel på vedlikehold. Bygningsmassen har omfattende skader, og det er avdekket flere tilfeller av funksjonssvikt – blant annet råteskader i både takkonstruksjon, bærekonstruksjon og gulvbord. Tilstanden er så alvorlig at det i de fleste tilfeller

ikke vil være tilstrekkelig med reparasjoner, og hele bygningsdeler må sannsynlig skiftes ut. Gitt omfanget av skadene og den lave restverdien, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive deler av den eksisterende konstruksjonen. Betongbygget er nok den delen med størst restverdi og som lettest kan settes i stand uten alt for store bygningsmessige inngrep.

Molde 15.05.2025

A handwritten signature in black ink that reads "Eivind Lange".

Eivind Lange

A handwritten signature in blue ink that reads "Stian Hammarbäch".

Stian Hammarbäch

WC / aulid
Kvinner

BETONG PLATE

KJØL

FRYS

FRYS

ØARLEDM/HC
Mum

MASKINROM

MURSTEIN VEGG 25 cm

3500

6200

Mottatt 28 FEB. 1979

EXIST. BYGG.

Mottatt 28 FEB. 1979

99/3 Einar Eriksen

99/32 Frøna Kommune
(Veg og snuplass)

99/25 Herman Hørskedal

99/5 Bjarne Heimgård

Betongplate

st. byggn.

18-
S120

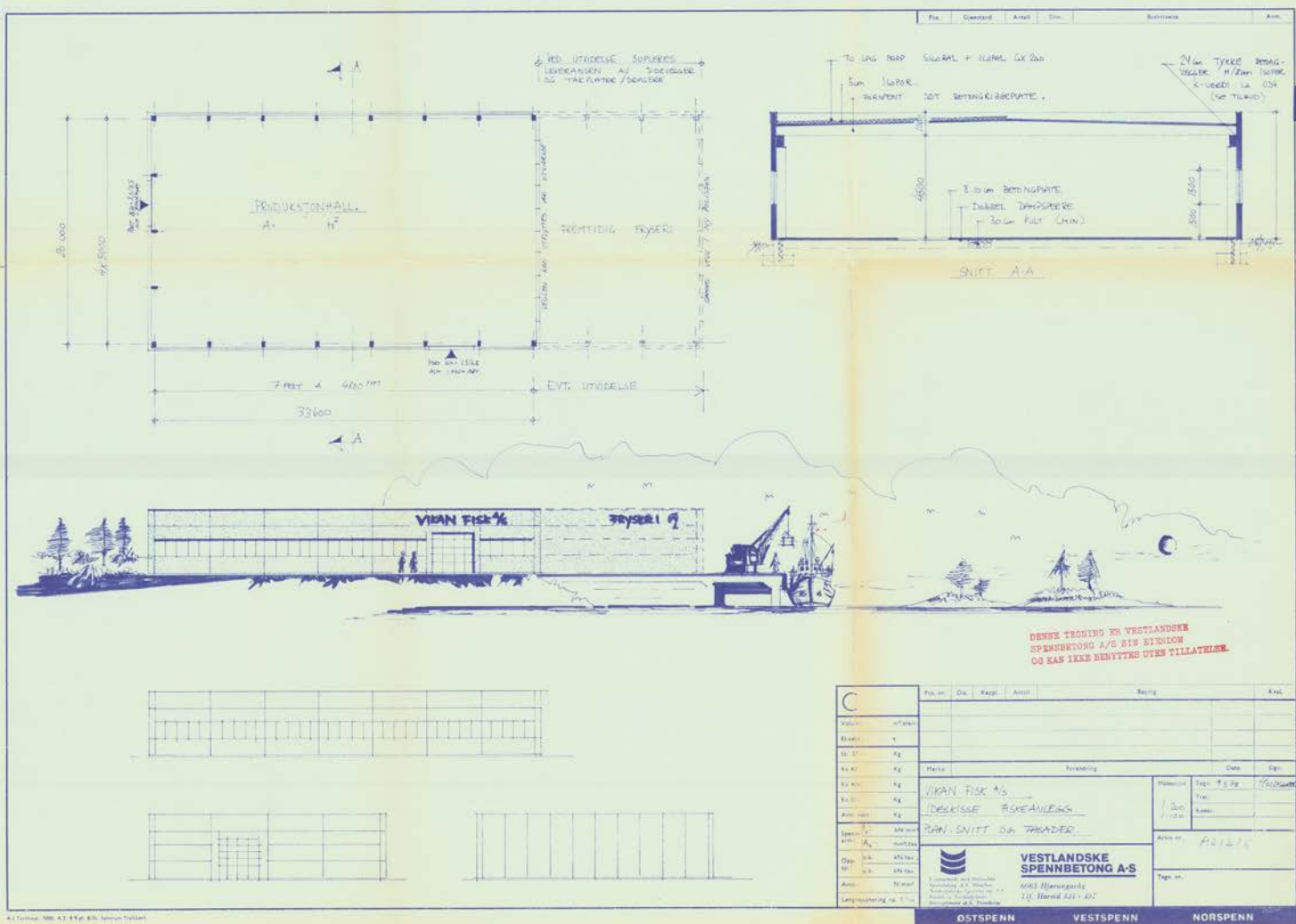
NYBYGG

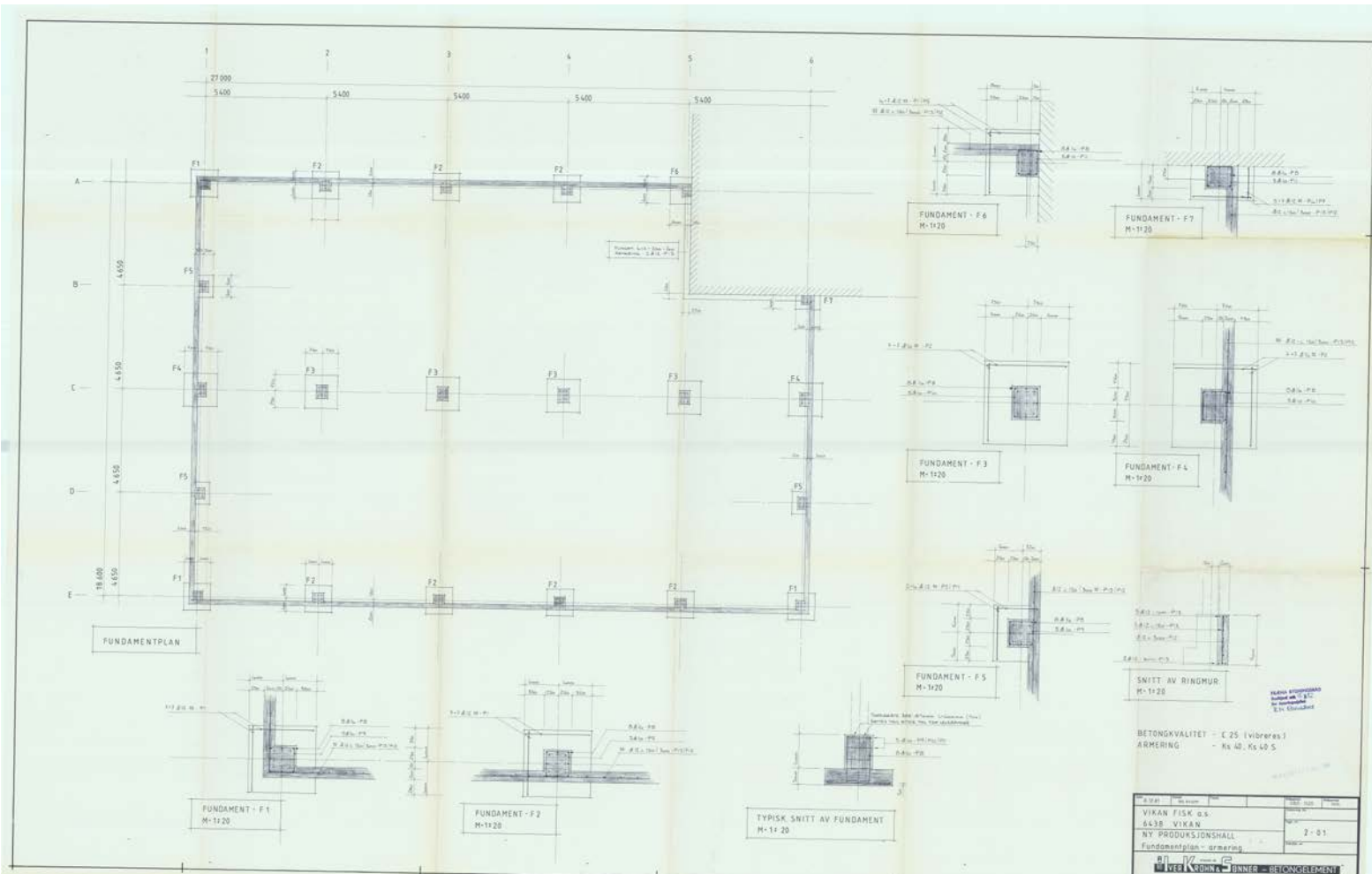
STEINFYLLING

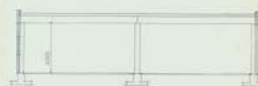
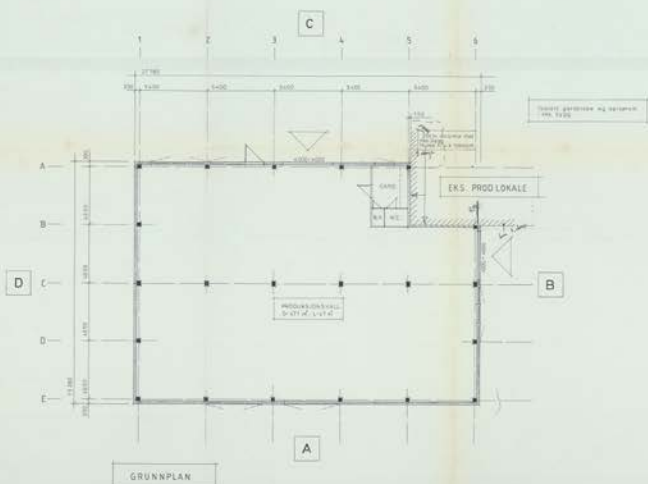
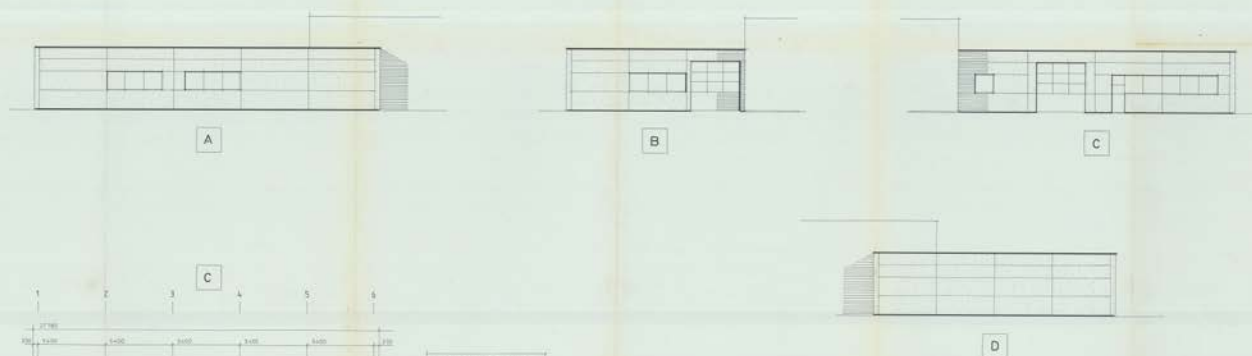
SJØ

Mottatt 6 FEB. 1979

Situasjonsplan for en del av gar. 99, bnr. 5
Eier: Bjarne Heimgård 6438 Viken i R.
Målestokk: 1:500
Vikanfisk & co.



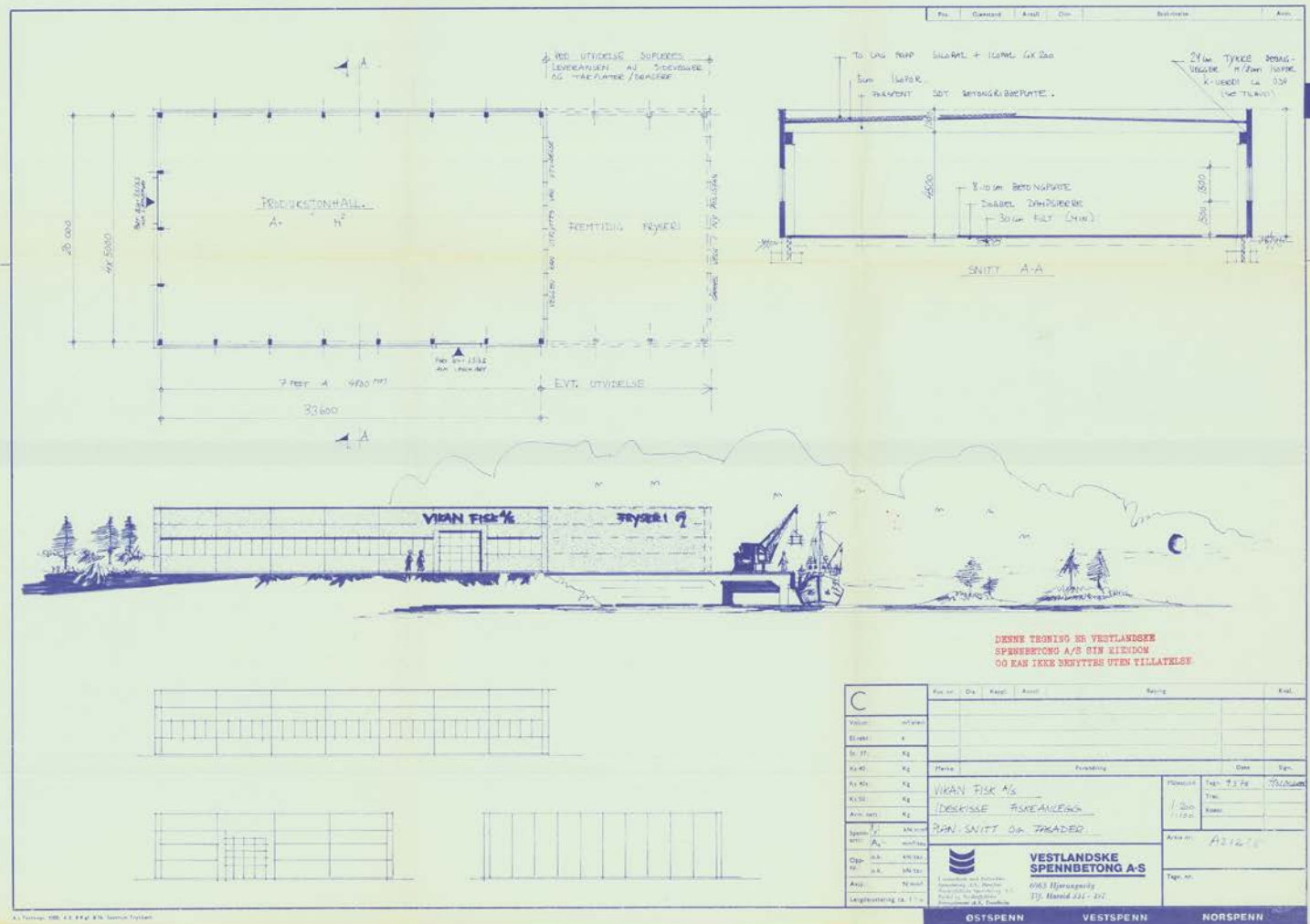




Plan- und Schnittzeichnungen
nach DIN 1045
in Verbindung
mit DIN 1046

Maßstab 1:100

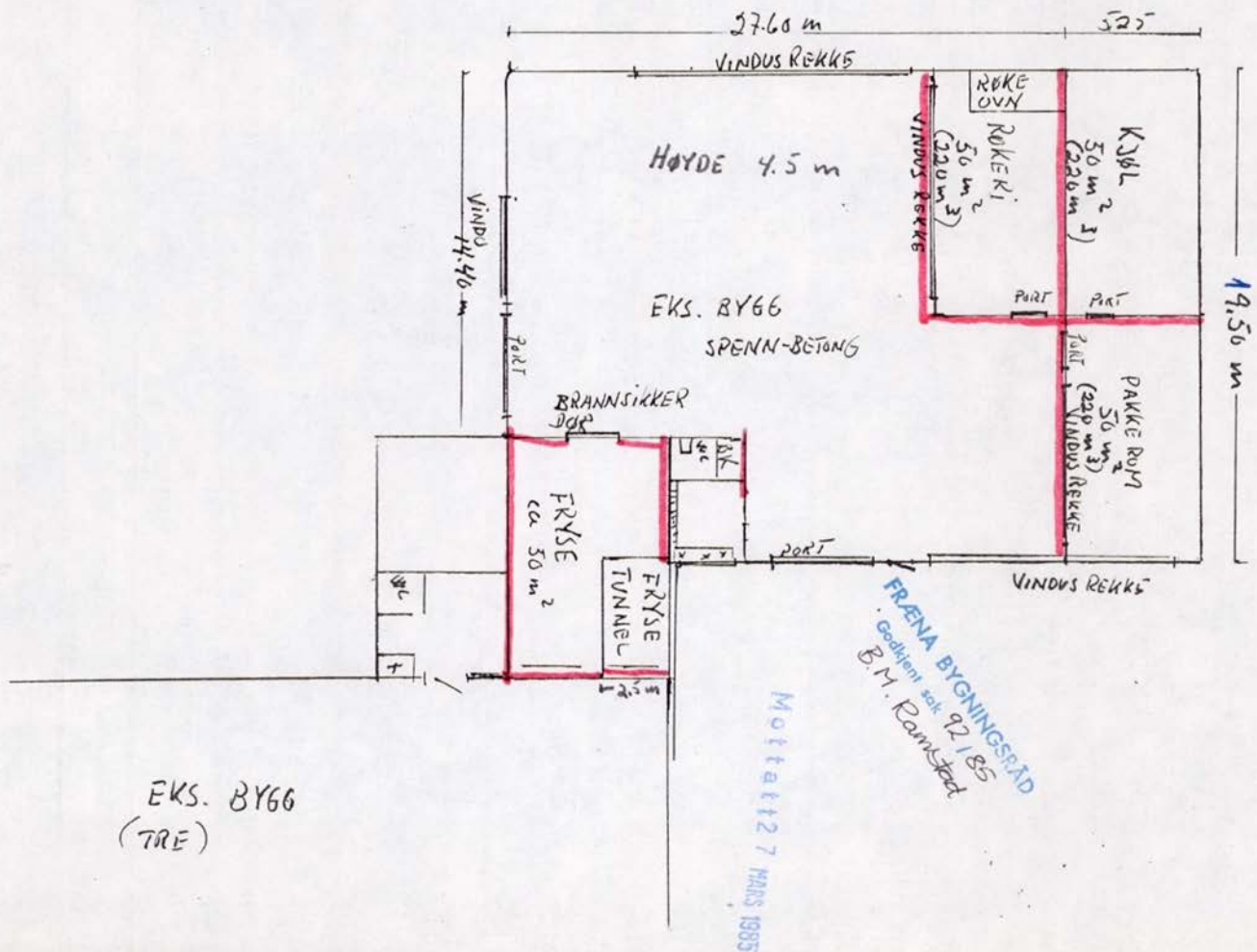
Zeichner	Gezeichnet	Geprüft	1-01
VIKAN PISK OS			
6438 VIKAN			
NY PRODUKTIONSHALL			
Plan- und Schnittzeichnungen			
VERA HUNYA - BÜRO - BEWEGUNGSSYSTEME			
Postfach 142 - 6000 Aachen-Land - Telefon 0422 31110			

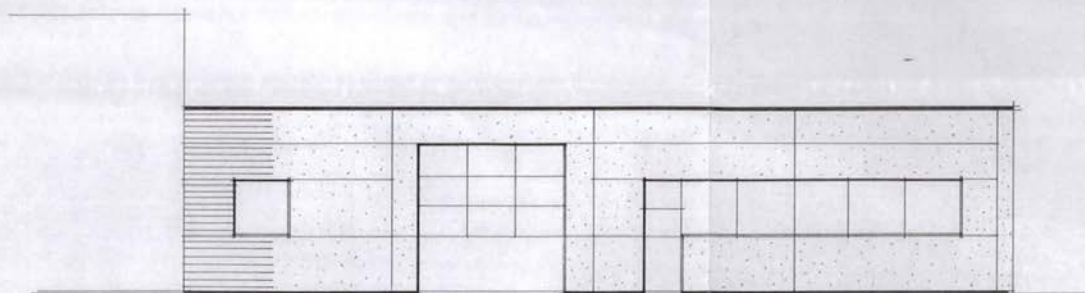


Mottatto E. FEB. 1973

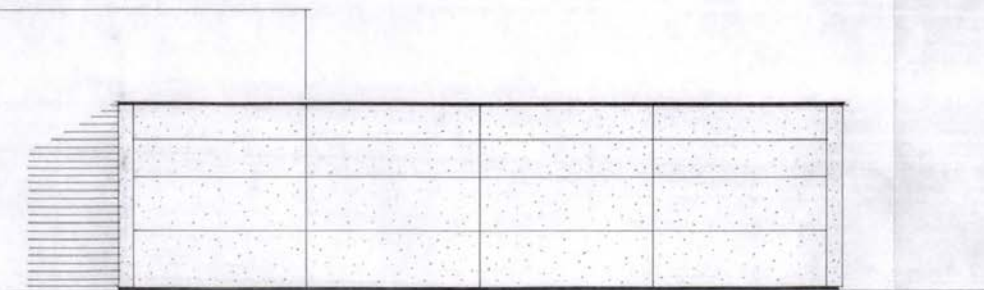
EKSIST. BYGG.

M 7:100
NETTO HÖGD 4,00 m.

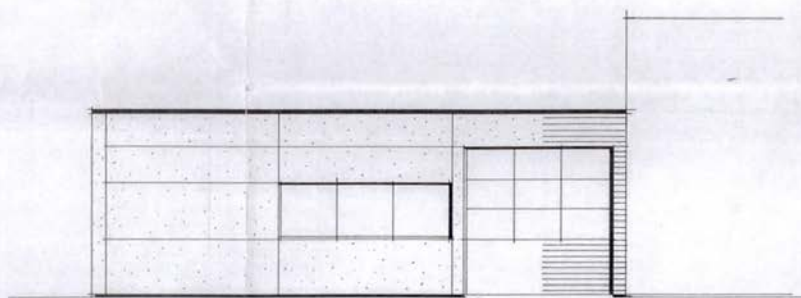




C

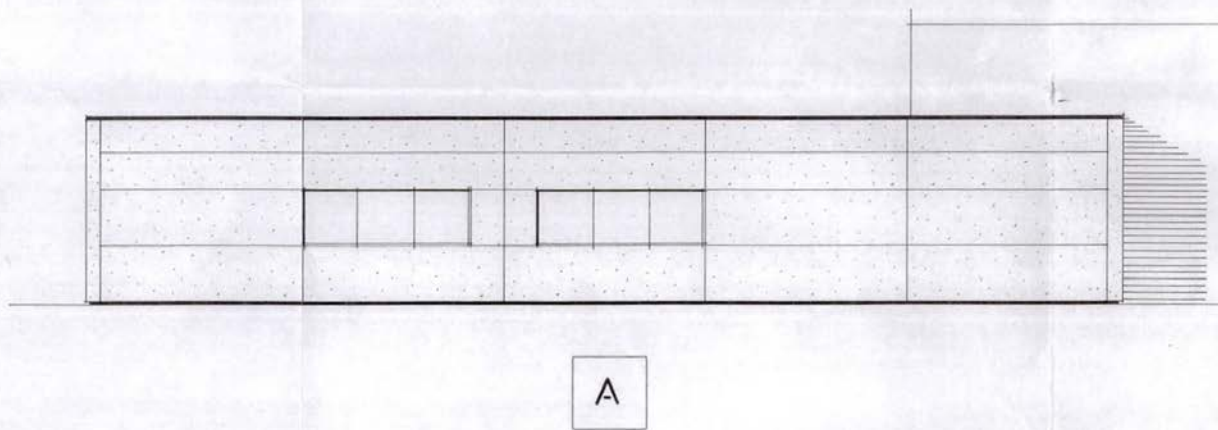


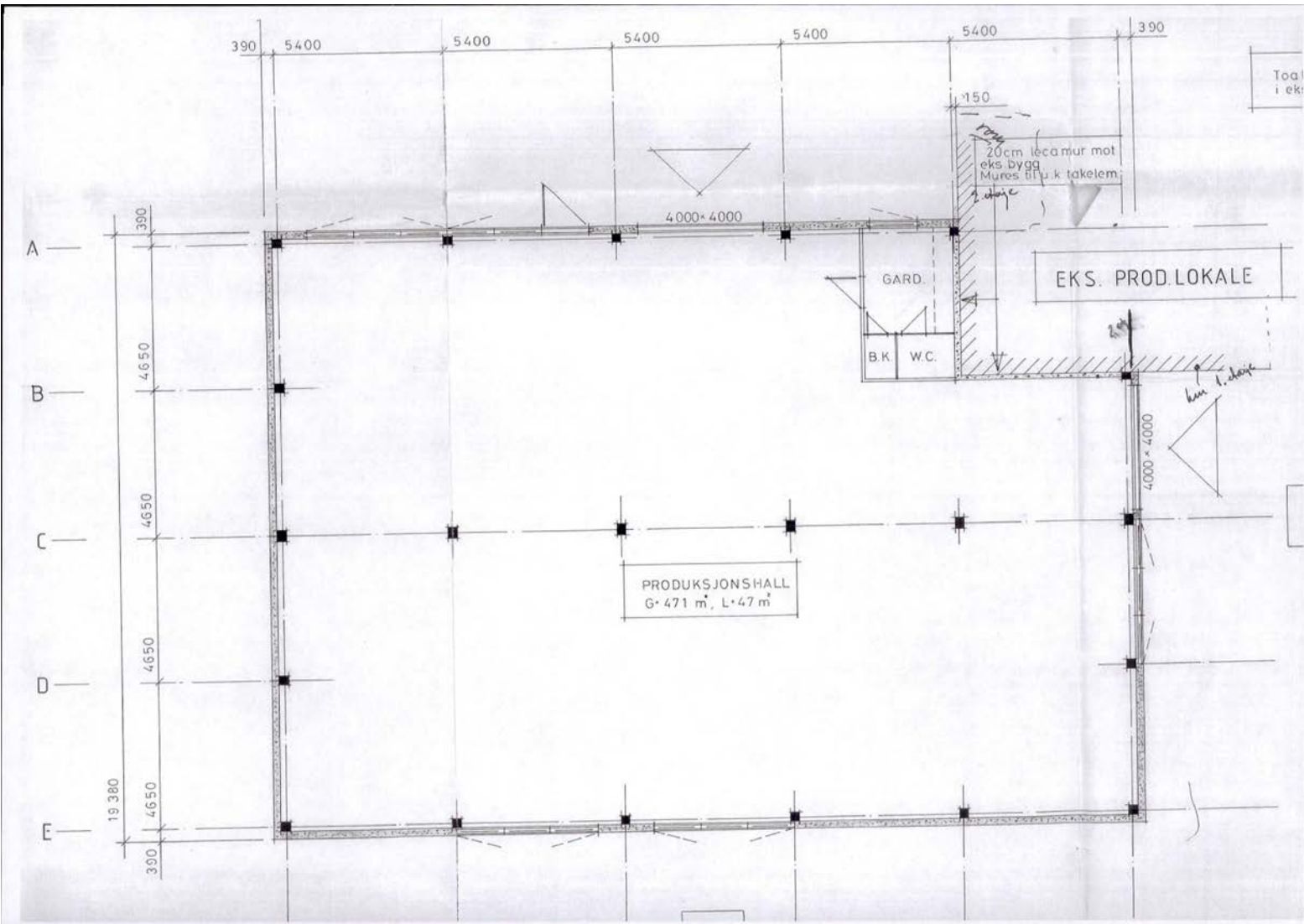
D

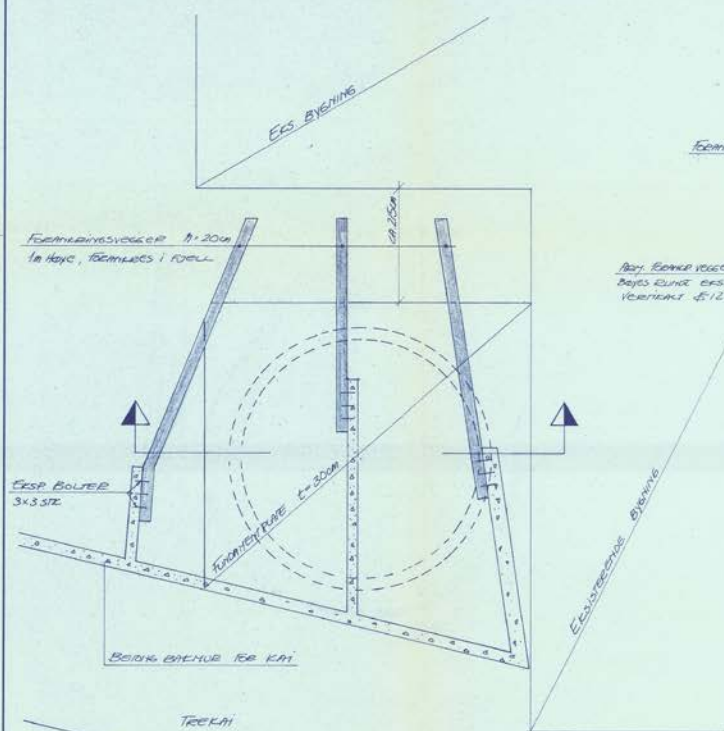


B





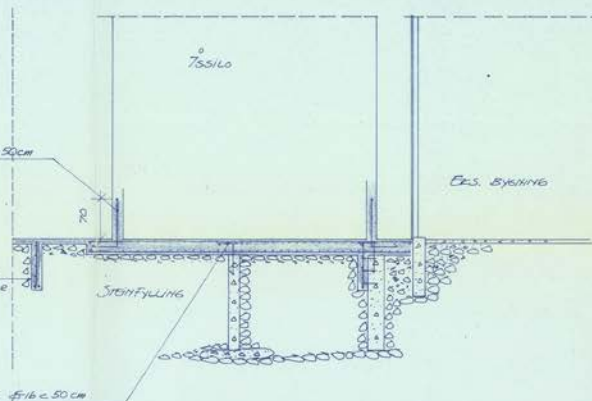




AR: FORANKRINGSVÆGGE 6 Ø 16, HORIZONTALT.
BØYER RUNDHØR EKS. BOLTER OG FORANKRINGSVÆGGE
VERTIKALT Ø 12 c. 30cm

FORANKRINGSVÆGGE Ø 16 c. 50cm

FORANKRINGSVÆGGE Ø 16 c. 50cm



ARMERING FUNDAMENTPLATE:
Ø 16 c. 15cm BØYER VED 1. TRAP OG BUNN

EXISTERENDE BEKINGSKONTAKTSØYER
NYE BEKINGSKONTAKTSØYER

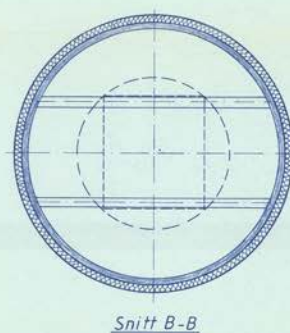
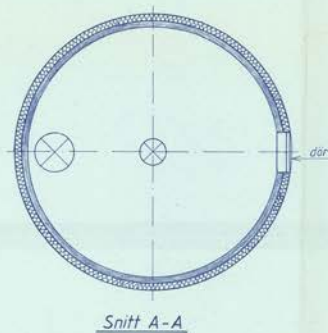
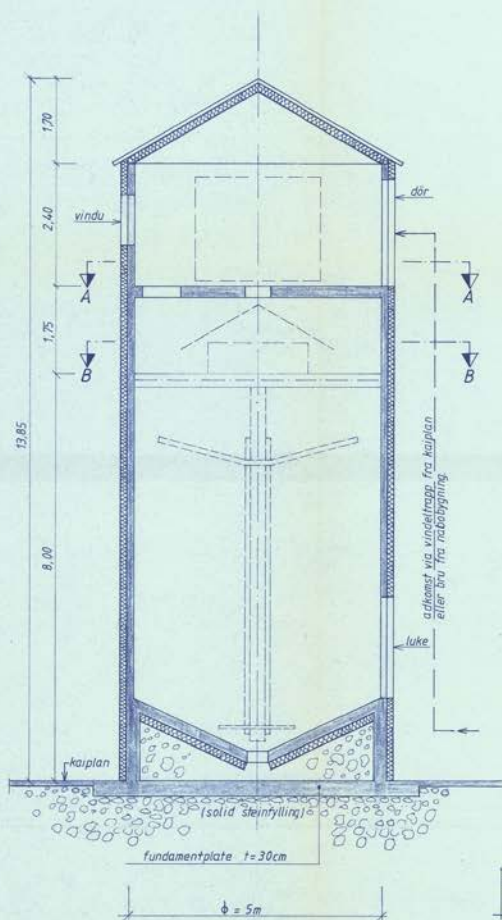
BEKING: C.25, VIDERES, FOR UNØYSLIGT VÆRDT BEHAND.

ARMERING: LS40

OVERDEKNING: 5cm UNDERSIDE, 5cm OVERSIDE

ETTER AT FORANKRINGSVÆGGE
ER STØFT OG TILBÆKEFYLNING
ER UTFØRT KOMPRIMERES
TERRENG OVERFLATEN MED TYNGRE
VIBROBØRSNE SOM KONTROLL PÅ
FYLLENS STABILITET.

NR	REVISJON	DATE	SIGN
VIKANFISK & CO			
6438 VIKAN I R			
FUNDAMENTPLAN, ARMERING		Målestokk 1:50	Tegn. 56.79 Tegn. Olfert Kfr.
Erstatning for:		Tegn. nr. 3	
 Selmer T. Thomassen Rådgivende ingeniør i byggeteknikk. MRIF Bekkevollvegen 18 - Malde - Telefon (072) 51 844		Erstatet av:	



SE TEGN. 3 VEDR. UTFORMING OG FORANKRING AV FUNDAMENTPLATE

A		ENDRET	FUNDAMENT LÖSNING	36.79	CH
NR		REVISJON		DATA	SIGN
VIKANFISK & CO					
6438 VIKAN I R.					
SNITT OG ETASJEPLAN				Målestokk	Tegn. 06.04.1979
				1:50	Trac. OH/ rym.
				Kr.	
				Erstatning for:	
Stillingen RIF Selmer T. Thomassen Rådgivende ingeniør i byggeteknikk MRIF Bakkevollveien 18 - Molde - Telefon (072) 51 844				Tegn. nr. 2	
				Erstattet av:	

99/3 Einar Eriksen

99/32 Frøna Kommune
(Veg og snuplass)

99/25 Herman Herskedal

99/5 Bjarne Heimgård

Eksist. byggn.

NYBYGG
Dette bygget er
ombygget og
utvidet 9/2/85
for Bjarne Heimgård
15-
SILO
KAT

STEINFYLLING

SJØ

Mottatt 6 FEB. 1979

Situasjonsplan for en del av gnr.99, bnr.5

Eier: Bjarne Heimgård 6438 Viken i R.

Målestokk: 1:500

Vikanfisk & co.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
6438 Vikan		99/5		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Fiskebruk	27.11.81	6.4.82	B.sj. 18/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Vikan Fisk v/Bjarne Heimgård		6438 Vikan		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Iver Krohn & Sønner		6301 Andalsnes		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Kåre Sæter		Nesjestranda		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- ✓ - Kabelbro gjennom brannvegg må tettes forskriftsmessig, kfr. B.F. kap. 55:462 og kap. 55:48.
Det samme gjelder utspart døråpning til nabobygg.
- ✓ Vegg mot eks. bygning(felles vegg) må oppføres som brannvegg til under taktekkingen på det høyeste bygget. Kfr. B.F. kap.55:462
- ✓ Ved vinkelbygning indre hjørne skal tilstøtende yttervegg utføres i minst klasse A 60 inntil en avstand av minst 5 m fra hjørnet.
- ✓ Dessuten må utspart åpning på denne veggflaten(innenfor 5 m - grensen) gjenmures eller forsynes med A 60 dør.
Kfr. B.F. kap. 34:4262.
- ✓ Tilfredsstillende ventilasjon fra wc/gård. må ordnes.
- ✓ Ellers vises til bygn.rådssak 2/82 og brannstyresak 23/81.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 1 og 4 : frist 1.3.83.
Pkt. 2 og 3 : frist 1.6.83.
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Elnesvågen	16.12.82
Fræna kommune Bygningskontrollen Underskrift	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvmyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12.79

	Molde kommune Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde Telefon: 71 11 10 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no	Dato: 29.04.2025
---	--	------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon

Gnr:	99	Bnr:	57	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Soløyvegen 38, 6433 HUSTAD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Eiendommen er ikk epr. i dag tilkoblet offentlig avløp, men det er mulighet for dette.

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

Eiendom	1579 99/57		
Utskriftsdato	29.04.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

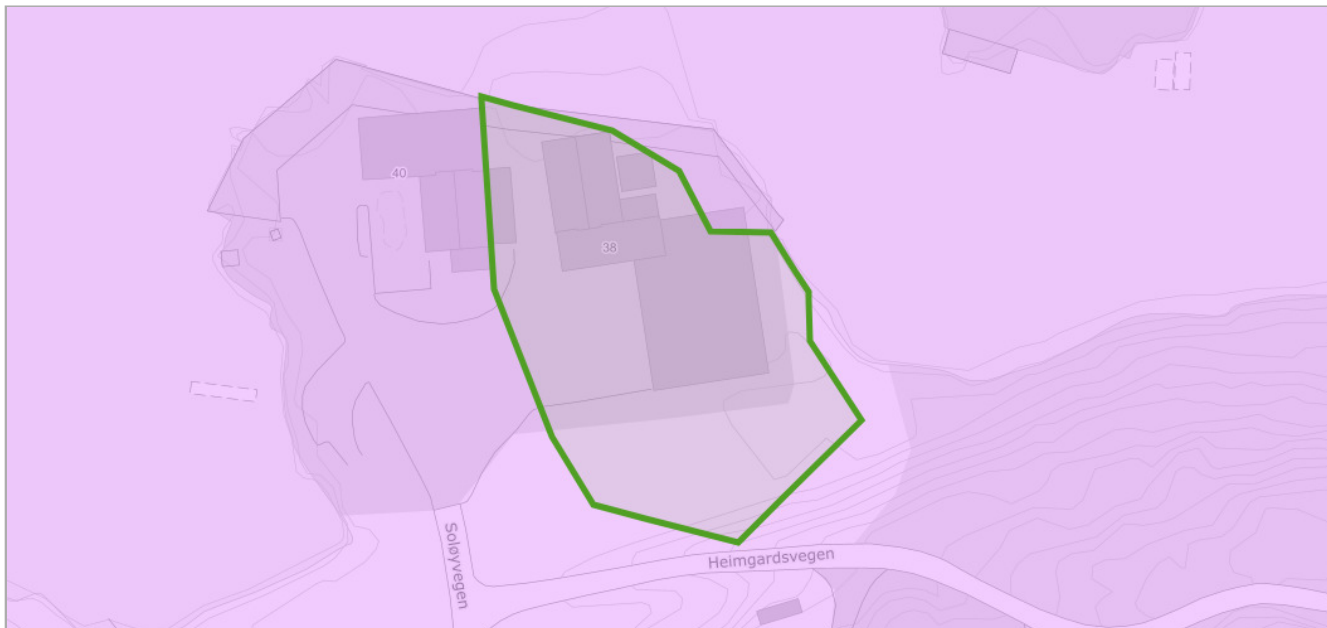
📌 Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
✔ Kulturminner - Fredete bygninger

✔ Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

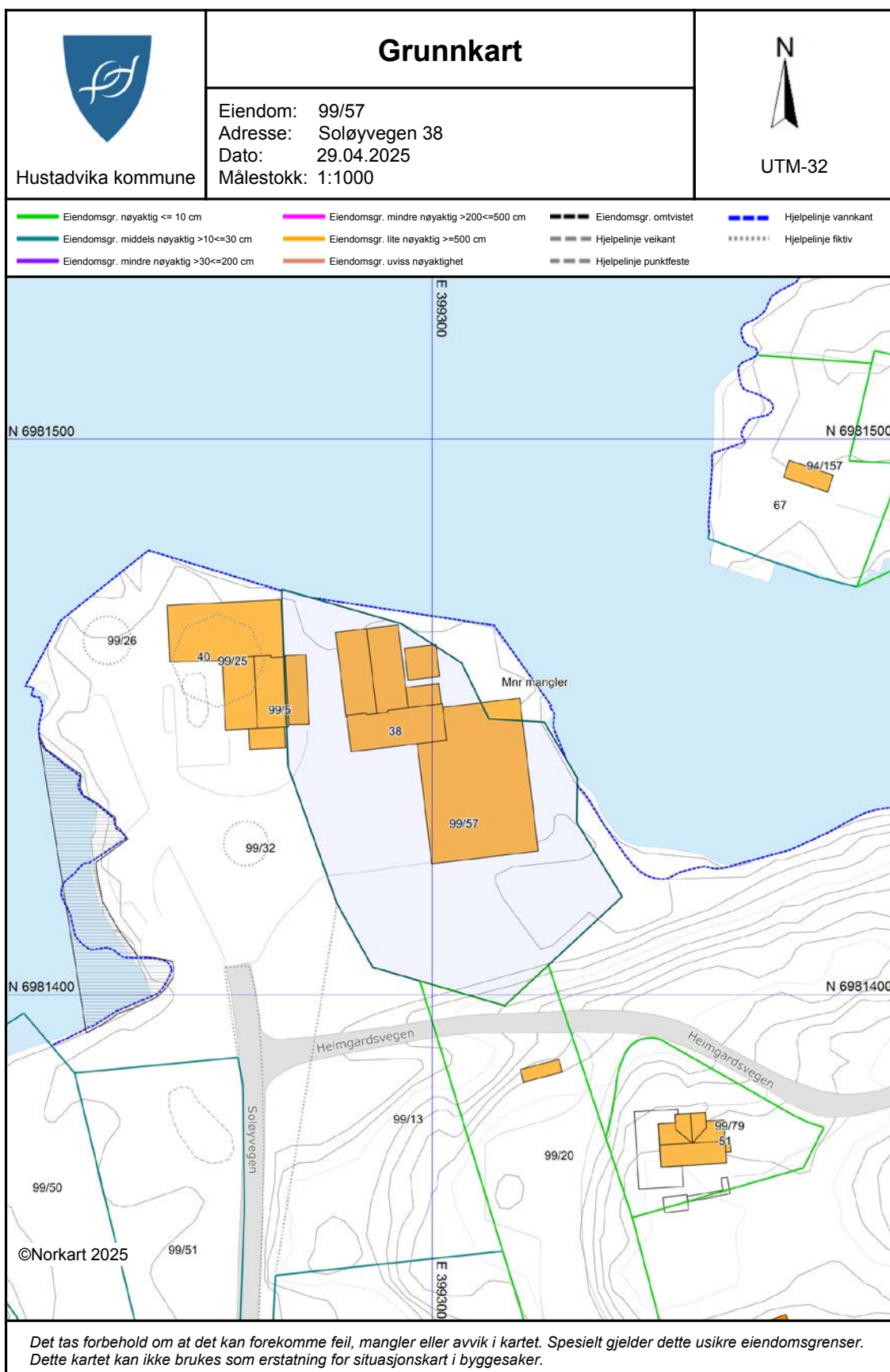
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø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

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VIKANFISK	Beregnet areal	2822.9
Etablert dato	30.07.1981	Historisk oppgitt areal	2824,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.10.2024 20.12.2024	2022/2860		99/5, 99/13, 99/20, 99/57, 99/69, 99/79
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.10.2024 20.12.2024	2022/2860 2022/1712		99/5, 99/13, 99/20, 99/57, 99/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	99/57
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.07.1981	M 1436		99/5 (-2824,5), 99/57 (2824,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6981435.43	399303.47		Ja	2822.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKIPNES ARNT F130555*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Soløyvegen 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6433 HUSTAD	Kirkesogn	08010304 Hustad
Grunnkrets	605 Vikan	Tettsted	
Valgkrets	6 HUSTAD		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13547564		Annen industribygning (219)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1960

1: Bygning 13547564: Annen industribygning (219), Tatt i bruk 15.01.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	942
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	942
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

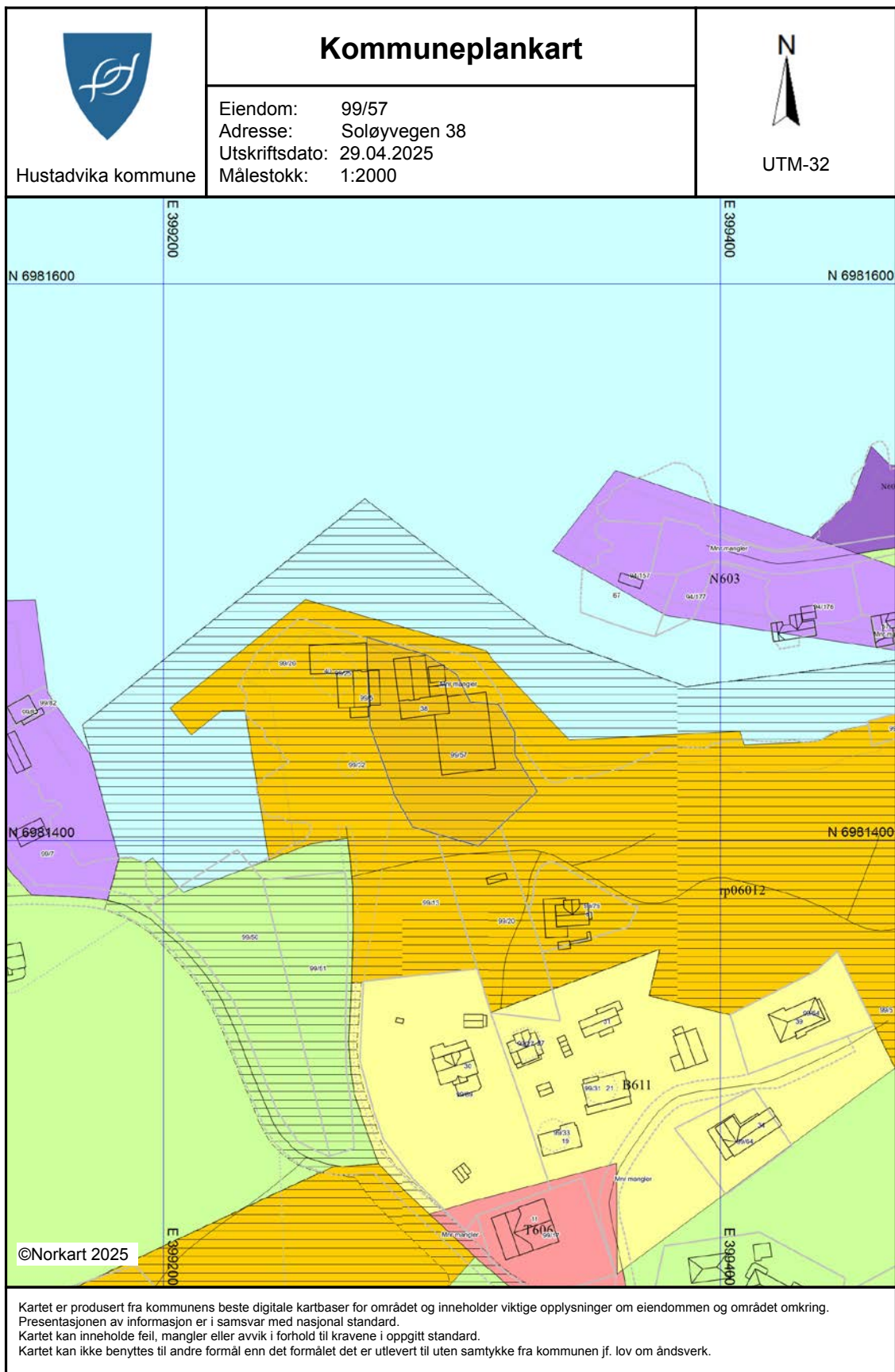
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1960	15.01.1960

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Soløyvegen 38	-	99/57	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	196	196	0	0	0
H01	0	0	746	746	0	0	0



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  Landbruks-, natur- og friluftsfriformål samt reir

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Farleder - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

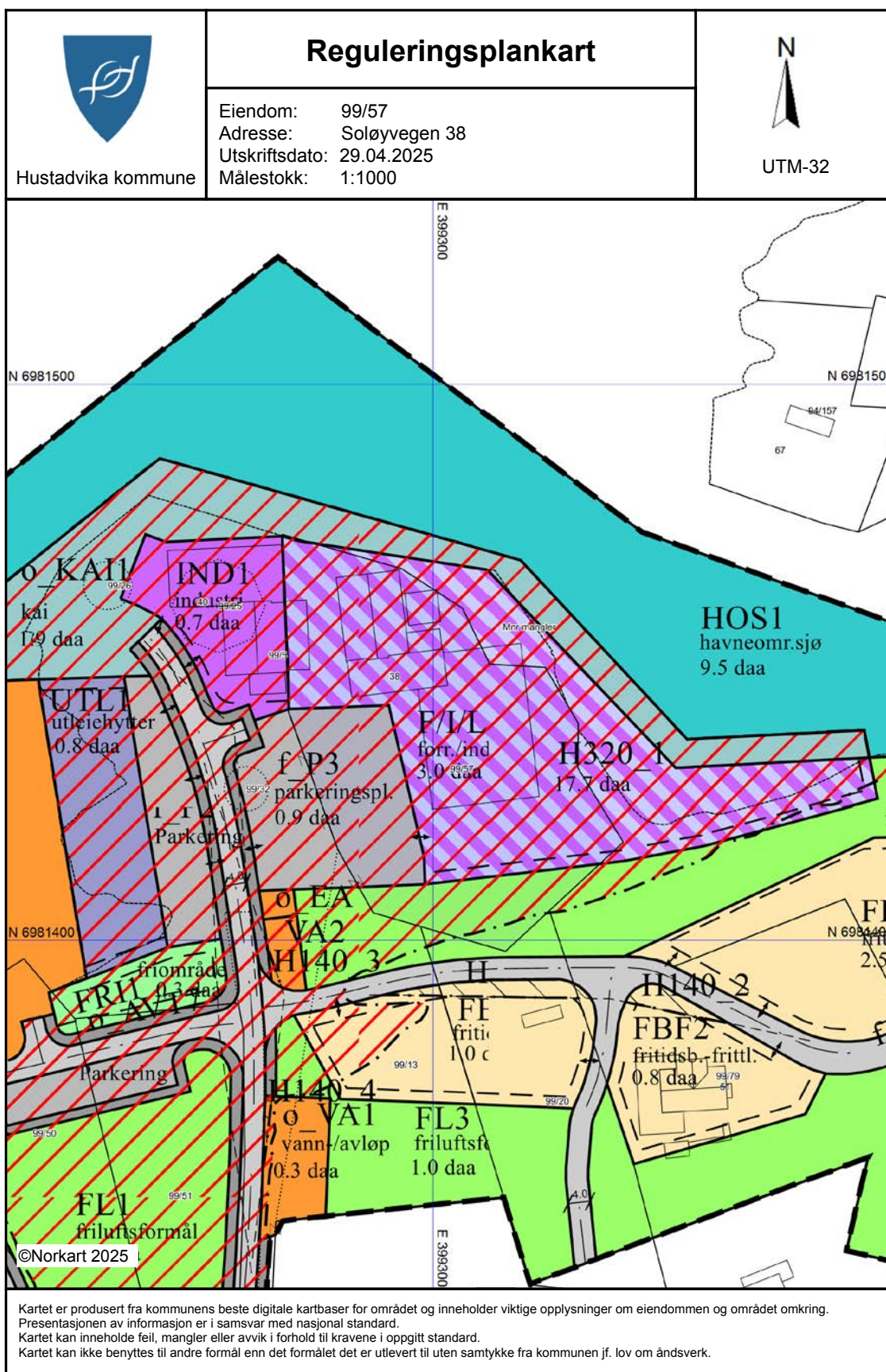
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Farled - nåværende

-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Utleiehytter
-  Industri
-  Energianlegg
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
-  Forretning/industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Kai
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  Friluftformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



HUSTADVIKA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR

VIKAN RORBUCAMPING - DEL AV VIKAN FISKERIHAVN

I medhold av plan – og bygningslovens § 12.7 gjelder disse bestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

1. Generelt

Innenfor planområdet skal arealene, i henhold til plan og bygningsloven, disponeres til følgende formål, båndleggingssoner og faresoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse, frittliggende, FBF1-FBF4

Institusjon, o_HOM1

Utleiehytter, UTL1-UTL2

Industri, IND1

Vann- og avløpsanlegg, o_VA1, VA2

Energianlegg, EA

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SMS1 og SMS2

Uthus/naust/badehus, UNB1-UNB2

Forretning/Industri, F/I/L1

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Veg, o_V1, f_V1 og f_V2

Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT1 - o_AVT8 og f_AVT1 - f_AVT3

Kai, o_KAI1

Parkering, o_P1 og f_P1-f_P3

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Friområder, FRI1

Landbruks-, natur-, og friluftsområde (PBL § 12-5 nr. 5)

Landbruks-, natur-, og friluftsområde, LNF

Friluftformål, FL1-FL6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)

Havneområde i sjø, HOS1

Fare og sikringssoner (PBL § 11-8 a)

Flomfare, H320_1

Høyspentanlegg, H370_1 og H370_2

Sikringssoner, friskt H140_1-H140_4

2. Felles Bestemmelser**2.1 Plankrav**

Ved byggesøknad for den enkelte tomt skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og eventuelle framtidige boder, støttemurer, avkjøringer og verdifulle tre. I tillegg skal det vedlegges typiske tverrsnitt av tomten i to retninger. Konsekvenser for naboeiendommer der hvor det er fare for økt støy skal vurderes spesielt.

2.2 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep skal utføres skånsomt. Vegetasjon og terreng skal beskyttes i bygge- og anleggsperioden. Alle skjæringer og fyllinger skal søkes å gi en utforming og overfalte som demper den visuelle effekten av inngrepene. Verdifulle tre som ikke er i konflikt med bygninger skal ikke fjernes fra tomten.

2.3 Kulturminner

Dersom det under arbeidet framkommer gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturmyndighetene. Dette i henhold til kulturminneloven.

2.4 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre følgende: at byggene får en god form og materialbehandling, at byggene får en helhetlig og harmonisk utførelse med tanke på takvinkel, takform, farge og materialer.

2.5 Havne- og farvannsloven

Før tiltak kan iverksettes i eller over sjø og i strandsonen må det foreligge egen tillatelse fra kystverket etter havne- og farvannsloven.

2.6 Vann og avløp

Plan for vann og avløp skal følge byggesøknaden. Eventuelle ledninger i sjø skal tegnes inn på kart fram til planlagt utslipp med reell dybde. Det er forutsatt at eiendommene i planen blir tilknyttet offentlig vannverk og avløpssystem.

2.7 Fellesområder

For alle fellesområdene skal det opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom som har rettigheter til fellesområdet. Endring av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Det skal tinglyses dokument som viser dette ved stiftelsen av arealsameiet. Hvilke eiendommer/områder som har rettigheter til hvilket fellesområde, framgår av bestemmelsene til hvert område.

3. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, FBF1-FBF4

- 3.1.1 Områdene er avsatt til frittliggende fritidsboliger med tilhørende uteboder.
- 3.1.2 Maks bebygd areal for fritidsboligene er 80 m². I tillegg kan fritidsboligene ha en terrasse med utspring/utkragende bygningsdel på inntil 30 m². Parkeringsplass og terrasse med høyde under 0,5 meter fra terreng skal ikke regnes med i BYA.
- 3.1.3 Maks bebygd areal for frittliggende utebod er 20 m². Det er ikke tillatt å isolere utebodene.
- 3.1.4 Fritidsboligene skal ha saltak eller pulttak med maks mønehøyde/gesims på 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Takvinkelen skal ligge mellom 21 og 40 grader.
- 3.1.5 Maks mønehøyde for frittliggende utbod er 4,5 meter. Takvinkelen skal ligge mellom 21 og 40 grader.
- 3.1.6 På hver tomt skal det være minst en opparbeidet parkeringsplass.
- 3.1.7 Det er tillatt med søyler som understøtting for fritidsboligene.

3.2 Institusjon, o_HOM1

Området er avsatt til offentlig bygning, daghjem. Bestemmelsene for Soløyvågen – Vikan, planident 84047 skal gjelde for dette området.

3.3 Utleiehytter, UTL1

- 3.3.1 Område UTL1 er avsatt til rorbuer for utleie.
- 3.3.2 Området kan ikke deles opp i flere mindre enheter.
- 3.3.3 Det kan føres opp maks fire enheter, enten som sammenhengende enheter eller som en og en enhet.
- 3.3.4 Maks bebygd areal BYA for hver enhet er satt til 70 m². I tillegg kan hver enhet ha en terrasse med utspring/utkragende bygningsdel på inntil 10 m².
- 3.3.5 Det skal opparbeides minst en parkeringsplass per utleieenhet. Parkeringsplassene skal ligge på område f_P2.
- 3.3.6 Rorbuene skal ha saltak med maks mønehøyde på 7,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.3.7 Møneretning skal være lik for alle enhetene.
- 3.3.8 Utleieenhetene skal ikke ha bredde på mer enn 7 meter.
- 3.3.9 Byggegrensene er vist på plankartet. Byggegrensen mot sjø samsvarer med formålsgrensen mot sjø i område SMS2. Byggegrense mot f_P2 samsvarer med formålsgrensen mellom f_P2 og UTL1.
- 3.3.10 Det kan være sammenhengende betong- eller trekai vest for rorbuene. Denne skal være påført kaifrontlist og fortøyningsutstyr. Kaien skal ikke bryte formålsgrensen mot sjøen.

3.5 Industri, IND1

- 3.5.1 Området er avsatt til industri.
- 3.5.2 Industrien på dette området skal være tilknyttet fiskerivirksomhet.

- 3.5.3 Bebygd areal på området er begrenset til maks 80% (%BYA=80%)
- 3.5.4 Maks mønehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.5.5 Takvinkelen skal ligge mellom 15 og 30 grader.
- 3.5.6 Brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet er ikke tillatt.
- 3.5.7 Ubebygd del av eiendommen/formålet skal ikke benyttes til lagring.

3.6 Vann- og avløpsanlegg, o_VA1, VA2

- 3.6.1 Områdene er avsatt til vann- og avløpsanlegg.
- 3.6.2 Området o_VA1 er avsatt til offentlig vann og avløpsanlegg
- 3.6.3 Området VA2 er avsatt til pumpekum for avløpsvann.
- 3.6.4 Innenfor området VA2 kan det settes ned kum med pumpeutstyr. Kummen kan ha et enkelt overbygg for å beskytte utstyr og installasjoner.

3.7 Energianlegg, EA

- 3.7.1 Området er avsatt til energianlegg (trafo).

3.8 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone, SMS1 og SMS2

- 3.8.1 Innenfor områdene kan det anlegges flytebryggeanlegg for småbåter.
- 3.8.2 Flytebryggeanlegget på SMS2 kan legges ved/inntil kaien på område UTL1. Plassering av flytebryggeanlegget skal ikke hindre tilkomst til kai for brukere av UTL1.
- 3.8.3 Anleggene kan ha landgang, uteriggere og nødvendig fortøynings- og ankringsanlegg.
- 3.8.4 Det tillates båtutlegg/båtopptrekk i sørenden av område SMS2, like ved o_P1.
- 3.8.5 For område SMS1 tillates det båtutlegg/båtopptrekk nord for f_P4

3.9 Uthus/naust/badephus, UNB1 og UNB2

- 3.9.1 Områdene er avsatt til naust.
- 3.9.2 Naustene kan oppføres enkeltvis eller i rekker med inntil 4 enheter.
- 3.9.3 Maks bebygd areal for hver enhet er satt til 40 m².
- 3.9.4 Naustene skal oppføres med saltak, med maks mønehøyde på 5 meter over ferdig gulv.
- 3.9.5 Takvinkelen skal ikke overstige 40 grader.
- 3.9.6 Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrensen mot sjø i områdene HOS1 og SMS1.

3.10 Forretning/Industri, F/I/L1

- 3.10.1 Området er avsatt til blandet formål forretning/industri og lager.
- 3.10.2 Inntil 45 % av bygningsarealet kan benyttes til fiskerirelatert virksomhet.
- 3.10.3 Bebygd areal på området er begrenset til maks 60% (%BYA=60%).
- 3.10.4 Maks mønehøyde er satt til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.10.5 Takvinkelen skal ligge mellom 15 og 30 grader.

4. Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- 4.1 Veg, o_V1 og f_V1-V2
 - 4.1.1 o_V1 er offentlig veg.
 - 4.1.2 f_V1 er felles veg for FBF1-FBF4, UTL2, UNB1-2, SMS1, eiendommer med vegrett og grunneiere i området, i tillegg til eneboligene på gnr/bnr 99/27.
 - 4.1.3 f_V1 er stengt med bom mot gnr/bnr 99/54.

4.2 Annen veggrunn, o_AV1 - o_AV8 og f_AV1 – f_AV3

- 4.2.1 Områdene o_AV1 - o_AV8 er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg, (grøft, skjæring, fylling og ledningstraseer) for de offentlige vegene.

- 4.2.2 f_AVT1 – f_AVT3 er avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg, (grøft, skjæring, fylling og ledningstraseer) for de vegene som er fellesanlegg.
- 4.2.3 I områdene er det ikke tillatt med andre innretninger/anlegg enn det som er nødvendig for drift og vedlikehold av veganlegget.
- 4.2.4 Ytterligere behov for areal til skjæringer/fyllinger skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

4.3 Kai, o_KAI1

- 4.3.1 Området er avsatt til allmenn bruk for kortidsopphold, lasting/lossing og/eller tidsbegrenset landligge for bemannede fartøy.
- 4.3.2 Kaaien skal ha sikre kaifrontlister og fortøyningsanordninger.
- 4.3.3 Kaifront skal ved fornyelse eller utvidelse plasseres slik at fartøy som er 5 meter dyptgående kan anløpe ved laveste astronomiske tidevann (LAT). Dette i samsvar med utmudringsdybden i havnen.
- 4.3.4 Ved utfylling i sjø skal fyllingsfoten på sjøbunnen ikke komme lengre ut enn til ny kaifront.
- 4.3.5 I området er det tillatt med tiltak som naturlig hører til på en kai, for eksempel fortøyningspullert og takoverbygg/bygg for tekniske installasjoner.
- 4.3.6 Byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrense mot sjø i områdene HOS1 og SMS2

4.4 Parkering o_P1 og f_P2-f_P4

- 4.4.1 Områdene er avsatt til parkeringsplasser.
- 4.4.2 o_P1 er offentlig parkeringsplass. Den kan benyttes av alle/allmennheten.
- 4.4.3 f_P2 er felles parkeringsplass for utleieenheter på UTL1 og skal utformes/opparbeides slik at tilkomst til utleieenheter på UTL1 er mulig.
- 4.4.4 f_P3 er felles parkeringsplass for F/I/L1 og IND1. Plassen skal også være tilkomst for F/I/L1. Utforming/opparbeiding må være slik at dette blir mulig.
- 4.4.5 f_P4 er felles parkeringsplass for UNB1-2 og SMS1.

5. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- 5.1 Friområde, Fri1
 - 5.1.1 Området er avsatt til friområde
 - 5.1.2 Kan fungere som felles tilkomst til småbåtanlegg og gjestebrygge
 - 5.1.3 Det er tillatt med bygninger som for eksempel bålhytte/grillhus.
 - 5.1.4 I tillegg til byggegrensene som er vist på plankartet er det byggegrenser i formålsgrensene mot SMS2 og o_AVT7 ved snuhammer på o_V1.
 - 5.1.5 Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL § 12-5 nr. 5)

- 6.1 Landbruks-, natur-, og friluftsområde, LNF.
 - 6.1.1 Området er avsatt til landbruksvirksomhet.
 - 6.1.2 I området er det tillatt med bygninger knyttet til landbruket.
- 6.2 Friluftsmål, FL1 – FL6
 - 6.2.1 Områdene er avsatt til friluftsmål og skal kunne benyttes til tur og rekreasjonsområder.
 - 6.2.2 Det er tillatt å opparbeide stier, bålhytte/grillhus og lekeplasser i enkel standard.
 - 6.2.3 Campingvogner eller bobiler kan ikke parkere i områdene.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- 7.1 Havneområde i sjø, HOS1
 - 7.1.1 I havneområdet er det ikke tillatt med installasjoner i eller over sjø som kan være til hinder for havnebruken.
 - 7.1.2 Det er tillatt med et flytebryggeanlegg for fiskeriregistrerte fartøy. Anlegget kan ha landgang, uteriggere og nødvendig fortøynings- og ankringsanlegg. Anlegget skal periodevis kunne benyttes av andre fartøy når det ikke er til fortrengsel av fiskeriregistrerte fartøy.
- 8. Fare- og sikringssoner (PBL § 11-8 a)**
- 8.1 Flomfare, H320_1
 - 8.1.1 Flomfaresonen er avmerket på plankartet med rød skravur. Sonen berører arealformålene forretning, industri, parkering, utleiehytter og friluftsmål.
 - 8.1.2 Tiltak som faller inn under sikkerhetsklasse F1 må minimum settes på kote 2,4.
 - 8.1.3 Tiltak som faller inn under sikkerhetsklasse F2 må minimum settes på kote 2,6.
 - 8.1.4 Alle tiltak som tåler å bli oversvømt av sjøvann og samtidig tåler kreftene som blir generert av bølgene, kan stå lavere enn nevnte koter. Dette gjelder så lenge tiltakene ikke mister sine funksjon og ytelse av å være oversvømt av vannet.
 - 8.2 Faresoner høyspentanlegg, H370_1 og H370_2
 - 8.2.1 Faresonene er avmerket på plankartet med rød skravur.
 - 8.2.2 Det er ikke tillatt med bygninger for varig opphold i disse områdene.
 - 8.3 Sikringssoner frisikt, H140_1, H140_2, H140_3 og H140_4
 - 8.3.1 Områdene er avsatt til frisiktsoner ved avkjørsler og er avmerket på plankartet med skravur.
 - 8.3.2 Frisiktsonene må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.
 - 8.3.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger.
 - 8.3.4 Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.
 - 8.3.5 Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.
- 9. Rekkefølgekrav (PBL § 12-7 nr. 10)**
- 9.1 Før opparbeidelse av området skal det foreligge en godkjent plan for kommunaltekniske- og felles anlegg (veg, vann og avløp).
 - 9.2 Vann- og avløpsanlegg må være opparbeidet før en kan gi byggetillatelse til hver enkelt fritidsbolig, utleiehytte eller naust.
 - 9.3 Opparbeiding av fellesområder skal være utført før det kan gis brukstillatelse til de enhetene som er knyttet til de aktuelle fellesområdene.
 - 9.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med det aktuelle veganlegget.
 - 9.5 Den siste, nordligste, delen av o_V1 (omtrent 33 meter) inkludert vendehammer skal opparbeides før det gis byggetillatelse til kai på o_KAI1.
 - 9.6 Tilkost til IND1 og o_KAI1 kan være over deler av f_P2 så lenge o_V1 ikke er bygd helt fram.
 - 9.7 Der hvor det er utført tiltak som ikke er i tråd med friluftsmålet skal formålet tilbakeføres før byggetillatelse gis.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0067/25

Adresse: Soløyvegen 38, 6433 HUSTAD, gnr. 99, bnr. 57 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/