PRIVATMEGLEREN

# GJENGSTØVEGEN 74

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG
HUSTADVIKA kommune
gnr. 129, bnr. 190

**Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 179 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26131 **Eiendomsverdi ref nr:** IY1049

**Autorisert foretak:** Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takst og eiendomsrådgiving AS

**Rapportansvarlig**



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig med oppføringsår 1964, og noe tilbygd i stue samt vindfang midt på 80 tallet. Boligen er med unntak av skifte av taktekking i stor grad original teknisk. Dette tilsier at man stor overfor en bolig som vil ha behov for oppgradering både rent tekniske, tekniske anlegg, tekniske rom, samt standard messig i tiden fremover.

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

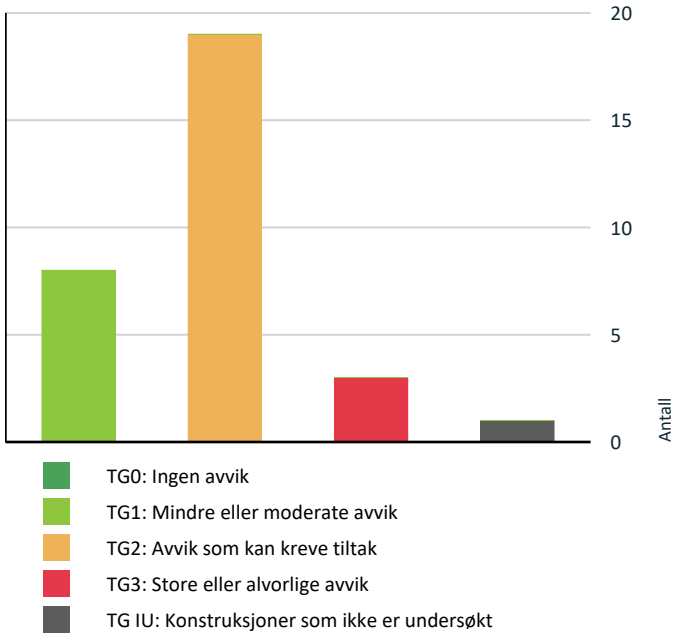
**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger. Dagens bruk er derav ikke kontrollert mot godkent løsning.

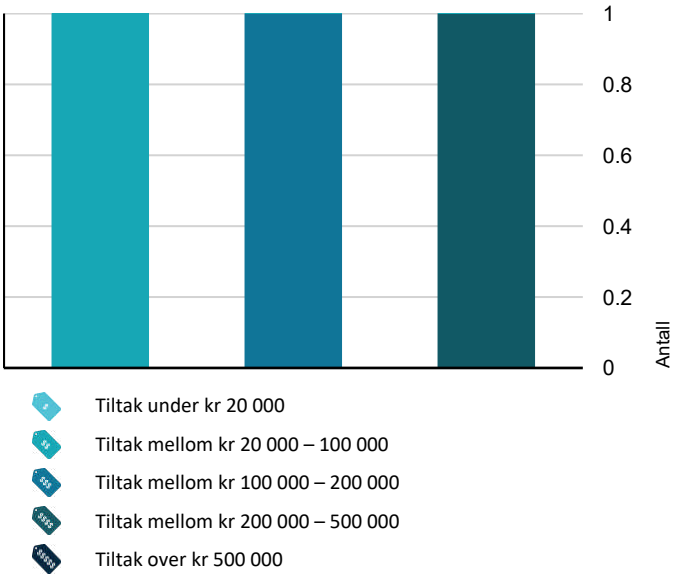
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll
NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdører - 1** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1964

**Kommentar**
Opplyst av eier under befaringen

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal og noe eldre standard

**Vedlikehold**
Normalt bra vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1985 | Tilbygg | Tilbygd stue i 2 etg samt vindfang i sør, og veranda i 1985. År opplyst under befaringen. |
| 1970 | | Innredet kjellerstue i ca 1970 |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Decra taktekking på lekter over bærende undertak med undertaks membran. Undertaks membran ikke sett, så det kan ikke garanteres at det er papp. Det kan være annen type.

Normale forhold på tekking i henhold til alder(29 år). Noe mindre mose enkelte steder er sett. Mest nord. Den kan med fordel fjernes.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp, samt beslag over tak inklusive feietrinn av lakkert metall. Nyere pipehatt på pipe øst.
Ellers alt fra samme tid som ny tekking.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Takvenn slippes på grunn. Uheldig løsning da vann legger seg rundt fundamenter for grunnmur

Bør legge takvann i rør bort fra grunnmur. Det er ikke målt takvinkel i forhold til snøfangere. Det er krav til snøfangere over 27 grader på ru taktekking. Decra sin monterinsanvisning sier anbefaling over 30 grader. Det er imidlertid lite mulighet for snøras fra tak i dette området under det klimatiske forholde man har her. Forholdt til snøfangere bør derfor vurderes mot faktisk opplevd behov.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak av tre med kaldt uluftet kryploft. Begrenset isolasjon i loftbjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er en del tørre fuktskjolder. Mest på nordsiden. Det ble gjort kontroll med fuktmåler i de område som ble registret. Ingen fukt på befaringsdag. Enten er dette eldre forhold fra før tekking ble skiftet, eller det kan blåse inn fukt ved spesielle værforhold. Det kan følges med over tid.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjon, men det er noe naturlig luftlekkasje. Det er begrenset med isolasjon i loftbjelkelag. Ca 50 mm. Det kan derav påregnes en del varmetap opp i kaldloftet. Det er ikke vindsperre på isolasjon Det bør ikke tilleggs isoleres loftbjelekelag for man har klarhet i om det er dampsperre mot varm side, og ny isolasjon må i tilfelle ha vindsperre på topp, og det må etableres lufting ved raft hvis man starter en prosess med tilleggs isolering.

• Det kan ikke avdekkes diffusjonssperre mot var side - med mindre den ligger under rupanelet. Dette bør undersøkes nærmere, da diffusjonssperre i himling er viktig for å unngå varmetap opp, samt diffusjonslekkasje/fukt opp i takkonstruksjonen. Takluke i gang mangler pakning og det er derav en del lekkasje opp i loft rundt denne.

Det er ikke forhold i takkonstruksjon man må gjøre noe med på kortere sikt. Forholdet til begrenset isolasjon og derav varmetap er noe man må vurdere under en helhet og ett forhold man står fritt til å gjøre, men skal det settes i gang noe arbeid med slike forhold må dette gjøres etter en samlet og helhetlig prosjektering - av fagfolk.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Isolert bindingsverk med utvendig liggende og stående trepanel og innvendig platekledd.

Original konstruksjon og i hovedsak original kledning fra respektive byggeår 1964 og 1985

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Det er råte i hjørnebord og nedre bord øst på tilbygd vindfang. Så er det begynnende råte i ett par bord sør der ett av disse er inn mot balkongdør og ett par bord lengre vest på samme vegg. Synlig ved at det er struktur endringer på overflate. Så er det sannsynligvis begynnende råte i ett stående bord på vegg vest. Ellers noe mykt tre en del plasser og det står noe fukt i kledningen. Det kan selvfølgelig være andre områder med samme tilstand, da kledningen her er fra 1960 og således har oppnådd normal brukstid med god margin.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det er bra lufting på vegg med stående kledning, men vegger med liggende kledning har kun sløyfelekter som lufting. Lite lufting gjør kledningen utsatt for råte.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er påregnelig med utskifting av kledning som har begynnende råte. Dette anbefales imidlertid å vurderes mot å etter/tilleggs isolere vegg med ny vindsperre, og fagmessig lufting av kledning - hvis man først skal igangsette arbeid med dette. Men som første tiltak kan det være å gå over å skifte det man finner av dårlig kledning. Det kan naturligvis være mer enn det takstmannen fant under sin gjennomgang og vurdering fra bakkenivå.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Med unntak av store vinduer i stue - nord og sør, samt ett vindu i bad, så er det malte trevinduer med kobla glass.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer med kobla glass fra byggeår har elde, slitasje og tidsmessighet og bærer preg av alderen. Isolasjons evne i denne typer vinduer mot nye vinduer er vesentlig dårligere.

**Konsekvens/tiltak**

• Med utgangspunkt i alder og type vinduer bør det beregnes å skifte vinduer med kobla glass i tiden fremover.

Utskifting av vinduer med kobla glass er påregnelig med denne alderen. Isolerings evne i denne type vinduer er vesentlig lavere enn nye vinduer. Dette i tillegg til at vinduer bærer preg av elde og slitasje/utidsmessighet.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

**Beskrivelse**

Malte vinduer med 2-lags glass i stue sør og nord og i bad, samt i vindfang. Vinduer er fra 80 tallet da det ble tilbygd stue. Det kan være skiftet glass i noen vinduer etter dette

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Punkterte glass I vindfang i 1 etg. Ellers har alle vinduer oppnådd mer enn 36 år alder og er derav i TG 2 grunnet alder.

Vinduer i vindfang er punktert og må skiftes. Ellers ikke sett punktering eller andre skader/mangler som tilsier behov for utskifting på kortere sikt.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedinngangsdør av teak. Balkongdør i stue er heve skyvedør av tre med 3-lags glass. Dører fra da stue og vindfang ble tilbygd midt på 80 tallet.

**Vurdering av avvik:**

• Alder er avviket i dette tilfellet. Ikke sett skader eller mangler, men alder tilsier at isolerglassene har oppnådd alder hvor punktering kan skje når som helst.

**Konsekvens/tiltak**

Ikke sett forhold med dører som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

## TG 3 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

Balkongdør i ett soverom sør av tre med 2-lags glass. Dør fra 1988

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mange punkterte glass i dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er punkterte glass i dør og sidefelt, og døren trekker fukt.

Dør må skiftes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 1 Ytterdør nord i 1 etg

**Beskrivelse**

Hvit fabrikkmalt kompakt dør. Nyere dør

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Understøttet veranda av tre med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Tresøyler til fundament i grunn. Tretrapp til hage.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Asfalt papp tenkingen er fra 80 tallet og bærer preg av alder med noe krakelering i overflate. Over vindfang er det lukket/tett dekke. Dette er generelt å anse som risikokonstruksjon, og har høy skadefrekvens. Ved åpning av konstruksjon kan det ikke utelukkes at det finnes skader.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk er 87 cm høyt. Avstand mellom bordene i rekkverk er over 20 mm og rekkverk kan derav klatres i.

Det anbefales å skifte tekking på terrassedekke innen kortere tid. Ved åpning/fjerning av papp kan det ikke utelukkes at det finnes skader som er skjulte. Rekkverk er lavere s

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

I stor grad lakkerte tregulv av furu. Eikeparkett i stue(halve stue) Øvrig del av stue - altså tilbygd del har spongulv med vegg til vegg teppe over. Våtromsbelegg i bad. Natur betong i boder og vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Normal elde og slitasje i henhold til alder på 62 år. Del av stue har kun spongulv under parkett. Noe mindre knirk ble registrert i stue. Oppgradering av overflater er påregnelig.

**Konsekvens/tiltak**

Oppussing av overflater er påregnelig.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Stort sett tapet, malt tapet og strie/malt strie. Panel plater i del av stue. Våtromsplater i bad. Natur murpuss og natur betongstein i boder. Natur murpuss i vaskerom. Malte glatte plater og natur rupanel i himling.

Normal forhold i henhold til alder på 62 års bruk.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Isolert trebjelkelag. Tregulv over og rupanel og plater under.
I 1 etg er det tregulv over sannsynligvis betong, men med ukjent eksakt oppbygging av gulv. Betonggulv på grunn i boder og vaskerom.

Målt helning i stue og hovedsoverom i 2 etg, og hall og kjellerstue i 1 etg.

Ikke målt helning over 15 mm i de valgte målepunktene, men avvik som fremgår som kuler og svanker opp til 15 mm ble registrert blant annet i gang i 2 etg målt fra trapp og mot pipe. Andre avvik i andre arealer/rom kan ikke utelukkes.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen oppført før det ble innført krav om radonsperre mot grunn.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å målre radon.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Røykpipe av tegl fra byggeår med rentbrennende vedovn - i stue i 2 etg. Pusset med natur i 1 etg og pusset og malt og noe tapet og strie på to sider i 2 etg. Sotluke i garasje.
Mot øst er det en leca element pipe med kombinert peis/oljebrenner i kjellerstue. Pusset og malt og stålbeslag over tak. Sotluke utvendig mot nord.
Begge piper har stålbeslag over tak. Fra 1997 på tegl pipe og fra i 2023/24 på leca pipe.

Leca pipe med peis fra ca 1974 er opplyst.

**Vurdering av avvik:**

• Tegl røykpipe med lader på 62 år har oppnådd alder hvor det kan bli pålagt å rehabilitere røykrør i tiden fremover. Leca piper av tidligere typer som denne

**Konsekvens/tiltak**

• De tidligste generasjoner av elementpiper fra slutten av 60 tallet og opp til midt på 80 tallet har erfaringsmessig tekniske kvaliteter på blant annet røykrør som over tid kan bli svekket, og som kan medføre lekkasjer/bli utette.
Som følge av dette kan det bli redusert trekk og sot og bekdannelse. I noen kjente tilfeller har det vært nødvendig med rehabilitering av røykrør i denne type pipe.

Peis med oljebrenner av denne type anes som utlevd. Åpen peis er en dårlig varmkilde. Oljebrenner kan ikke benyttes da det ble forbudt med fyringsolje i boliger fra og med 2021.
Ser ut til å være løs murpuss i øvre del sør på element pipe øst

Det er ikke kjente forhold som tilsier behov for tiltak med piper eller ildsteder på kortere sikt på tidspunkt for befaring, utover de normale forhold som nevnt over her som følge av alder byggemåte/materialer, men alder tilsier at det ikke kan utelukkes at piper blir pålagt rehab av røykrør med denne alderen under fremtidige kontroller.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen har i utgangspunktet ikke rom under terreng da hele grunnmur er over bakkenivå og kun en liten del rundt hjørne nord/øst har noe løsmasser ca 30-40 cm opp på mur i ett begrenset område.
Det ble likvel valgt å bore med lanpigger inn i bunnsvill/lekt i nedre del av vegg i kjeller stue og ned i ytre del av gulv i soverom syd/øst.
Soverom syd/øst ligger har yttervegger helt over bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det ble registrert fra 15-19 % fukt i treverk i kjellerstue ved ulike borepunkt og kontroll fra hjørne nord og opp til peis. I soverom var det 11,2 %. Der det ble målt høyeste nivå kan det ikke utelukkes at man var så langt inne at det var kontakt med betong, og således kan resultatet bli høyere enn reel fuktverdi. Grense for skadelig fukt går ved 17 %. Det som ble registrert er ikke vurdert å være unormalt, og slik det fremstå under befaringen var det ikke verken dårlig lukt eller misfarging eller annet av strukturendringer på overflater som indikerer unormal/skadelig fukt.

Det er likevel viktig å merke seg at man her står overfor en konstruksjon og byggemåte fra 1964, der fuktsikring og isolering av betong og mur mot grunn ble gjort på vesentlig annen måte enn dagens løsninger, og at grunnmur feks kan medføre kuldebro og kondens innvendig i nullpunktet som ofte ligger på muroverflater i skjult/påforet konstruksjon. Derfor anbefales det å isolere grunnmur utvendig så mye som teknisk mulig, og i dette tilfellet er grunnmur i hovedsak over bakkenivå og er således godt egnet for utvendig isolering, og for å sikre tørr og trygg konstruksjon i rom med vegger av mur bør dette vurderes.

### ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Sving trapp av tre med malt overflate.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

Om mulig anbefales det å øke frihøyde i trapp i nedre del til kravet som er 2 m. Så bør det monteres handrekke på vegg som tiltak mot sikkerhet. Åpninger i rekkverk er over 10 cm som er dagens krav. Så er rekkverks høyde 69 cm. Kravet er 90 cm. Men nyere krav har ikke tilbakevirkende kraft vedr dette forholdet, men særlig med feks små barn i hus kan for store åpninger i rekkverk medføre fare da man kan få hodet mellom spiler.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte finerdører fra byggeår.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Ingen opplysninger - og ikke sett spor av skadedyr i boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

**Konsekvens/tiltak**

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det anbefales å montere musesperre for å hindre mus inn i konstruksjonen

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Originalt bad. Malt plate i himling, og våtromsplater på vegg. Våtromsbelegg på gulv. Soil sluk. Vegg varmeovn. Kun naturlig ventilasjon. Servantskap med hvite glatte fronter og benkeplate ned nedfelt servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Deler av innredning og utstyr er skiftet byggeår, men ellers er bad mer eller mindre originalt fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det var ikke unormal fukt i målepunkt på befaringsdag.

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Originalt vaskerom fra byggeår, med natur rupanel i himling, natur murpuss vegg, og natur betong gulv. Soil sluk i gulv. Benkeplate med ett skap med malt front og plast skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg for ventilasjon. Ingen varmekilder.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må oppgraderes til dagens krav. Estimat satt for å fornye overflater/tettesjikt og eventuell nytt røropplegget. Ellers ikke tatt høyde for innredning/utstyr.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

Det er mur vegger rundt hele rommet og gulvet er på grunn. Det er verken mulig å gjøre hulltaking, eller skadepotensiale som følge av fukt i dette rommet.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med benker og skap av tre med malte overflater. Benkeplate av laminat- Dobbel stål oppvaskkum. Opplagt for løse hvitevarer.

**Vurdering av avvik:**

• Normal elde og slitasje samt utidsmessighet i henhold til alder på 62 år. Men ikke større skader eller andre avvik

**Konsekvens/tiltak**

Her må ny eiers krav til standard og fasiliteter i kjøkken avgjøre behov for oppgraderinger, men alder og løsninger tilsier at det er påregnelig at kjøkken vil ha behov for oppgradering.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med avkast opp og ut til yttervegg øst

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Originalt kobber trykkvannsopplegg fra byggeår i hovedsak. Kun noe korte strekk i kjøkkenbenk er skiftet. Stoppekran i bod øst. Utvendig stoppekran ikke sett

**Vurdering av avvik:**

• Kobber trykkvannsopplegg har oppnådd full brukstid og er vurdert til TG 2, grunnet alder og økende risiko for lekkasje og skader som følge av dette. Det er ikke sett lekkasjer eller annet som indikerer feil med anlegget i dag, men det kan plutselig oppstå ting med eldre anlegg av denne type.

**Konsekvens/tiltak**

Alder tilsier at det må påregnes utskifting av trykkvannsopplegg, og skal det gjøres oppgradering av våtrom og kjøkken vil det automatisk utløse behov for oppgradering av røropplegg i boligen.

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør og sluker i boligen av støpejern(soil) fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufting på kloakk bør undersøkes nærmere/avdekkes da dette er viktig for å hindre vakum i avløp. Ellers vil oppgradering av våtrom og kjøkken utløse behov for utskifting av innvendig røropplegg og sluker.

#### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. I kjøkken er det ventilator med avkast ut. Det er luftepipe i teglpipen.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdert mot dagens normal krav gir naturlig ventilasjon lavt luftskifte. Særlig våtrom og soverom krever mer aktiv ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftskifte enn dagens løsning gir.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør påregnes behov for å etablere bedre ventilasjons løsning, men fremtidig bruk/bruksbelastning vil være avgjørende for hvilken løsning man bør vurdere.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

200 l vv bereder plassert i vaskerom. Ukjent alder, men den er med stor sannsynlighet over 20 år ut fra det man kan se.

**Vurdering av avvik:**

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Er tank over 20 år - noe som er sannsynlig, så kan ting plutselig skje. EL. tilkobling bør gjøres om til fast punkt.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Luft/luft varmepumpe i stue. Ny i 2023 i følge eier

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

#### ⚠ Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Originalt delvis skjult og delvis åpent el. anlegg. Krus skrusikring i fordelerskap med unntak av to automatsikringer.

**Vurdering av avvik:**

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere anlegget utover enkel visuell kontroll, samt stille eier ovennevnte kontrollspørsmål. Man har av den grunn ingen opplysninger om reel tilstand av anlegget, som indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor å kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik som måtte fremkomme av slik kontroll bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarslere montert. Det er brannslukningsapparat i boligen som er yngre enn 10 år er opplyst

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn sannsynligvis av løsmasser, men området har noe fjellgrunn og det kan ikke utelukkes at det er skjult fjell i området der boligen er oppført. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Det foreligger ingen opplysninger om drenssystem og det er ingen synlig forhold som indikerer at det er etablert drenssystem. Derfor sannsynligvis opprinnelig drenerende masser anlagt som drenering av grunn rundt fundamenter

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Det er ikke sett eller på annen måte kjente og opplyste forhold som indikerer at det er problemer i boligen som følge av avvik på eventuelt drenssystem - uten at man vet hvordan dette var anlagt opprinnelig, men alder alene tilsier at uansett system så er dette svekket og har oppnådd full teknisk brukstid. Drenering av grunn rundt grunnmur kan derfor ikke utelukkes og det kan naturligvis bidra til å sikre tørr og sunn grunnmur og gulv ved en oppgradering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av betongstein. Utvendig pusset og malt. Innvendig påforet og isolert med platekledning i soverom, men panel på ca 50 mm lekter og muligens ingen isolasjon, eller lite isolasjon i kjellerstue. I boder og vaskekjeller er det stort sett natur murpuss, med unntak av bod vest som har natur betongstein overflater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er sett en del riss og små sprekker i overflater innvendig i garasje i området nord/vest, men det skyldes muligens at dekket over garasje ved tørking har trekt konstruksjon noe som har medført disse rissene. Ellers noe utvendig vest, og mellom garasje og hovedinngang, samt eller noe mindre nord/øst, og over dør til bod vest i kjeller. Men samlet vurdert små riss på ca 1 mm og lite tegn til større bevegelser.

Det som registreres av riss/små sprekker har antatt oppstått som følge av at konstruksjoner har satt seg noe etter oppføring. Men forholdene kan følges med over tid uten at noe større tiltak er nødvendig utover at riss i overflater bør overmales og lukkes slik at ikke vann trekker inn i betongen og medfører ytterligere utvikling

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Det er ikke kjente type rør utvendig, og det er ikke opplyst at det er gjort noe med utvendige rør.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Det var tett avløp i 2021 og 2022 etter at boligen stod tom en tid. Dette indikerer at det sannsynligvis er en feil som medfører at det stuver seg opp noe i avløpsrør ett eller annet sted.

Med eldre anlegg av denne type kan det plutselig oppstå ting, og det kan derfor ikke utelukkes at det må gjøres ting med utvendig rør i tiden fremover, og særlig avløp som var tett i 2021 og 2022 indikere at det der må påregnes å gjøre noe hvis/når dette oppstår igjen.

### TG 1 Septiktank

**Beskrivelse**

Ny tank satt ned for 7-8 år siden er opplyst. Det er ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer med avløpsanlegg, utover at avløp var tett etter at boligen stod tom en tid i 2021 og 2022. Dette kan mest sannsynlig ha noe med avløpsrør å gjøre og mindre sannsynlig med tank, men dette vet man ikke. TG 1 gjelder tank og er valgt som følge av oppgitt alder.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk er 87 cm høyt. Avstand mellom bordene i rekkverk er over 20 mm og rekkverk kan derav klatres i.

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

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# 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

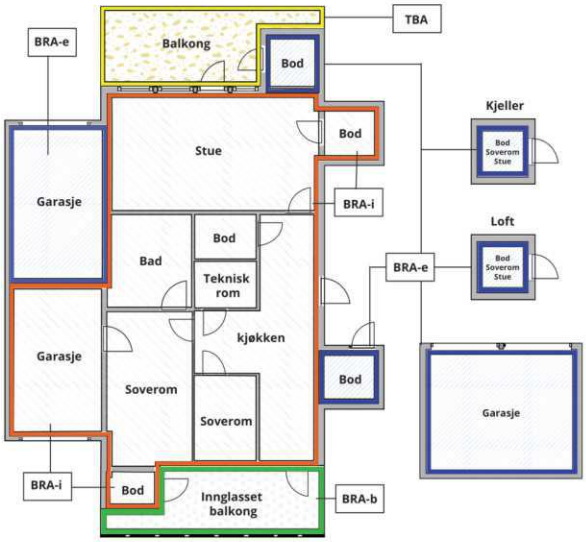
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 107 | | | 107 | 31 |
| 1. Etasje | 72 | 19 | | 91 | |
| **SUM** | **179** | **19** | | | **31** |
| **SUM BRA** | **198** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bad, spisestue | | |
| 1. Etasje | Vindfang, hall m/trapp, soverom, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3 | Garasje | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke forelagt takstmannen tegninger. Dagens bruk er derav ikke kontrollert mot godkent løsning.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Montert varmepumpe i 2023

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2026 | Nils Henrik Malme | Takstingeniør |
| | Odd Joar Vevang | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1579 HUSTADVIKA | 129 | 190 | | 0 | 716.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gjengstøvegen 74

**Hjemmelshaver**
Vevang Knut Helge

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger ved Gjengstøa i Hustavika kommune. Landlig område med en husklynger og spredt bebyggelse. Boligen har fri havutsikt mot blant annet Kvitholmen.

**Adkomstvei**

Offentlig

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Privat septiktank på eiendommen. Tank av sannsynlig glassfiber, og overløp sannsynligvis til sjø. Se ellers selgers egenerklæring vedr gråvannsledning fra naboeiendom

**Regulering**

Ikke opplyst til takstmannen

**Om tomten**

Opparbeidet med plen og hage

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 14.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 06.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 06.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Molde | Oppdragsnr. | 45260108 |
| Addresse | Gjengstøvegen 74 | | |
| Postnr. | 6494 | Sted | VEVANG |
| Selgers navn | Gunnlaug Vevang | | |
| Selgers navn | Odd Joar Strand Vevang | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

IA

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

20 år, frem til 1989

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Tryg Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

6482981

### Våtrom

Initialer selger:
O J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært tett kloakk ved 2 anledninger, 1 gang i 2021 og 1 gang i 2022. Begge gangene hadde huset stått tomt en stund i forkant. Ikke vært problemer etter dette.

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny septiktank for ca. 7 - 8 år siden, utført av entreprenør.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Nerland Maskin AS som utførte.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Snekker som la nytt tak i 1997.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Snekker, Fritjof Fjærvoll.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjenner ikke til problemer, men det har ikke vært fyrt i peisen nede i kjellerstua på sikkert 20 år. Pipa er imidlertid nylig feiet.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Kjenner ikke til lekkasje, men flere av vinduene er fra da huset ble bygget (1964). En skyvedør fra soverom, ut mot veranda, ser ut som har fuktskader, selv om det ikke har vært observert fukt på selve døren.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Veranda slik den står i dag, ble bygget i 1984/85. Samtidig ble yttergangen bygget (nytt inngangsparti under veranda). Samtidig ble også påbygget på stua utført, med skyvedør ut på veranda.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Snekkerfirma fra Lyngstad. Sverre Lyngstad m/kollega.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Innredning av kjellerstue og soverom ferdigstilt tidlig på 1970-tallet (dato over er en ca. dato). Ikke bruksendring, bare ferdigstillelse av rommene.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Det er IKKE oljetank nedgravd på eiendommen.

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Det er sannsynlig at gråvannsledning fra gnr. 129 bnr. 81 går via eiendommen. Det vites ikke nøyaktig hvor ledningen ligger, og det finnes ingen tinglyst/skriftlig avtale på dette. Fremstår uklart om den i så tilfelle går via vår bolig eller på utsiden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Odd Joar Strand Vevang*

Initialer selger:
O J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.08.2026 09:42

## Eiendom 1579-129/190

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 01.07.2003 | Andel | |
| Kommunenr | 1579 | Oppgitt areal | 717,3 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 129 | Beregnet areal | 716,9 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 190 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Gjengstøvegen 74 | 6494 Vevang | Vevang - Øyene Utom Straumen | Vevang | Eide |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 01.07.2003 | Kart- og delingsforretning | 1579-129/190 | Mottaker | 717,3 |
| | | 1579-129/13 | Avgiver | -717,3 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1579-129/190 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 181110864 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 0/0 | 0/0 | 0/0 |

Hustadvika kommune

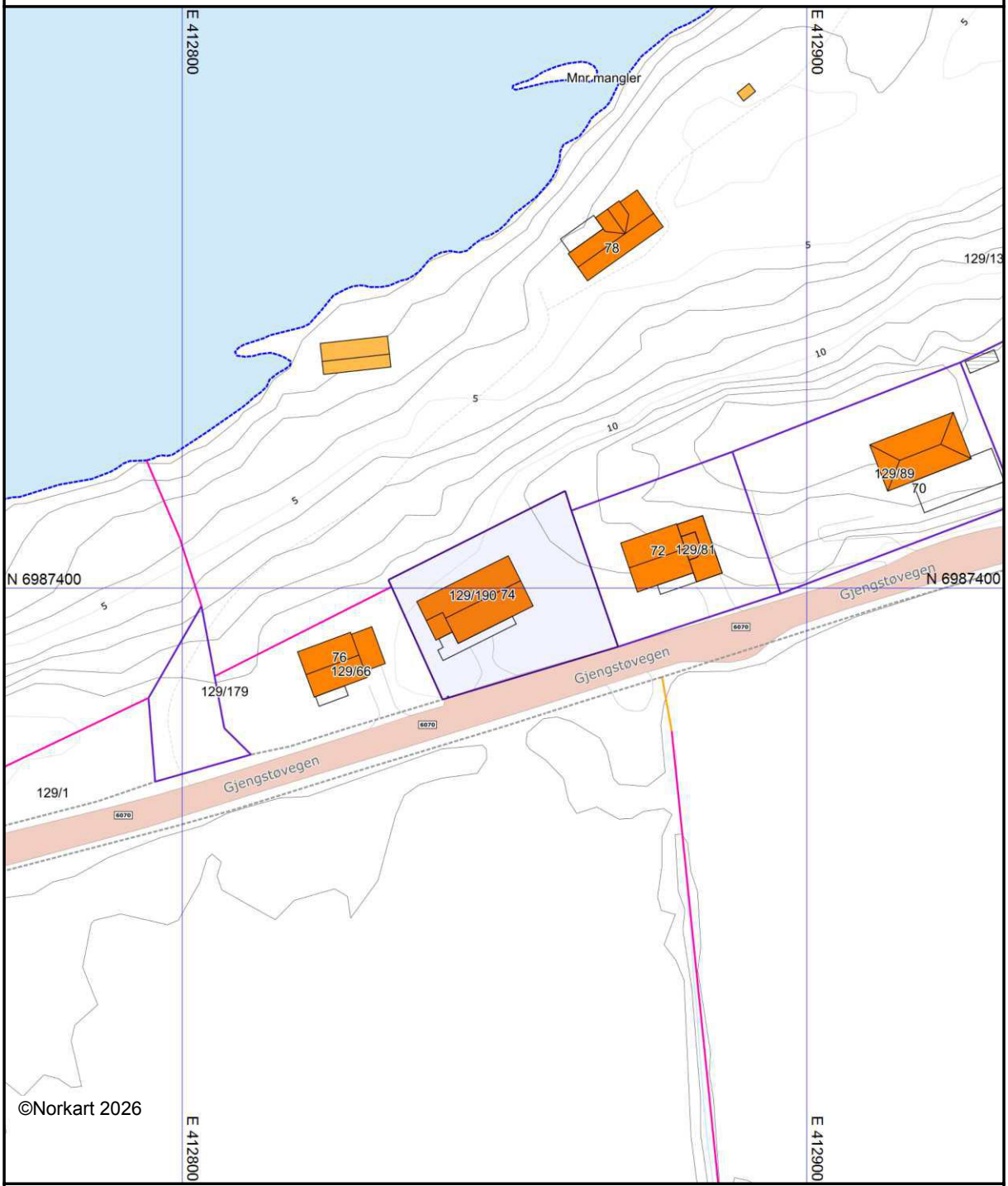
# Grunnkart

Eiendom: 129/190
Adresse: Gjengstøvegen 74
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



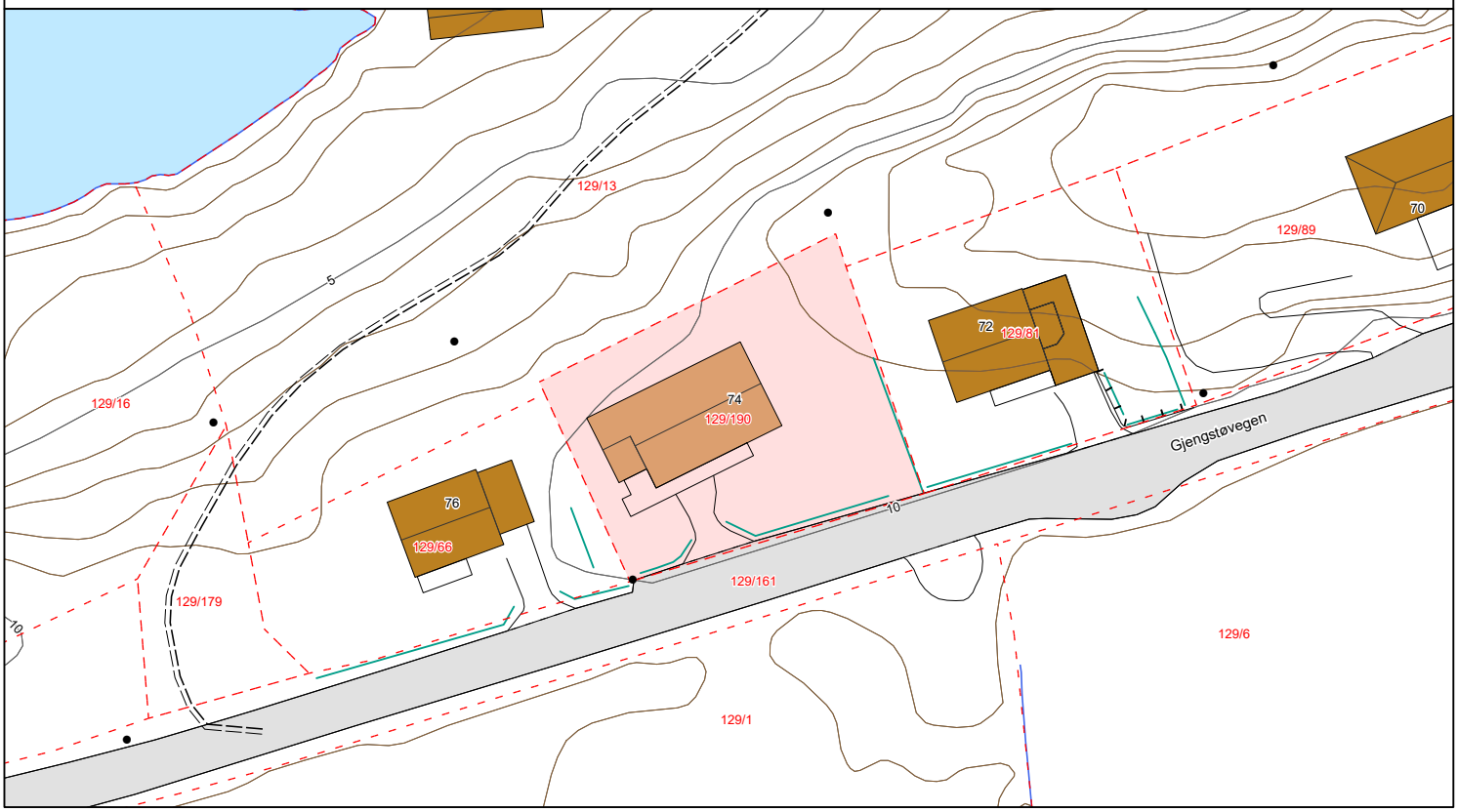

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

# Oversiktskart

Adresse: **Gjengstøvegen 74, 6494 Vevang**
Gnr/Bnr: **1579/129/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 717 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026

N



# Matrikkelkart

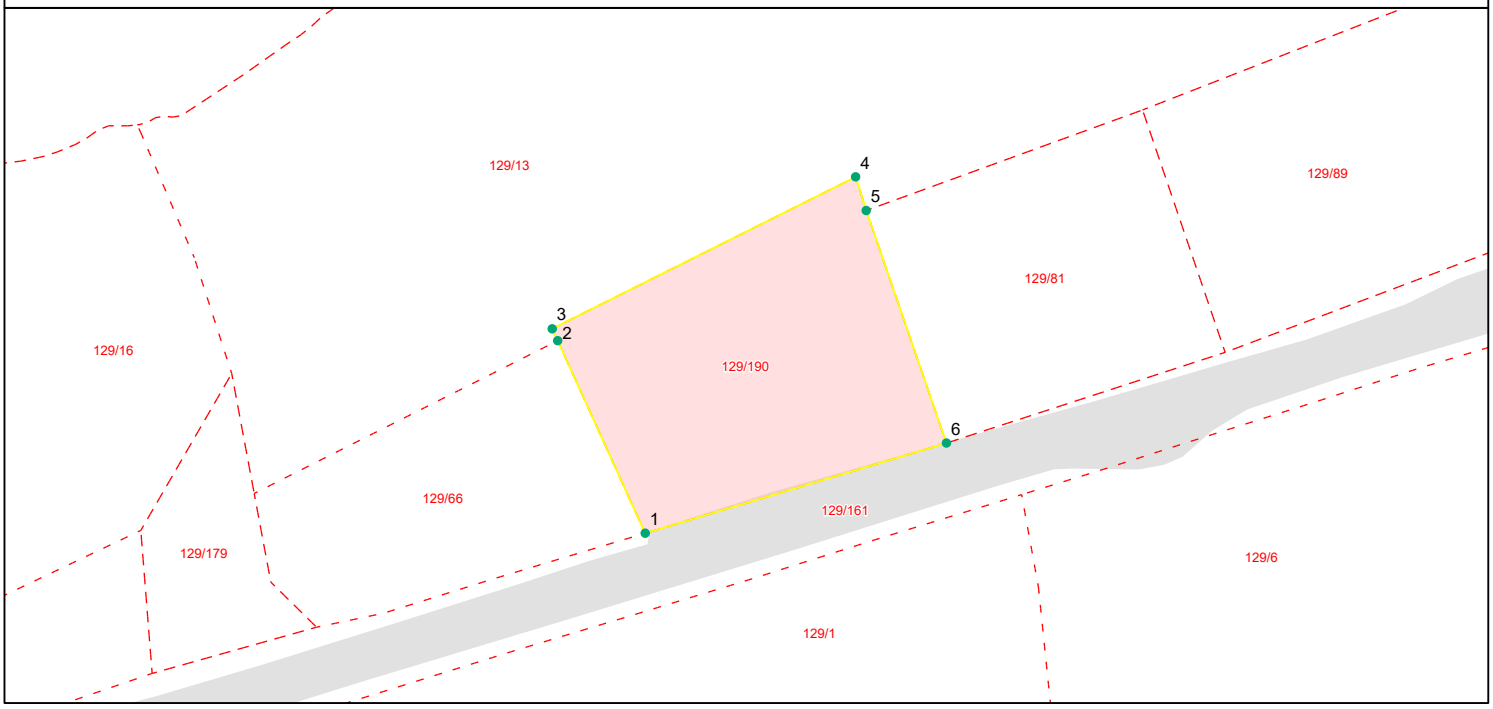
Adresse: **Gjengstøvegen 74, 6494 Vevang**
Gnr/Bnr: **1579/129/190/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 717 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 717 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6987382.22 | 412841.68 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 21 | 19.8 | 0 |
| 2 | 6987400.22 | 412833.51 | Ikke spesifisert | Ukjent | Totalstasjon | 36 | 1.22 | 0 |
| 3 | 6987401.33 | 412833 | Fjell | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 21 | 31.74 | 0 |
| 4 | 6987415.54 | 412861.32 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 21 | 3.31 | 0 |
| 5 | 6987412.39 | 412862.31 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 21 | 23.03 | 0 |
| 6 | 6987390.65 | 412869.8 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 21 | 29.41 | 0 |

Utskriftsdato: 10.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 1579 - 129/190//




*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.*

Utskriftsdato: 10.08.2026

# Ortofotorapport for eiendom 1579 - 129/190//

Beste




*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.*


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2014
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012




2011




2009




2006




2006
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2000
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1985
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1978
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1966
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1960
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

**Hustadvika kommune**
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 80 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
10.08.2026

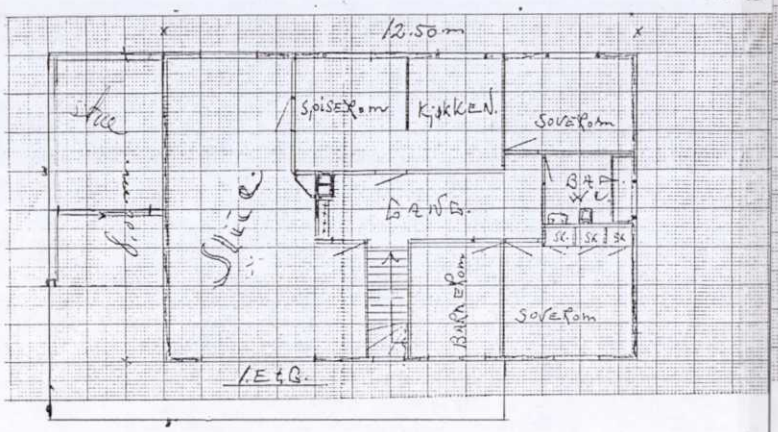
# MEGLEROPPLYSNINGER

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **129** | Bnr: | **190** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG** | | | | | | |

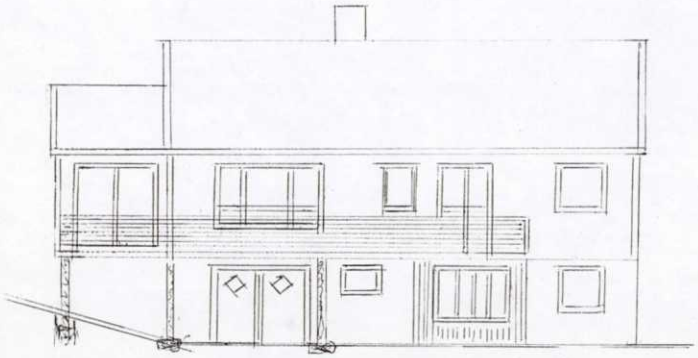
| | |
|---|---|
| ☐ | Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. |
| ☒ | Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført.<br>Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar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

*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.*

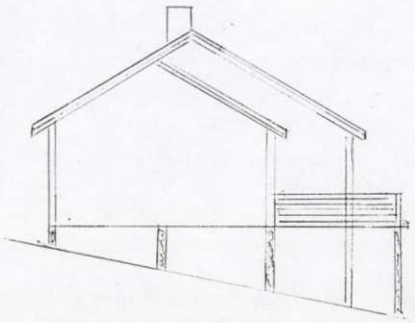



Bolighus i 1 etg.
for Knut O. Vevang.
Skål st. 1:100
Vevang 1-7-1963.

REGISTRERT
den 12.2.1964 i nr. 164
Møre og Romsdal [illegible]



MOT SYD



VEST

GODKJENT tilbygg m/balkong
den 3.9.1981
i sak 167/81
Eivind Aagaard
for HEIDE BYGNINGSRÅD

MØTEBOK Blad 1 + 1

| Kommune | Styre, rad, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|---|---|---|---|
| EIDE | BYGNINGSSJEFEN | | |

Sak nr.

167/81 TILBYGG OG ALTAN PÅ BOLIG PÅ EIENDOMMEN GNR119 BNR 13, EIDE

KNUT VEVANG

Med dette godkjennes at Knut Vevang får oppføre tilbygg (stue og altan) på boligbygning på eiendommen gnr 119 bnr 13, Eide.

De framlagte planer datert 8.8.81 godkjennes. Byggeforskriftene skal følges.

Vedtaket er fattet av bygningssjefen i medhold av delegasjonsinstruks etter bygningslovens § 14.

Eide, 3.9.81

Arne Bjørnson-Langen
bygningssjef

Kai Midtskogen
saksbehandler

| Sign. | Utskrift sendt til |
|---|---|
| | Knut Vevang |

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1579 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 190 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG | | | | | | | | |

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** | 2004-KP |
| **Navn** | Kommuneplan for Eide 2004 - 2016 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2005 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2651/KP2004.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 714 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligområde,Nåværende |
| | **Delareal** 3 $m^2$<br>**Arealbruk** LNF-område,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202212 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 |
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

Hustadvika kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 129/190
Adresse: Gjengstøvegen 74
Utskriftsdato: 10.08.2026
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-Byggeområder (PBL1985 § 2*

Boligområde - nåværende

Friområde - nåværende

*Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*

LNF-område

*Kommuneplan-Områder som er båndlagt e*

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

*Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el*

Småbåthavn - nåværende

Vannareal for allmenn flerbruk

*Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo*

Vegareal - nåværende

Havn - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

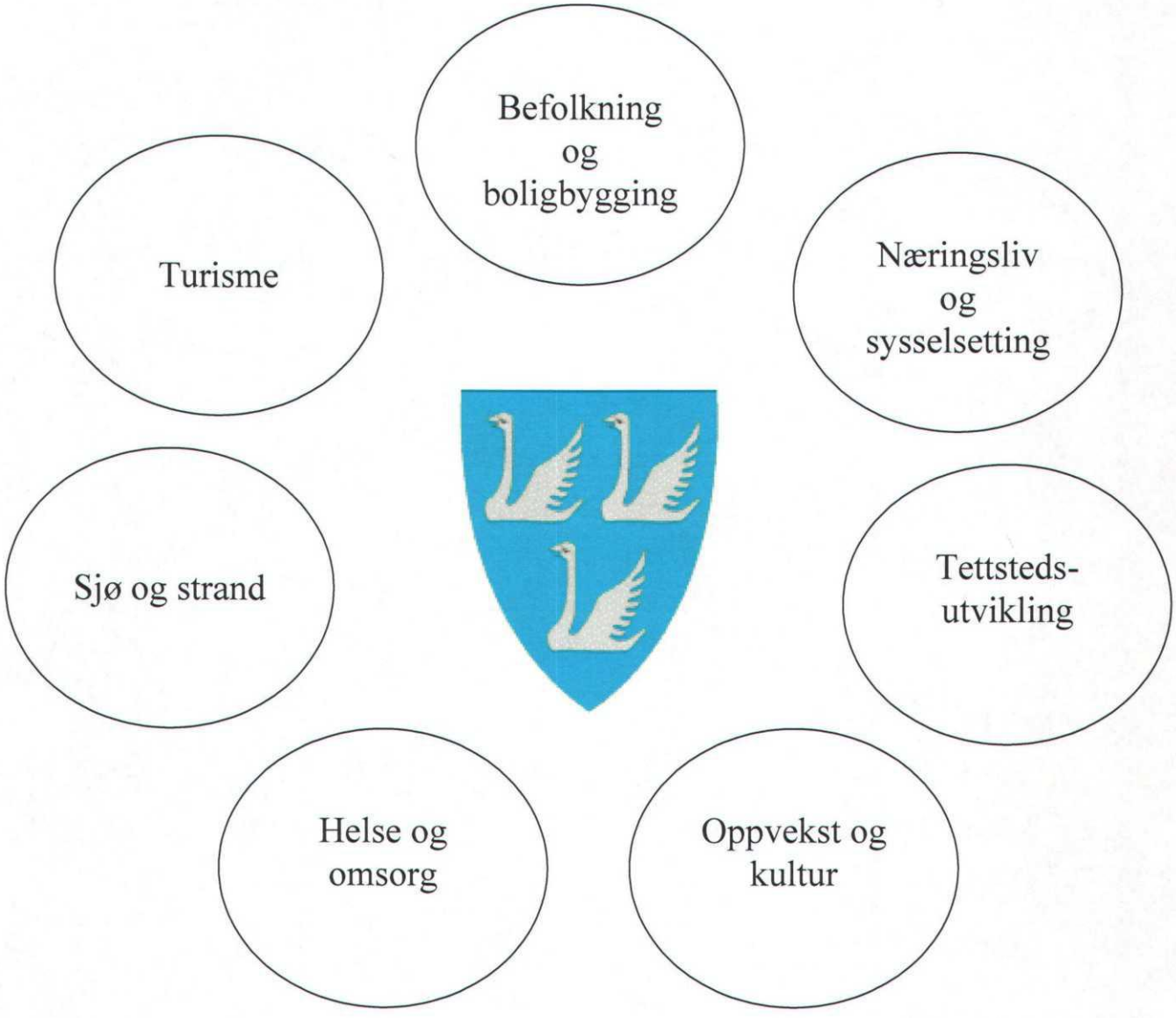
Hovedveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Småbåtled - nåværende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

# Kommuneplan for Eide
# 2004 - 2016




*"Eide kommune med innbyggerne i fokus"*

# INNHOLD


**1 INNLEDNING ..... 3**

**2 VISJON FOR EIDE KOMMUNE ..... 5**

**3 KOMMUNEPLANENS VIRKNING ..... 6**

**4 PLANFORUTSETNINGER ..... 8**

4.1 NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER ..... 8
4.2 KOMMUNALE FØRINGER: ..... 9
4.3 FAKTA OM KOMMUNEN: ..... 9
*4.3.1 Befolkning ..... 9*
*4.3.2 Eldre ..... 11*
*4.3.3 Oppvekst ..... 12*
*4.3.4 Boligbygging ..... 14*
*4.3.5 Næringsutvikling ..... 15*
*4.3.6 Turisme (overnatting og serveringssteder m.m) ..... 17*

**5 FOKUSOMRÅDER ..... 18**

5.1 BEFOLKNING OG BOLIGBYGGING ..... 18
5.2 NÆRINGSLIV OG SYSSELSETTING ..... 19
5.3 TETTSTEDSUTVIKLING ..... 20
5.4 OPPVEKST OG KULTUR ..... 21
5.5 HELSE OG OMSORG ..... 23
5.6 SJØ OG STRAND ..... 23
5.7 TURISME ..... 24

**6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL ..... 26**

6.1 KART ..... 26
6.2 INNLEDNING ..... 26
6.3 INNHOLD OG PLANENS VIRKNING ..... 26
*6.3.1 Kommunedelplan for Nåsvassdraget ..... 27*
*6.3.2 Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen ..... 27*
*6.3.3 Arealbruksformål ..... 27*
*6.3.4 Juridisk virkning ..... 28*
6.4 STRANDSONE ..... 28
6.5 AKVAKULTUROMRÅDER ..... 28
6.6 KULTURMINNEVERN ..... 28
6.7 BIOLOGISK MANGFOLD ..... 29
6.8 LANDBRUK, NATUR – OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF-OMRÅDER) ..... 29
*6.8.1 Generelt ..... 29*
*6.8.2 Dispensasjon fra kommuneplan ..... 29*
6.9 OMRÅDER FOR SPREDT BOLIGBYGGING I LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE ..... 29
6.10 OMRÅDER FOR BOLIGBYGGING ..... 30
6.11 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE ..... 30

6.12 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING ..... 30
6.13 INDUSTRI ..... 31
6.14 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET ..... 31
*6.14.1 Generelt* ..... *31*
*6.14.2 Nye vegtraseer* ..... *31*
*6.14.3 Generelle byggegrenser langs offentlige veger* ..... *32*
*6.14.4 Gang/sykkelveger* ..... *32*
*6.14.5 El-forsyning* ..... *32*
*6.14.6 Tele* ..... *32*

**7 AREALBESTEMMELSER ..... 33**

7.1 BINDENDE BESTEMMELSER FOR AREALBRUKEN ..... 33
7.2 BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN ..... 33
7.3 TEMAPLANER (SOM BØR/KAN LEGGES TIL GRUNN FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL) ..... 39

**8 VEDLEGG ..... 40**

8.1 LISTE OVER HØRINGSINSTANSER ..... 40
8.2 SKRIFTLIGE INNSPILL – OPPSTART AV KOMMUNEPLAN 2004 - 2016 ..... 42
8.3 VURDERING AV INNSPILL ..... 45

# 1 INNLEDNING

Kommuneplan for Eide 2004 - 2016 ble vedtatt av kommunestyret den 21.06.2005 sak ../05.

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den gir føringer for kommunens prioriteringer de neste 12 år og binder opp arealbruken, og gir retningslinjer for utbyggingsmønstre og reguleringsarbeid. Kommuneplanen bør rulleres normalt en gang i hver valgperiode, dvs. hvert fjerde år. Kommuneplanen skal årlig følges opp i kommunens handlingsplan og økonomiplan, sektorplaner, budsjett og virksomhetsplaner.

Formannskapet vedtok organisering av planarbeidet i mars 2002, og i forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det opprettet en styringsgruppe og en prosjektgruppe.

Styringsgruppa har bestått av:

| **Fra 04.03.02 – 15.09.03 Komite nr. 1:** | **Fra 27.10.03 – d.d : Komite nr. 2:** |
|---|---|
| – Terje Lyngstad (leder) | – Emil Krakeli |
| – Siri Sandbukt Ekhaugen | – Linda Dyrhaug |
| – Stein Olav Ødegård | – Finn Joralf Lyngstad |
| – Bodil Eide | – Egil Strand |
| – Martin Toreli | – Bente Feltstykket |
| – Edvard T. Eide | – Herborg Krekvik |
| – Kathleen Wiik Silseth | |
| – Emil Krakeli (saksordfører) | |

Prosjektgruppa har bestått av:
- ✓ Borghild Lie Hjellnes
- ✓ Gunnar Lindseth
- ✓ Lisbeth Smørholm
- ✓ Tove Venaas Herskedal trådte inn i prosjektgruppa fra 10.03.04 for Lisbeth Smørholm

I tillegg har en hatt referansegrupper som underveis i planprosessen har blitt informert om planarbeidet/planstatus, og som har fått mulighet til å komme med innspill og bidrag underveis i arbeidet. Referansegruppene har vært:

- Barn og unges representant i Planutvalget
- Planutvalget (fram til de overtok den formelle behandlingen)
- Hovedtillitsvalgte i kommunen
- Rådmannen
- Resultatenhetene
- Eldrerådet

Vedtak om oppstart av rullering av kommuneplanen ble kunngjort i september 2003. Det ble i slutten av september og begynnelsen av oktober 2003 arrangert 4 folkemøter på Øyen, Eide, Lyngstad og Vevang. I tillegg ble det holdt 3 møter med grupper som ba om å få en egen orientering om kommuneplanen.

Det kom inn mange innspill til planarbeidet som ble drøftet/vurdert og tatt hensyn til så langt det var mulig. Sammendrag av innkomne innspill følger som vedlegg til kommuneplanen.

Forslag til ny kommuneplan for Eide ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-5 av Planutvalget 17.02.2005. Planen lå ute til offentlig ettersyn fram til 11.04.05. I denne perioden ble det også avholdt 4 folkemøter der en orienterte om planforslaget. Folkemøtene ble holdt på Øyen, Eide, Lyngstad og Vevang i perioden 03.03.05 – 16.03.05. Det kom inn 67 merknader til planforslaget. Disse ble behandlet i Planutvalgets møter den 25.04.05, 02.05.05. Alle som ga merknad til planen fikk oversendt Planutvalgets vedtak .

Eide 06.06.05

Arnfinn Storvik
ordfører

# 2 VISJON FOR EIDE KOMMUNE

*"Eide kommune med innbyggerne i fokus"* - skal være den styrende visjon for utviklingen av lokalsamfunnet Eide, og legger føringer for hvordan kommunen bør utvikles for innbyggerne med tanke på tjenester og tilbud for befolkningen. Visjonen representerer den ambisjonen som både politikere og medarbeidere i kommunen har forpliktet seg til å realisere. Kommuneplanen er politikernes og den kommunale organisasjonens verktøy for å tilrettelegge og medvirke til en ønsket utvikling, både for innbyggerne, næringslivet og naturverdiene. De beslutninger som fattes i dag vil ha konsekvenser for kommende generasjoner. Dette stiller krav til langsiktig planlegging.

# 3 KOMMUNEPLANENS VIRKNING

I følge plan- og bygningslovens §20-1 skal alle kommuner føre en løpende kommuneplanlegging for å "samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling innenfor sine område". Slik kan kommuneplanleggingen ta for seg alle aktiviteter innenfor en kommune. Det vanlige er likevel at kommunene fokuserer på det de selv synes er riktig.

En kommuneplan består som regel av følgende dokument:

**1. Kommuneplanens langsiktige del - går over 12 år og består av:**
- Felles planforutsetninger (status på et gitt tidspunkt - utfordringer og muligheter)
- Visjon og overordna mål

**2. Kommuneplanens kortsiktige del - går over 4 år og består av:**
- Økonomi og handlingsplan 1 - 4 år, herunder årsbudsjett

**3. Kommuneplanens arealdel**
- Kart og bestemmelser

Eide kommune ønsker i denne omgang fokus på kommuneplanens arealdel.

**Kommuneplanens arealdel**
Kommuneplanen sin arealdel skal vise de langsiktige planene for kommunen sin arealbruk. Arealdelen skal ta opp i seg målene i felles planforutsetning. Det skal legges til rette for en utvikling av lokalsamfunnet både gjennom utbygging og vern. På den annen side skal arealdelen også ivareta storsamfunnets interesser i form av riksveger, vern av nasjonale og regionale verdier, m.m. Planen skal og sikre gjennomføringen av nasjonale og regionale retningslinjer for blant annet arealpolitikken. Rammene for den nasjonale arealpolitikken er nedfelt i stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser fra statlige fagmyndigheter, fylkeskommunen eller nabokommuner.

Kommuneplanens arealdel består av kart over kommunen, samt bestemmelser til de forskjellige arealformålene. Arealplankartet og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken og saksbehandlingen. Arealplankartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger, mens bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Formålet med bestemmelsene er å presisere ulike sider ved arealbruken som ikke vises på kartet. I tillegg kan en også følge retningslinjer og/eller forklaringer på hvordan kart eller bestemmelser skal forstås og praktiseres. Det kan også lages temakart og retningslinjer til planen. Temakartene og retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kan brukes til å utdype forståelsen av arealbruken og det rettslige innholdet. Retningslinjene signaliserer hvordan reglene etter planen vil bli praktisert, og de er kommunestyret sin instruksjon på hvordan politiske utvalg og administrasjonen skal følge planen i saksbehandlingen.

Planen skal være avklarende slik at enkeltsaker kan gis en rask og forutsigbar behandling. Godkjent plankart med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende i den forstand at tiltak i strid

med planen ikke er tillatt. På den annen side skal det gode grunner til for å nekte tiltak som ikke er i strid med planen. Dette innebærer at kommunen kan nekte tiltak som vil være i strid med arealbruksformålene i planen.

Kommuneplanen sin arealdel har en tidshorisont på 10 – 12 år, og kommunestyret skal minst en gang i løpet av hver valgperiode gå gjennom kommuneplanen og eventuelt gjøre nødvendige endringer.

Følgende kart er med i kommuneplanens arealdel for Eide:
1. Oversiktskart i målestokk 1: x 25.000
2. Kommunedelplankart i målestokk 1: x 10.000

Følgende planer et knyttet til kommuneplanen som kommunedelplaner:
1. Kommunedelplan for Atlanterhavsveien (vedtas sommer/høst 2005)

Det er i arealdelen tatt hensyn/lagt vekt på de 7 fokusområdene som tidligere er bestemt skal være førende for planarbeidet

# 4 PLANFORUTSETNINGER

Kommuneplanen bygger på nasjonale og regionale føringer, i tillegg til kommunens befolkningsutvikling, naturgitte og økonomiske forutsetninger. Dette danner grunnlag for planlegging av kommunens arealbruk, tjenestetilbud, næringsutvikling osv.

## *4.1 Nasjonale og regionale føringer*

Mål og rammer for nasjonal arealpolitikk er nedfelt i stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse dokumentene gir bindende føringer for statlig, regional og kommunal forvaltning og arealdisponering. I tillegg er det på regionalt nivå fylkesplaner som gir føringer for kommunene når det gjelder spørsmål som har regional interesse. Rammebetingelser danner grunnlag for all aktivitet og utvikling i kommunen. Noen sentrale rammebetingelsene er:

**Nasjonale føringer:**
- ✓ Stortingsmelding nr. 19 (1999-2000) - Om norsk landbruk og matproduksjon
- ✓ Stortingsmelding nr. 29 (1996-1997) - Om regional planlegging og arealpolitikk
- ✓ Stortingsmelding nr. 39 (2000-2001) - Friluftsliv
- ✓ Stortingsmelding nr. 42 (2000-2001) - Biologisk mangfold
- ✓ Stortingsmelding nr. 59 (1996-1997) - Om miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling
- ✓ Stortingsproposisjon nr.8 (1992-1993) - Landbruk i utvikling - retningslinjer for landbrukspolitikken
- ✓ Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- ✓ Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- ✓ Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- ✓ Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre
- ✓ Rundskriv T-4/1996 - Lover og retningslinjer for planlegging og ressursutnytting i kystsonen
- ✓ Rundskriv T-5/1996 - Mineralske løsmasser. Behandling etter plan- og bygningsloven
- ✓ Rundskriv T-5/1997 - Arealplanlegging og utbygging i fareområder
- ✓ Rundskriv T-2/1998 - Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen
- ✓ Rundskriv T-5/1999 - Om funksjonshemmede sine behov for tilgjengelighet til bygg og utemiljø
- ✓ Rundskriv T-2/2001 - Om arealplanlegging og golfbaner
- ✓ Rundskriv GS-1/2001 - Om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet
- ✓ Retningslinjer for sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn
- ✓ Lokal Agenda 21
- ✓ Nou 2001:7 - Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven

**Regionale føringer:**
- ✓ Fylkesplan 201 – 2004 og 2005 - 2010
- ✓ Strategisk næringsplan (SNP) for Møre og Romsdal 2001 - 2004
- ✓ Fylkesdelplan for inngrepsfrie naturområder
- ✓ Fylkesdelplan for strand- og kystsona
- ✓ Fylkesdelplan for elveoslandskap
- ✓ Fylkesdelplan for kulturminnevernet

- ✓ Fylkesdelplan for transport
- ✓ Rammeplan for avkjørsler i Møre og Romsdal
- ✓ Fylkesdelplan for kultur med plan for kulturminnevernet i Møre og Romsdal
- ✓ Fylkesdelplan for senterstruktur 2004 – 2008
- ✓ Regional utviklingsanalyse for Nordmøre (2004)

## *4.2 Kommunale føringer:*

Kommunale planer som legges til grunn og bør tas med i arbeidet med kommuneplanen:

- ✓ Kommuneplan 1989-2000 tekstdelen
- ✓ Kommuneplan 1989-2000 arealdelen
- ✓ Kommuneplan 1989-2000 delplan for kystsonen
- ✓ Strategisk næringsplan for Eide kommune
- ✓ Økonomiplan
- ✓ Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- ✓ Psykiatriplan
- ✓ Plan for samfunnssikkerhet og beredskap
- ✓ Energiplan for Eide

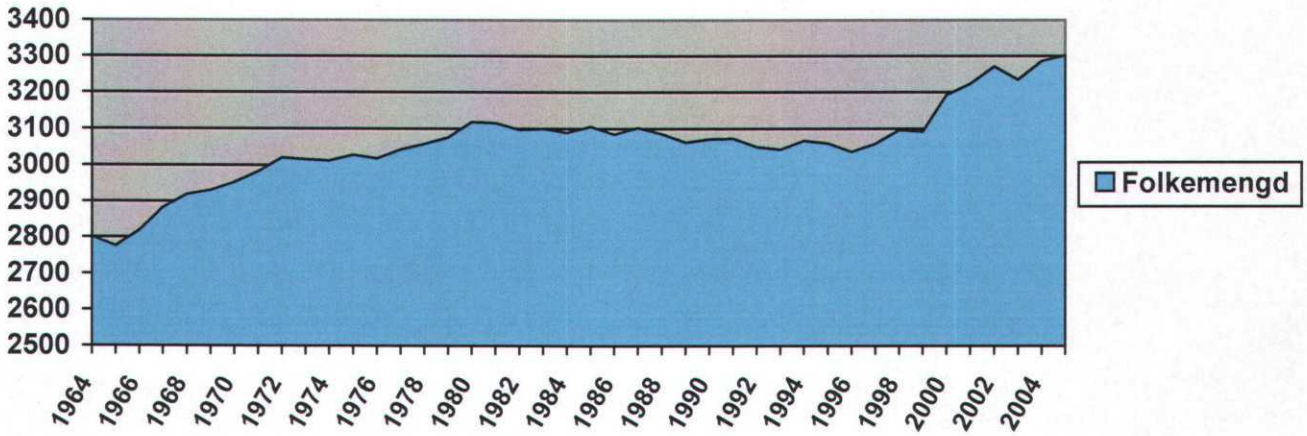
Eide kommune har god befolkningsvekst, som ser ut til å fortsette. Fortsatt befolkningsvekst er et ønske og har derfor stått sentralt i arbeidet med kommuneplanen.

Befolkningsveksten kan sees som et potensiale for en god utvikling i kommunen. Eide kommune med hovedvekt på næringene jordbruk og steinindustri. Eide kommune ligger sentralt mellom Molde og Kristiansund, og dette stiller krav til kommunen. Det gjelder å være i forkant av utviklingen og legge til rette for en god og planlagt utbygging.

## *4.3 Fakta om kommunen:*

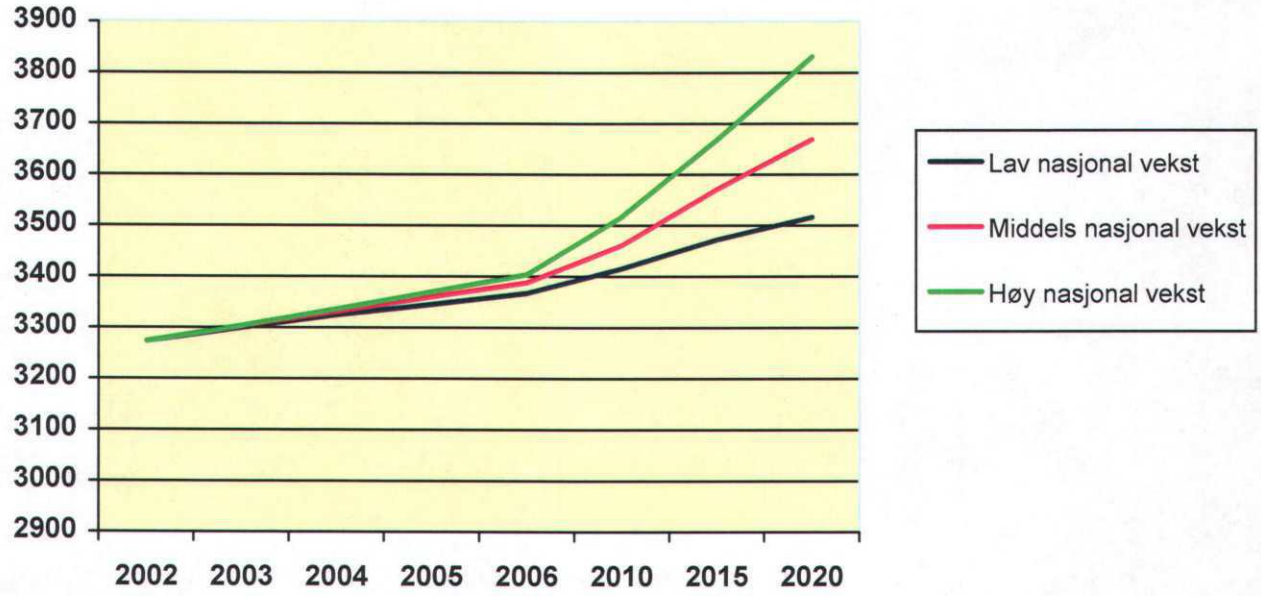
### 4.3.1 Befolkning

*Fig. 1.0 Historisk befolkningsstatistikk Fra 1964 fram til 01.01.2005.*



Befolkningsstatistikken er regnet fra det året Vevang ble en del av Eide kommune. Innbyggertallet i Eide har vokst fra 2801 innbyggere i 1964 til 3302 innbyggere pr. 1.1.2005. Dette gir en prosentvis vekst på 17,9 % på 40 år, eller en økning på ca. 0,45% pr. år. Stigningen i folketallet har vært jevn, men med en svak tilbakegang på 90-tallet, og en sterk økningen etter år 2000.

*Fig. 1.1 Framskrevet befolkningsstatistikk 2002 – 2020 (alle aldersgrupper regnet ut fra en lav, middels og stor nasjonal vekst)*



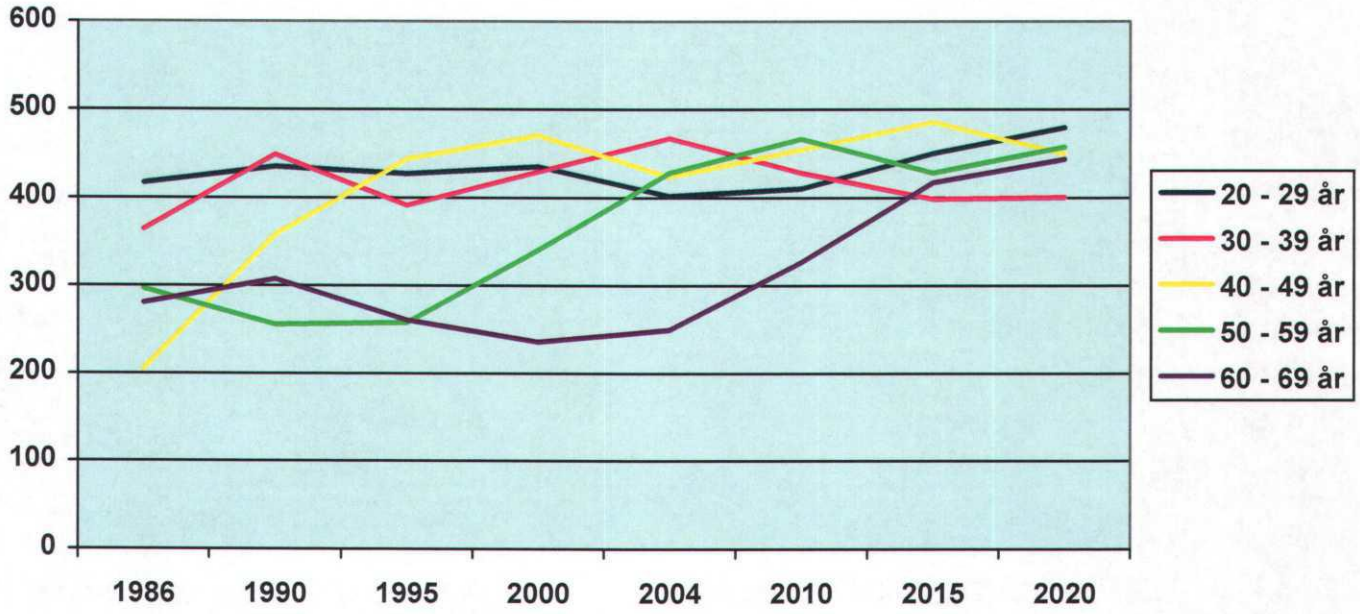

Figuren viser framskrevet befolkningsprognose utfra lav, middels eller høy nasjonal vekst. Utfra tiltakene i kap.5.1 er det beregnet en folkevekst i Eide kommune på 5% i løpet av 10 år, d.v.s 0,5 % vekst pr. år. Dette vil i.h.t tabellen si et sted mellom lav og middels vekst. Folketallet i Eide vil da i år 2020 ligge på ca 3520 innbyggere.

*Tabell 1.0 Folkemengde etter grunnkretser.*

| KRETS: | **1999** | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **%-vis endring 1999-2004** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Strand | 150 | 154 | 151 | 148 | 148 | 151 | 0,67 |
| Øyen/Nås | 426 | 506 | 532 | 505 | 502 | 502 | 17,84 |
| Eide | 1342 | 1360 | 1370 | 1449 | 1436 | 1467 | 9,31 |
| Lyngstad | 777 | 767 | 764 | 769 | 767 | 761 | - 2,05 |
| Vevang | 363 | 369 | 378 | 384 | 359 | 386 | 6,33 |
| Uoppgitt bosted | 0 | 37 | 29 | 17 | 23 | 20 | - |

Med unntak av Lyngstad har alle kretsene hatt en økning i folketallet fra 1999 og fram til i dag. Særlig stor har veksten vært for Øyen/Nås og Eide der folketallet vokste med til sammen 201 personer fra 1999 til 2004.

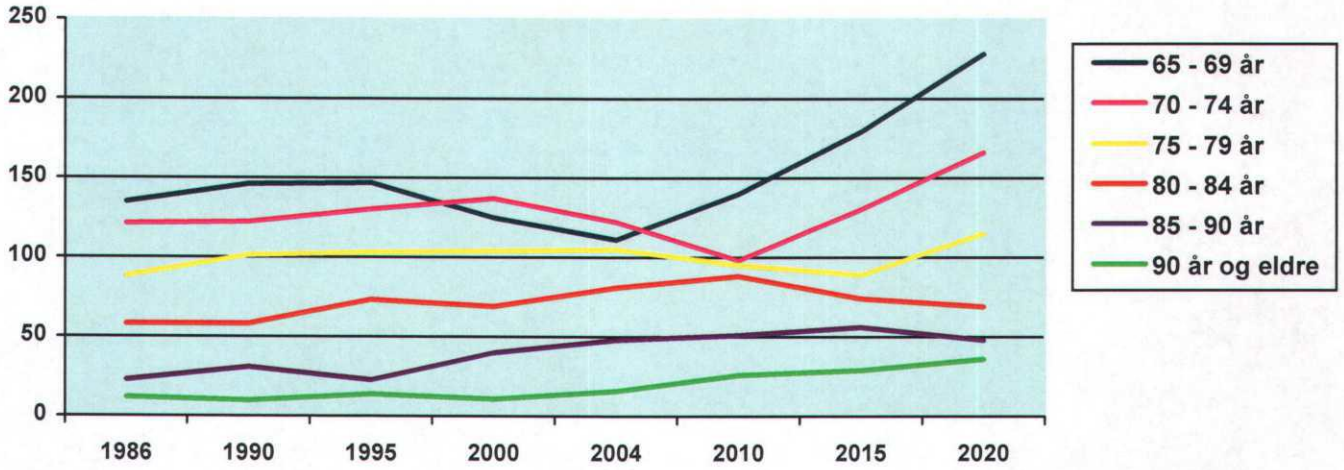
*Fig. 1.2 Befolkningsvekst personer mellom 20 – 69 år fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.*




Fra 2004 og fram mot 2020 vil aldersgruppene 20 – 29 år og 60 – 69 år øke, mens antall personer i aldersgruppen mellom 30 – 59 år vil holde seg ganske jevnt i planperioden.

### 4.3.2 Eldre

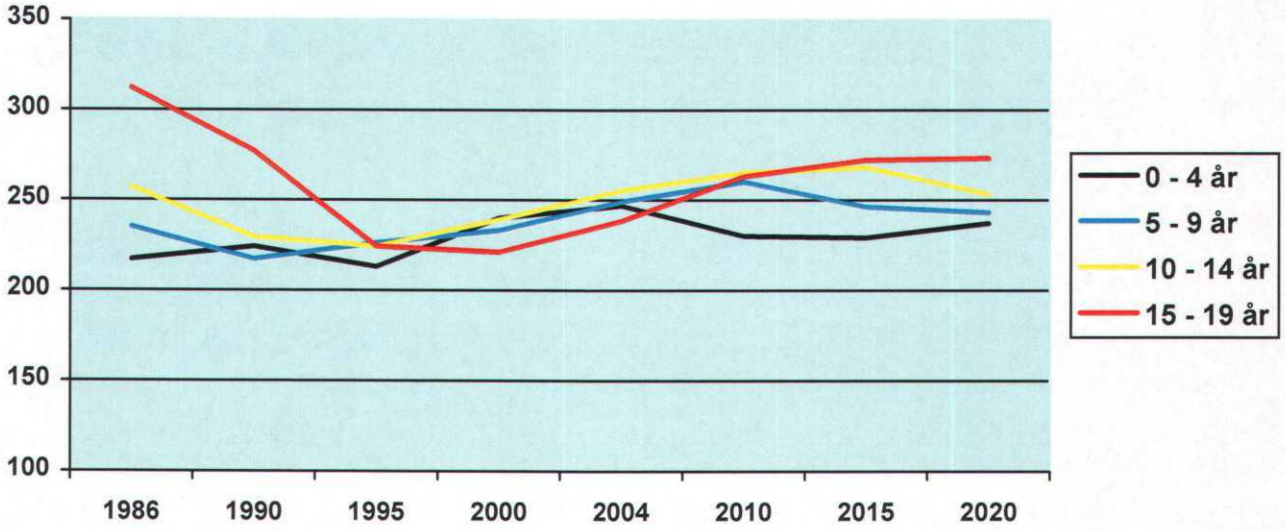
*Fig. 1.3 Befolkningsvekst eldre (65 – 90 år og eldre) fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.*



I planperioden vil gruppen mellom 65 – 74 år øke sterkt. Dette gjelder særlig gruppen mellom 65 – 69 år . Årsaken til dette er de store barnekullene som ble født rett etter 2.verdenskrig. For gruppen mellom 80 – 90 år vil det være stabile tall, mens gruppen som vil bli 90 år eller mer er økende.

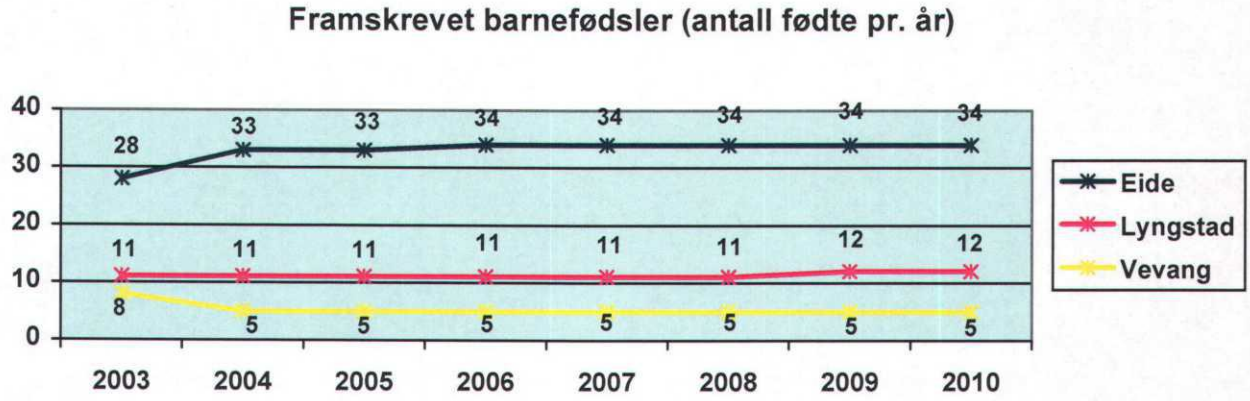
### 4.3.3 Oppvekst

*Fig. 1.4 Befolkningsvekst barn og unge 0 – 19 år fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.*



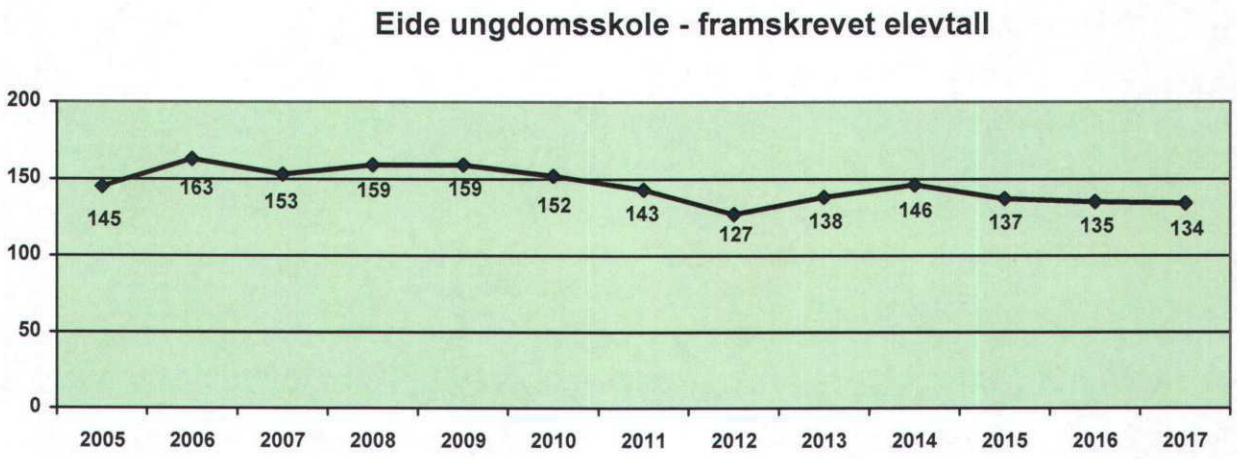

Etter noen år med høye barnetall vil barnetallene i.h.t prognosene stabilisere seg i planperioden. Imidlertid vil gruppen mellom 15 – 19 år øke. Årsaken til dette er mange barnefødsler de siste 10 årene.

*Fig. 1.5 Befolkningsvekst barn og unge 0 – 5 år og 6 – 16 år fordelt på grunnkrets framskrevet.*



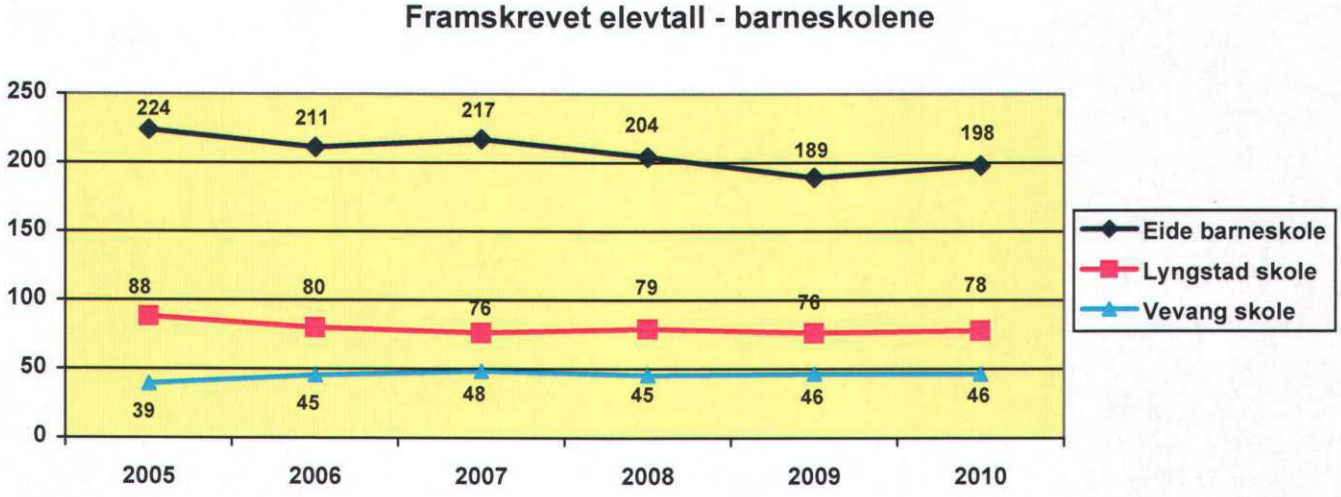

Antall barnefødsler i Eide forventes å være ganske stabil i årene som kommer.

*Fig. 1.6 Elevtall – Eide ungdomsskole. Framskrevet*




Antall elever ved ungdomsskolen vil øke de neste 5 årene med en topp i 2006, mens tallet deretter vil synke noe. Lavest antall elever i planperioden ser ut til å bli i 2012 da det er beregnet 127 elever ved skolen.

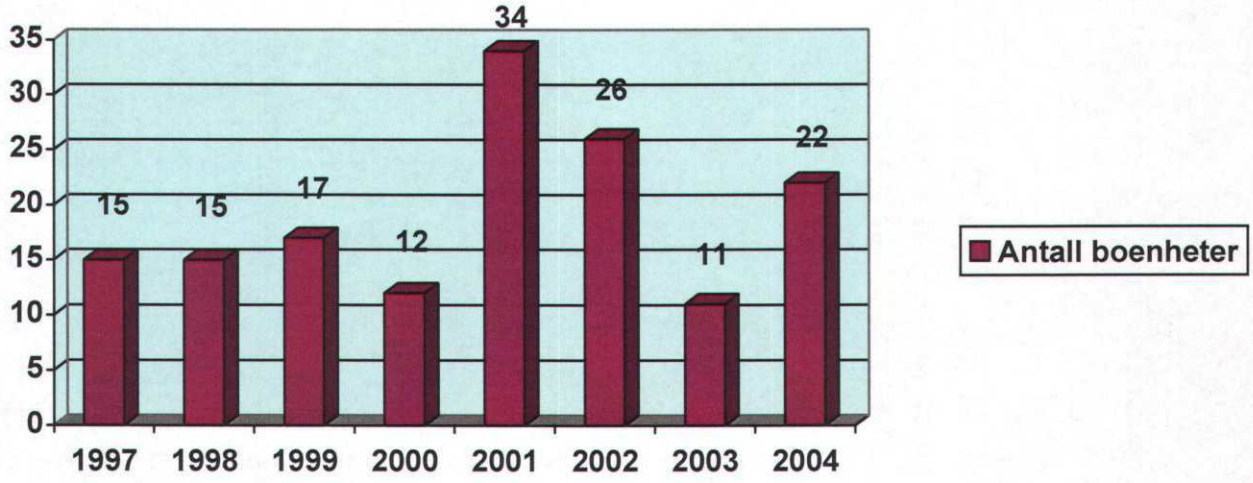
*Fig. 1.7 Elevtall – Eide barneskole, Lyngstad skole og Vevang skole. Framskrevet*




Elevtallet ved Eide barneskole og Lyngstad skole vil synke i neste 5-års perioden, mens elevtallet på Vevang skole vil øke noe.

### 4.3.4 Boligbygging

*Fig. 1.8 Boligbygging i Eide kommune fra 1997 til 2004. Antall oppførte boenheter.*




I år 2001 og 2002 ble det oppført svært mange flermannsboliger i Eide sentrum, og dette gir stort utslag på antall nye boenheter for disse årene. De øvrige årene har antall oppførte boenheter vært relativt stabile. Erfaringer tyder imidlertid på at byggeaktiviteten øker når det legges ut nye boligfelt eller når valgmulighetene over ulike typer boligtomter er gode.

### 4.3.5 Næringsutvikling

| Type virksomhet | Navn: | Merknad |
|---|---|---|
| | | |
| ***Steinindustri*** | Br. Strand Steinhuggeri | Bearbeiding av stein sysselsetter 120-130 personer i produksjonsbedriftene og har i tillegg betydelige ringvirkninger. Råsteinen blir innkjøpt fra inn- og utland. Ferdigproduktene er gravstein, kledningsstein, benkeplater m.m. |
| | Ellinggard Steinindustri | |
| | Eide Sten | |
| | Gautvik Stenindustri | |
| | Kjøl Stenindustri | |
| | Møre Gravmonumenter | |
| | Vestlandsgranitt | |
| | Øien Steinhuggeri | |
| | Nergård Stenindustri | |
| | Møre Stenindustri | |
| | Råblokk Naturstein | |
| | Nerland Granitindustri | |
| | Silseth Sten | |
| | Sildnes Stenindustri | |
| | Norstein | |
| | | |
| ***Steinbrudd*** | Visnes Kalk | Produktene er marmor og annen kalkstein, samt gråstein (eklogitt) fra Visnes Kalk. Råvarekildene er antatt å vare i minst 40 år til.<br><br>Samlet sysselsetter næringen direkte ca. 70 personer og utvinner årlig ca. 1.3-1.4 mill. tonn kalkstein (pr. år 2000). Naas Kalksteinbrudd leverer hele årsproduksjonen på ca. 200 t til Hustadkalk i Fræna med bil. Fra andre selskaper går utskipingen via båt fra egne kaianlegg (bestemt av konsesjonsvilkår). Visnes Kalk leverer også til Hustadkalk, men eksporterer også mye av sin årlige kalkproduksjon på 700 tonn bl.a. til kontinentet. Utskiping skjer fra eget bearbeidings- og kaianlegg på Visnes. Kaien har minimum seilingsdybde 10 m og kan ta i mot skip på inntil 35.000 tonn. Visnes Kalk utvinner i tillegg årlig 400 tonn gråstein (eklogitt), godt egnet som fyllmasse. Langnes Marmorbrudd skiper ut sin kalkproduksjon på 3-400 tonn fra Djupåa kaianlegg. Lokale og regionale ringvirkninger av kalkindustrien er betydelige. |
| | Naas Kalksteinsbrudd | |
| | Langnes Marmorbrudd. | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| ***Transportnæringen*** | Eide Auto AS | Eide kommune har en betydelig transportnæring med til sammen ca. 40 kjøretøy og nærmere 50 årsverk.<br><br>Eide har i tillegg to drosjeløyver. |
| | A. Visnes Transport | |
| | Ørgesvik Transport | |
| | R. Eide Transport | |
| | Ingvar Bolli | |
| | | |
| ***Entreprenører/bygg- og anleggsnæringen*** | Dale Bruk | Det er flere mindre elektrikerfirma og én rørlegger i kommunen. |
| | Eide Byggservice | |
| | Byggassistanse | |
| | Krakeli Trelast | Det er i tillegg flere en- og tomanns bygge-/tømrerfirma |
| | | |
| | Dyrhaug Maskin | |
| | Vassgård Sandtak | |
| | Patrik Kjøll | |

| Type virksomhet | Navn: | Merknad |
|---|---|---|
| ***Entreprenører/bygg- og anleggsnæringen (forts.)*** | Nerland Maskin | |
| | Vidar Halås | Storvik Maskin er blant de største firmaene og har alene ca. 20-30 årsverk. |
| | Storvik Maskin | |
| | Stig Dyrhaug AS | |
| | Ødegaard K. Maskin | |
| | | |
| | Elmo AS | Elektroentreprenør |
| | I Brovold & sønn AS | Rørleggerfirma |
| | I Smørholm & sønner | Firmaet driver blant annet med elektrokjemisk realkalisering, elektrokjemisk kloridutrekk, katodisk beskyttelse, tradisjonell betongrehabilitering, skadeundersøkelse, fasade og puss-systemer. |
| | | |
| ***Mekanisk industri*** | Br. Langset | Skipsverft i Ørjavika hvor de bygger og utruster båter samt gjør annet stålarbeid. Til sammen sysselsetter de 80 årsverk. |
| | Viken Slip og Mek. Verksted. | |
| | | |
| ***Bil-Båt-Motor*** | Rishaug Maskin AS | |
| | T.Sildnes AS | |
| | Eide Maskin AS | |
| | Skjelvik Bilverksted | |
| | Nordvest Caravan AS | |
| | | |
| ***Akvakultur/Fiskeri*** | Akvakulturområde Gaustad | Produksjon av laks/regnbueørret. Maks produksjonsvolum er 12.000 m3 pr. år. Permanent konsesjon |
| | Akvakulturområde Jovika | Oppdrett av matfisk av kveite fra kunstig klekket yngel. Maks volum er 12.000 m3 pr. år. Konsesjon gitt midlertidig til juli 2008. |
| | Akvakulturområde Ørjavika | Oppdrett av matfisk av kveite fra kunstig klekket yngel. Maks volum på 12.000 m3 pr. år. Permanent konsesjon. |
| | Akvakulturområde Sørset | Dyrking av skalldyr – blåskjell. Avgrenset til maksimalt overflateareal på 22,5 dekar og en årlig produksjon på opptil 150 tonn. Konsesjonen varer fram til august 2005. |
| | HG Oppdrettservice AS | Reparasjon/impregnering/vasking av not m.m . Ca. 16 årsverk |
| | Jangaard Exsport AS | Fiskemottak og foredling. Ca. 20 årsverk |
| | | |
| ***Annen industri/ annet næringsliv*** | Melby Snekkerverksted | Trappeproduksjon. 16 ansatte. |
| | Lytex AS | |
| | Vinjeklær | Konfeksjonsbedrifter på Lyngstad med 4-5 kvinnearbeidsplasser |
| | | |
| | Revefarm på Lyngstad | |
| | | |
| | Taremottak på Vevang | |
| | | |
| | Vevangtrål | Rederi med tråleren M/S Glomfjord |
| | | |
| | S.J Aluminium og glass | |
| | | |
| | | Kommunen har flere håndverksbedrifter, keramiske bedrifter og lignende |

| Type virksomhet | Navn: | Merknad |
|---|---|---|
| ***Landbruk*** | Det er ca. 80 gårdsbruk i drift i kommunen | For det meste melk og kjøttproduksjon. I Eide er det 18069 da fulldyrka jord og beitemark. 41 bruk driver med melkeproduksjon, 10 bruk har ammekyr, 22 bruk driver med sau og 1600da drives som kornproduksjon. 3 bruk driver med eggproduksjon. Landbruk sysselsetter ca 147 årsverk |
| | | |
| | Derinngarden gårdsmeieri | Produserer egenprodusert ost |
| | | |
| | Halås gardsutsalg | Produksjon av økologiske landbruksprodukter, samt salg av husflidprodukter fra andre produsenter |
| | | |
| | | |
| **Privat og offentlig tjenesteyting** | | Det finnes flere offentlige og private tjenesteytinger i Eide. Innunder denne kategorien kommer også alle forretningene.<br>Eide kommune er største arbeidsgiver med ca. 200 årsverk. |

### 4.3.6 Turisme (overnatting og serveringssteder m.m)

| | | |
|---|---|---|
| ***Hytter og campingplasser*** | Asle og Ruth Bruaset | 2 hytter på Gaustad. |
| | Lillevik hytter v/ Sverke Lyngstad | 3 hytter: "Kårstua", "Tollstua" og Olavstua". |
| | Skogly Camping v/Ivar Ødegård | 7 hytter ved Nåsvatnet. Båtutleie |
| | Akslia MC camp | Overnatting i hytter eller teltplass, sanitæranlegg med gratis dusj, kjøkken og oppholdsrom med pub. |
| | Oddrun og Fridtjof Vassgård | Ny hytte ved Vassgårdvannet. 38 kvm 2 –4 pers. |
| | Edith Naas | 2 store velutstyrte hytter ved Eide småbåthavn. |
| | Jan Magne Årsbog | Lite hus ved Årsbogen, Vevang. 4 personer. 55 kvm. |
| | Gårdsferie – Oluf Magne Gaustad | 6 – 8 personer, 100 kvm |
| | | |
| ***Hus og leiligheter*** | Edgar Skarvøy | Hus ved Årsbogen. 4 soverom med 6 senger. |
| | Emil Jostein Stakvik | Beliggenhet: Stakvika med utsikt over Kornstad-fjorden. Hus utstyrt for 9 personer. 4 soverom |
| | Sigurd I. Strømsholm | Hus (totalrestaurert 1991). 3 sovr. 80 kvm 6 – 8 pers. |
| | | |
| ***Overnatting med matservering*** | Eide Gjestgiveri A/S | Eide Gjestgiveri har 8 værelser (18 senger) alle med dusj/ WC. Restaurant/ selskapslokaler med 150 sitteplasser. Kurs/ Konferanse for 10 – 80 personer. |
| | Strømsholmen Sjøsportssenter | 1 hus og 2 hytter. 28 – 30 sengeplasser. |
| | | |
| ***Spisesteder*** | Eide Gjestgiveri A/S | Restaurant/ selskapslokaler med 150 sitteplasser. Obelix Kro har 90 sitteplasser og åpent hele året. Cateringkjøkkenet med mat i alle varianter. |
| | Mona Lisa | Restaurant m/ ca. 50 sitteplasser |
| | Sentrum Konditori | |
| | Strømsholmen Sjøsportssenter | |

# 5 FOKUSOMRÅDER

Visjon - *"Eide kommune med innbyggerne i fokus"*

## *5.1 Befolkning og boligbygging*

**Eide kommune skal:**

- **være en trygg kommune å bo i**
- **sikre folkevekst og skape en positiv utvikling i et levende og bærekraftig nærmiljø.**
- **legge til rette for gode og varierte botilbud som er tilpasset den øvrige infrastruktur.**

Eide kommune har som målsetting at vi skal jobbe *enklere, smartere og være brukerfokusert.*

Eide kommune har valgt å sette innbyggerne i fokus. Det vil derfor være viktig å skape livsmiljø som er funksjonelle, trygge og robuste og som ikke utsetter innbyggerne, miljø eller økonomiske verdier for unødvendig fare. Det vises her forøvrig til kommunens plan for samfunnssikkerhet og beredskap.

Kommuneplanen med satsing på befolkningen, altså innbyggerne, vil ha fokus på den totale livskvaliteten til innbyggerne fra fødsel til død. Målet må være å skape så gode livsvilkår i alle kommunens kretser at folk flytter hit og blir boende. Gode bostedsområder med tilhørende servicetilbud er viktige faktorer når familier etablerer seg på et sted.

Eide kommunes hovedoppgave i boligpolitikken vil være:
- å sørge for en hensiktsmessig forsyning av byggeklare tomter
- å ivareta boligbehovene til kommunens vanskeligstilte

Eide kommune har valgt å utvikle alle kretser slik at det i dag er et spredd utbyggingsmønster men med en fortetting på Nås, Eide, Lyngstad og Vevang. Det vil være naturlig at det skjer en videre fortetting av disse bo-områdene, men de må tilpasses eksisterende natur- og kulturlandskap. Boligfeltutbyggingen har stort sett vært utført i kommunal regi, men de senere år har en sett utbygging av boligfelt i regi av privat entreprenører. En vil framover også legge til rette for slik utbygging, men det vil være viktig også å fokusere på tilrettelegging av et variert botilbud, spesielt med tanke på grupper med særskilte behov.

Boligbyggingen må være styrt gjennom krav om at infrastruktur (barnehage, skole, gangvegnett, vegnett, vann, avløp m.m) må være etablert med tilfredsstillende kapasitet før utbygging kan starte.

Det bør i tillegg legges til rette for mindre spredt utbygging der det er ønske om dette, uten at det utløser krav om reguleringsplan. Dette er et særlig ønske på Vassgård.

Eide kommune vurderer risikoen ved å ta i bruk arealene til boligområder i henhold til kommuneplanen som liten. Konfliktnivået mellom kjente faremoment og arealbruken er svært lav. Kommunen vil likevel se nærmere på disse spørsmålene i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner for de enkelte områdene.

## Tiltak:

- Det skal tilrettelegges for boligbygging i alle kommunens kretser.
- Det skal til enhver tid være byggeklare tomter i kommunens kretser.
- Eide kommune skal planlegge for en befolkningsvekst på 5% i løpet av 10 år (0,5% pr. år).
- Før utbygging av nye boligfelt skal det være en tilfredsstillende barnehagedekning, skolekapasitet og trafikksikkerhet.
- Arbeidet med trafikksikkerhet skal følges opp.
- Det skal sikres tilstrekkelige arealer for utbygging av barnehager, skoler og andre servicefunksjoner
- Kommunen skal utvikle og benytte brukerundersøkelser for å sikre kvaliteten på tjenestene til innbyggerne, og på denne måten sikre befolkningen et tjenestetilbud som er kostnadseffektivt og konkurransedyktig.
- Befolkningen skal være sikret et godt og allsidig kulturtilbud.
- Kommunen skal sikre at avgiftsnivået blir holdt innenfor rimelige grenser.
- Kommunen skal gjennom planleggingen ivareta en helhetlig utvikling i alle kretser.
- Kommunen skal ta i mot flyktninger på en god og sikker måte.
- Kommunen skal legge til rette for møte og samspill mellom generasjonene og ulike kulturer

## *5.2 Næringsliv og sysselsetting*

**Eide kommune skal:**

- **videreutvikles til en attraktiv næringskommune for nye og eksisterende bedrifter, landbruk og fiskerinæringer.**

En kommune som skal være god å bo i trenger et variert og godt tjenestetilbud og trygge arbeidsplasser. Beboerne i Eide skal kunne kjøpe flest mulig varer og tjenester lokalt.

I Eide er det mange som pendler ut av kommunen, og det vil være en målsetting at det i større grad legges til rette for etablering av næringer innad i kommunen.

Hovedutfordringen vil bli å sikre et variert og stabilt næringsliv som kan bidra til redusert pendling, bedre vare- og tjenestetilbudet lokalt og opprettholde primærnæringene. I denne sammenheng er det viktig at utviklingen av næringslivet skal skje uten at dette medfører forurensing.

Også i Eide slutter flere og flere bønder med gardsdrift. Imidlertid holdes jorda i hevd ved at den leies ut til andre bønder. Det vil være en utfordring framover å sikre rekrutteringen til og styrking av driftsgrunnlaget for de tradisjonelle primærnæringene. I denne forbindelse vil det være naturlig å se på tilleggsnæringer og utvikling av nisjeprodukt som kan utnyttes i større grad enn det er gjort hittil. I denne kategori kommer også alle som i dag arbeider med brukskunst og annet kunsthåndverk, en virksomhet som sysselsetter mange kvinner.

## Tiltak:

- Det skal legges til rette for næringsutvikling og nyetableringer.
- Det skal legges til rette for å gi eksisterende næringsliv gode rammebetingelser og god markedsføring.
- Aktivt legge til rette for tilleggsnæringer og utvikling av nisjeprodukt i tillegg til hovednæring.
- Eide sentrum skal videreutvikles som kommunesenter
- Det skal aktivt arbeides for tiltak som hindrer handelslekkasje.
- Det skal tilrettelegges for utvidelse eller utvikling av nye næringsområder.
- Det skal legges til rette for et større samarbeid mellom næringslivet og skolene i regionen slik at en på et tidlige tidspunkt får oversikt over kompetansebehovene hos bedriftene i kommunen og i regionen.
- Kommunen skal i samarbeid med det lokale næringslivet støtte opp om elevbedrifter.
- Skatter og avgifter skal holdes så lave som mulig for å bli mere attraktiv som lokaliseringssted for næringsvirksomhet
- Det skal aktivt tilrettelegges for lærlingeplasser.

## *5.3 Tettstedsutvikling*

**Eide kommune skal:**

- **utvikle og styrke Eide sentrum som kommunesenter og handelssenter**

Eide har kort avstand til flere større kjøpesentre. I løpet av det siste ti-året har to dagligvarebutikker blitt nedlagt. Samtidig må det være et visst befolkningsgrunnlag for at sentrale tettsteder skal være attraktive for nyetableringer. Tettstedene i kommunen må utvikles i forhold til befolkningstilveksten.

I første omgang vil utfordringen være å styrke Eide sentrum både som kommunesenter og handelssenter for å stoppe handelslekkasjen. Det vil i dette arbeidet bli viktig å skape trivsel i sentrum i form av å skape "grønne lunger" og gjøre sentrum til et godt og sikkert sted for de myke trafikkantene.

## Tiltak:

- Det skal tilrettelegges for et mest mulig kompakt sentrum der det er kort avstand mellom de ulike tilbudene.
- Tilrettelegging for høyere boligtetthet i gangavstand til sentrum.
- Utvikle samarbeidet med handelsstanden og næringslivet i sentrum for en aktiv tilrettelegging for et mer attraktivt sentrumsområde, der det legges til rette for grøntarealer/"grønne lunger" og mulighet for rekreasjon/hvile/sosialt samlingssted for alle aldersgrupper.
- Det skal tilrettelegges for bedre parkeringsmuligheter i sentrum men uten at dette kommer i konflikt med de myke trafikkanter, eller går på bekostning av grøntarealer i sentrumskjernen.
- Det skal gjennomføres fysiske miljømessige tiltak på dagens riksveg gjennom sentrum som reduserer hastighetsnivået og sikrer de myke trafikantene på en bedre måte.

## *5.4 Oppvekst og kultur*

**Eide kommune skal:**

- **gi alle barn barnehagetilbud, en trygg og trivelig skole som gir rom for kreativitet, og et variert fritidstilbud for alle innbyggere.**

Barn og unge i Eide skal ha gode oppvekstvilkår. I arbeidet med å skape gode oppvekstvilkår er det viktig å legge vekt på barn og unge sine særskilte behov, interesser og ressurser.

Det må legges til rette for at barn og unge selv kan bidra til å utvikle sin egen lek og fritidsaktiviteter for slik å motvirke passivitet og styrke medbestemmelsesretten og ansvarsfølelsen for egen tid. Det vil også være viktig at det legges til rette muligheter for aktiviteter som tar hensyn til mangfoldet til denne gruppen.

Forebygging av vold, kriminalitet, mobbing og rus vil være en sentral oppgave i barne- og ungdomsarbeidet framover. Det vil derfor være viktig å fremdeles jobbe tverrfaglig og tverrsektorielt med disse problemstillingene. I det forebyggende arbeidet er det viktig at de unge selv blir med på planlegging og gjennomføring. Skole og barnehage vil være sentrale aktører i det holdningsskapende og forebyggende arbeidet sammen med foreldrene. Det er viktig å skape tiltak der de unge kan gå sammen om aktiviteter som styrker samholdet og opplevelsen av mestring. I dette arbeidet vil det også være viktig og i større grad integrere flyktninger.

Gode oppvekstvilkår for alle betyr at en må tenke helhetlig i forhold til opplæring. Det vil derfor være viktig å se på skolestruktur og barnehagestruktur for å få en så god tjeneste til barn og unge som mulig.

Kulturlivet i Eide er stort sett basert på frivillighet og dugnadsinnsats, og er bredt og variert, særlig for de yngste aldersgruppene. Tilbudet, med unntak av idrett, for ungdom mellom 13-20 år er imidlertid dårligere. De frivillige organisasjonene er viktige både for kulturlivet og for samfunnet for øvrig. De er viktige i kraft av det arbeidet de utfører og fordi de skaper sosiale fellesskap og lokal identitet. I tillegg skaper de engasjement og mangfold i kommunen vår, og de

er rekrutteringsarena for samfunnsengasjerte innbyggere. Selv om dugnadsinnsatsen fremdeles er bra i de ulike lag og organisasjoner, er trenden at mange lag sliter med å få tillitsvalgte og å greie de økonomiske forpliktelsene. Dette er en trend en må arbeide for å snu, da et aktivt og engasjerende kulturliv er viktig både på individ og samfunnsnivå.

Eide kommune har mange kulturminner. Mange av disse er svært lite kjent, og bør kunne gjøres bedre tilgjengelig for allmennheten. Et eksempel på et kulturminne som bør merkes er steinhellegravene ved Visnes som er datert mellom 400-600 f.Kr.

## Tiltak:

- Gi barn en tilpasset og god faglig opplæring.
- Legge forholdene til rette for at skolen skal være et trygt og trivelig sted for alle.
- Utvikle barn og unge til ansvarsbevisste og selvstendige mennesker i skole og samfunn.
- Utvikle gode lekemiljø og nærmiljøanlegg som fremmer barn og unges egenaktivitet og skapertrang.
- Ta i bruk handlingsplan mot vold og mobbing ved alle skolene
- Utvikle et oppvekstmiljø som er inkluderende og gir samhold
- Etablere og legge til rette tilbud for rus- og kriminalitetsforebyggende tiltak for barn og unge.
- Å jobbe tverrsektorielt med helsetjenesten, sosial, skole, barnehage og kultur slik at individet kan få en så god og rett hjelp som det er nødvendig. "Brukeren i fokus".
- Å utvikle nye lærings- og organiseringsformer i skole og barnehage tilpasset et samfunn i endring.
- Ta i bruk kvalitetsindikatorer og brukerundersøkelser som verktøy i vurdering av kvalitet i hjelpetjenestene, barnehagene og skolene
- Fleksible og brukervennlige barnehager til alle som ønsker plass, og som fortrinnsvis kan tilbys i nærmiljøet. Barnehagene skal gi et pedagogisk og omsorgstilbud til barn som er tilpasset den enkeltes behov og som fremmer deres språklige og sosiale utvikling og evnen til kommunikasjon.
- Gi hjelp og omsorg til barn og unge som lever under forhold som kan skade helse og utvikling
- Gjennomføre opptrappingsplan for psykiatrien med særlig vekt på tiltak rettet mot barn og unge
- Arbeide aktivt i samarbeid med lag og organisasjoner for å få en god integrering av flyktninger.
- Bruke og utvikle Eidehallen som arena for idrett og kultur
- Gi barn og unge et attraktivt og variert tilbud i kulturskolen
- Gi økonomisk støtte til lag og organisasjoner som arbeider med barn og unge.
- Det skal tilrettelegges for et mangfoldig kulturliv og aktivitetsnivå for alle innbyggere.
- Registrere og kartlegge barnetråkk d.v.s barn og unges bruk av areal, og bruksverdien til lek og utfoldelse i framtida.
- Opprette planleggingsgrupper for ungdom mellom 13 – 18 år
- Sikre sammenhengende og trygge ferdselsårer mellom skole, bomiljø og fritidsarenaer.
- Merke og gjøre tilgjengelig kommunens kulturminner.

## 5.5 *Helse og omsorg*

**Eide kommune skal:**

- **ha hjelpe- og omsorgstiltak som sikrer brukerne et variert og fleksibelt tilbud av tjenester som ivaretar kvalitet og hensynet til befolkningens behov.**

Eide kommune står ovenfor en fortsatt sterk vekst av antall eldre over 80 år fram til år 2010. Dersom vi skal klare å yte en forsvarlig hjelp, vil det kreve økt satsing på de hjemmebaserte tjenestene.

Eide kommune ser et klart behov for å styrke arbeidet ovenfor grupper som har rusproblemer og psykiske problemer. På dette området finnes allerede en psykiatriplan som gjelder fram til 2006. Det vil være viktig å følge opp denne planen også videre framover i planperioden.

### Tiltak:

- Styrke tiltak for barn og unge med psykiske problemer og/eller rusproblemer
- Styrke det kriminalitetsforebyggende arbeidet.
- Å fullføre tiltakene vedtatt i psykiatriplan for 2003 – 2006.
- Styrke det miljørettede helsevernet
- Å videreutvikle utbygging av hjemmetjenesten slik at den enkelte kan få nødvendige hjelp der de bor.
- Bygging av nye omsorgsboliger i planperioden
- Å videreutvikle og etablere nye og nødvendige tjenester for mennesker med fysisk og psykisk funksjonshemninger
- Styrke det tverrfaglige samarbeidet.
- Å ivareta rekrutteringen innenfor pleie- og omsorgsyrkene.
- Bevisst tilrettelegge tilpassede tilbud for å møte veksten i antall eldre over 80 år.
- Å medvirke til at brukere med sammensatte behov får utarbeidet en individuelle plan gjennom et koordinert tverrfaglig samarbeid.
- Å gjennomføre brukerundersøkelser i kartlegging av kvalitet på tjenestene.
- Tilrettelegging av ny dementavdeling
- Styrke aktivisering av eldre ved bl.a ved å i større grad bruke skoler og barnehager som en del av aktiviseringstilbudet.

## 5.6 *Sjø og strand*

**Eide kommune skal:**

- **legge til rette for gode og langsiktige løsninger for vern av sjø og strand, samtidig som det legges til rette for vekst og utvikling til beste for innbyggerne og næringslivet.**

Våre nære kyststrekninger og sjøarealer er en sårbar og viktig naturressurs, og er på bakgrunn av dette utpekt som en av de 7 fokusområdene i kommuneplanen.

Eide kommune har få strekninger igjen langs kystlinjen som er uberørte. Det vil framover være svært viktig å definere bruken av disse områdene.

Gjennom kommuneplan og detaljplan må man etablere gode og langsiktige løsninger for vern, samtidig som det legges til rette for vekst og utvikling til beste for innbygger og næringslivet. Dette vil være en særlig utfordring i forhold til akvakultur og turisme.

Hovedutfordringen med fokusområdet er å greie å kombinere vern og vekst og definere byggeområder og verneområder og kartfeste disse.

Det vil være viktig å bevare det biologiske mangfold, og det skal ikke settes i verk tiltak som kan true tilstedeværelsen av plante eller dyrearter.

## Tiltak:

- Strandområdene skal holdes mest mulig åpne og tilgjengelige for allmennheten både fra land og sjø. Tilgjengeligheten til strandarealene skal forbedres i løpet av kommuneplanperioden.
- Ved all utbygging i sjønære områder skal det sikres god tilgjengelighet til og langs sjøen, og det skal tas tilstrekkelig hensyn til natur, landskap, kulturmiljø og kulturminner.
- Ved utbygging i områder der det allerede er etablert hindringer for allmennhetens ferdsel eller tilgang til strandarealene, skal det søkes løsninger/stilles vilkår for å få slike hindringer fjernet.
- Småbåthavner, bryggeanlegg og lignende skal i størst mulig grad samlokaliseres som fellesanlegg.
- Viktige fiske- og gyteplasser bør bevares og være frie for faste eller midlertidige innretninger som kan være til ulempe for fisket eller gytemulighetene.
- Det skal tilrettelegges for allment friluftsliv i strandarealene
- Utviklingen skal styres etter målrettede tiltak nedfelt i plan, og ikke etter dispensasjoner fra vedtatte planer.
- Det skal legges til rette for at Eide kommune blir en attraktiv og profilert rekreasjonskommune.
- Antall akvakulturområder inne i fjorden skal begrenses.

## *5.7 Turisme*

**Eide kommune skal:**

- **utvikle og legge til rette for at kommunen blir et attraktivt turistområde**

Kommunen har en geografi som strekker seg fra det ytterste havgap til de høye fjell. Tilrettelegging og markedsføring av vår natur og friluftsliv må styrkes betraktelig, og en av utfordringene vil være hvor en skal satse og hvordan.

Ett naturlig satsingsområde er Atlanterhavsveien. Atlanterhavsveien har de senere år hatt økende besøk. Siden 1997 er antallet doblet fra 150 000 til 300 000 besøkende. Atlanterhavsveien er det 6. mest besøkte reiselivsproduktet i Norge, og undersøkelser viser at flyfoto av Atlanterhavsveien på internett var det bildet som fikk flest utlendinger til å reise til Norge. Imidlertid viser det seg at de fleste som reiser denne strekningen kun tar en rask stopp, eller kjører forbi. Utfordringen blir derfor å få flere tilreisende å stoppe, og helst bli værende i flere dager. Skal dette la seg gjennomføre må det imidlertid legges til rette for overnattingssteder, spisesteder og et variert tilbud av fritidsaktiviteter og opplevelser. Det vil være naturlig at en særlig fokuserer på området rundt Vevang når det gjelder aktiviteter i.f.m Atlanterhavsveien. Tiltakene bør også sees i sammenheng med arbeidet med Atlanterhavsveien som Nasjonal Turistveg. Bruken av Atlanterhavsveien er nærmere utredet i kommunedelplan for Atlanterhavsveien.

Arbeidet med å få gjennomført undervannsobservatoriet på Strømsholmen, samt opprustning av Kvitholmen fyr vil også være av betydning for turistnæringen i kommunen.

Friluftsliv er en viktig faktor i forhold til turisme, og det er viktig å legge til rette for rekreasjonsområder både ved sjø, vann og fjell. Merking, skilting og bygging av parkeringsplasser i forbindelse med ulike turløyper er et arbeid som har startet men som må utvikles videre. Fjellturer og turer langs sjø og vann må kunne gjennomføres av tilreisende og ikke bare av lokalkjente.

## Tiltak:

- Utvikle samarbeidet med ulike aktører om å utvikle Eide som turistkommune og markedsføring av dette med særlig vekt på Atlanterhavsveien.
- Få gjennomført bygging av undervannsobservatorium på Strømsholmen
- Være en aktiv deltaker i opprustningen av Kvitholmen fyr.
- Legge til rette for etablering av ulike typer overnattingstilbud
- I samarbeid med ulike instanser utarbeide egen brosjyre over alt kommunen kan tilby i sommerhalvåret
- I samarbeid med det lokale næringslivet, lokale lag og organisasjoner og Nordmøre og Romsdals friluftsråd tilrettelegge for et variert friluftstilbud
- Tilrettelegge for natur- og kulturbaserte opplevelser og aktiviteter
- Tilrettelegge for opplevelsesbasert turisme, f.eks gårdsturisme, dykking, fiske, golf etc.

# 6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## *6.1 Kart*

| | |
|---|---|
| Oversiktskart | målestokk 1:25000 |
| Kommuneplankart for Vevang- Lyngstad- Visnes | målestokk 1:10000 |
| Kommuneplankart for Eide- Nås –Strand | målestokk 1:10000 |

## *6.2 Innledning*

Kommuneplanen for Eide ble vedtatt i 1990. Dette er første gang kommuneplanen er revidert siden den gang. Arealdelen er vel den delen det er gjort størst endringer i og som det også er størst forventninger til fra innbyggernes side.

Plan- og bygningsloven forutsetter at kommuneplanen skal revideres hvert 4. år slik at de langsiktige målene for kommunen blir iverksatt og at arealdisponeringen kan justeres i takt med samfunnsutviklinga og innbyggernes ønske for utvikling i kommunen.

Kommunes budsjettrammer og statlige overføringer ligger som basis for kommuneplanens handlingsprogram. Handlingsprogrammet inneholder de overordnede målsettingene og satsingsområdene for planperioden. Økonomiplanen blir rullert hvert år og legger føringer for kommunes arbeid kommende år og kostnadsramme for de neste årene.

## *6.3 Innhold og planens virkning*

Kommuneplanens arealdel skal vise de langsiktige planene for kommunen sin arealbruk i planens virksomhetsperiode (PBL § 20-1). Den skal også sikre de nasjonale og regionale retningslinjene som legges til grunn for utviklingen og de politiske linjene for utnyttelsen av arealene. Rammene blir lagt gjennom stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Avvik fra dette kan føre til grunnlag for innsigelse til kommunale planer fra statlige fagmyndigheter og nabokommuner. Kommuneplanen har en tidshorisont på 12 år, men kommunestyret skal minst hvert fjerde år gå gjennom kommuneplanen og eventuelt gjøre nødvendige tilpasninger og endringer.

Kommuneplanens arealdel har en tekstdel til de ulike kartene med bestemmelser. Bestemmelser og kart utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel.

Følgende kart er knyttet opp til kommuneplanens arealdel for Eide:
Oversiktskart i målestokk 1: 25000
Kommuneplankart i målestokk 1: 10000

Følgende planer er knyttet opp til kommuneplanen som kommunedelplaner:
- Kommunedelplan for idrett og friluftsliv sist revidert 01.02.2005. Planen rulleres hvert 4. år. Ny rullering høsten 2005

Det er/vil bli utarbeidet følgende planer med temakart:
- Kartlegging av biologisk mangfold er utarbeidet
- Hovedplan avløp ble vedtatt 1997, skal revideres innen utgangen av 2005
- Trafikksikkerhetsplan skal utarbeides innen utgangen av 2005

Temakart er ikke juridisk bindende for arealbruken se pkt 6.3.4.

### 6.3.1 Kommunedelplan for Nåsvassdraget

Kommunedelplan for Nåsvassdraget som startet som egen delplan behandles samtidig med kommuneplanen for øvrig.

### 6.3.2 Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen

Komunedelplan for Atlanterhavsvegen behandles som egen plan og i samarbeid med Averøy kommune. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn våren 2005, og forventes bli vedtatt høsten 2005.

Vedtatt plan blir en del av kommuneplanen

### 6.3.3 Arealbruksformål

Arealdelen i kommuneplanen skal vise arealbruken i kommunen fordelt på ulike formål (PBL § 20-4)

1. Byggeområder. Disse områdene viser ulike former for utbyggingstiltak, slik som: boliger, fritidsboliger, offentlige bygg, ervervsbygg (kontor, forretning, industri, lager), bygg til allmennyttig formål (grendahus, ungdomshus, private barnehager m.m,), friområde (parkanlegg, idrettsanlegg, skiløype)
2. Landbruks- natur og friluftsområde ( LNF-område). Dette omfatter dyrka mark, skog og annen utmark i kombinerte landbruks- natur og friluftsområde. Ulike særlover regulerer bruken i disse områdene, slik som jordlov, skoglov, naturvernlov, friluftslov.
3. Område for råstoffutvinning er område for massetak slik som stein, grus, sand, gruvedrift eller utvinning av torv.
4. Båndlagte område gjelder areal som skal sikres gjennom planlegging etter Plan- og bygningsloven eller andre lover. Båndleggingen kan gjelde sikringssoner rundt drikkevannskilder, områder som skal vernes etter naturvernlova eller andre lover, øvingsfelt for Forsvaret, områder som skal avsettes til spesielle formål gjennom reguleringsplan, sikringssoner (støy m.m), fareområder (for eksempel sikringssoner rundt særlig utsett industri, forsvarsanlegg). Rettsvirkning av båndleggingen er avgrenset til 4 år med mulighet for utvidelse i 2 år til.

5. Område for særskilt bruk eller vern i sjø og vassdrag. Under begrepet særskilt bruk kommer transport, næringsmessig bruk og rekreasjon. Vern omfatter verneområder etter naturvernloven, kulturminneloven m.m. Kommuneplanen skal avklare interessekonflikt og fastsette grenser for bruk og vern. Ulike kombinasjoner av bruk og vern kan tillates.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Dette gjelder ulike kommunikasjonsanlegg og kommunikasjonstiltak av ulike slag. Arealkategorien forutsetter at det skal utarbeides detaljplaner for tiltakene. Tidsavgrensningen, som gjelder for båndleggingen, gjelder ikke for viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Eksempel på kommunikasjonsanlegg er alle typer veger, trafikkterminaler, hamner, flyplasser, jernbane, overføringsanlegg for teletjenester eller elektrisk kraft.

Til arealdelen kan det lages utfyllende bestemmelser som blir knyttet opp til bestemte arealbruksformål, f. eks 100-meters beltet langs sjøen.

### 6.3.4 Juridisk virkning

Den arealbruken som er vist på oversiktskartet og kommunedelplankartene i samsvar med PBL § 20-4 første ledd, er rettslig bindende for arealbruken i kommunen (jfr. også PBL § 20-6). Dette innebærer at kommunen kan nekte å iverksette tiltak som er i strid med arealbruksformålene i planen. Til arealbruksformålene på plankartene kan det knyttes utfyllende bestemmelser i samsvar med PBL § 20-4 andre ledd. Disse er også rettslig bindende for arealbruken og den enkelte saksbehandlingen. Formålet med bestemmelsene er å presisere ulike sider ved arealdisponeringen som det ikke er naturlig eller mulig å få vist på kartet.

I tillegg til plankartene og bestemmelsene kan det utarbeides temakart og retningslinjer til planen. Temakartene og retningslinjene er ikke juridisk bindende for arealbruken, men kan brukes som et tillegg til disse. Retningslinjene vil være en rettesnor for saksbehandling og politiske vedtak.

## *6.4 Strandsone*

Langs strandsona er det et generelt forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. pbl § 17-2. For områder med en annen forbudsgrense er dette avmerket i plankartet.

## *6.5 Akvakulturområder*

Det er avsatt områder for akvakultur på Gaustad, i Ørjavika og i Jovika. På Gaustad er det lagt til rette for en landbase for røkting av anleggene.

## *6.6 Kulturminnevern*

Viktige områder for kulturminnevern er tatt inn i plankartet.

For Halåssetra og Kjølasetra er det laget disposisjonsplaner med retningslinjer.
Disposisjonsplaner er ikke hjemlet i lov men det legges opp til at disse planene med retningslinjer følges inntil noe annet blir vedtatt.

## *6.7 Biologisk mangfold*

Det er utarbeidet en plan for biologisk mangfold som skal politisk behandles 2005.
Vedtatt plan vil bli et supplement til kommuneplanen.

## *6.8 Landbruk, natur – og friluftsområde (LNF-områder)*

### 6.8.1 Generelt

LNF-områdene er den største kategorien i kommuneplanen. Jordbruk er en viktig næring i kommunen, og en god del av disse arealene er dyrka jord. Noen områder er det viktig å få beholdt som kjerneområde for jordbruk. Landbruk drives i alle deler av kommunen, men Bollia er et viktig område hvor en bør unngå fradeling og nedbygging av jordbruksareal.

I landbruk, natur- og friluftsområde vil det kunne føres opp bygninger/anlegg som hører naturlig til under begrepet stedbunden næring.

### 6.8.2 Dispensasjon fra kommuneplan

Erfaringsmessig vet en at det vil komme søknader om dispensasjon for bygging og fradeling i slike områder. For å søke om dispensasjon fra kommuneplanen må søknader være begrunnet og søknaden skal vurderes grundig før tillatelse blir gitt. Det forutsettes at berørte sektormyndigheter har gitt positiv uttale på forhånd.

## *6.9 Områder for spredt boligbygging i landbruk, natur- og friluftsområde*

Det er på plankartet satt av områder for spredt boligbygging i kretsene. Mindre områder er satt av til oppføring av 3-4 boliger.

I Lyngstad krets er det satt av et større område med inntil 6-10 boliger.

Før det kan oppføres boliger i områder avsatt til spredt boligbygging må det for disse områdene lages og vedtas en utbyggingsplan. Områdene er merket med U på plankartet.

I LNF-områder er det også satt av områder for spredt fritidsbebyggelse /erverv. Det settes som krav at området inngår i en utbyggingsplan evt. reguleringsplan før tillatelse til bygging kan gis.

## *6.10 Områder for boligbygging*

Det er i kommuneplanens arealdel satt av følgende områder for boligbygging:

- Vevang: Et område mellom Gjengstø boligfelt og Vevang boligfelt
- Lyngstad: Et område mellom Lyngstad ungdomshus og østover mot eksisterende boligfelt
- Halåsbakken: Utvidelse av feltet mot sør
- Eide: Et område fra Krakelia/Storhaugen og mot Lysgård (Fortetting av areal innenfor Eide tettsted). Det er også satt av et område øst for Rv 64. Før dette området kan tas i bruk, skal de andre områdene nord for riksvegen være bygget ut først. Før boligområdet øst for riksvegen kan tas i bruk, skal riksvegen være oppgradert som miljøgate.
- Strand: Et område ved Rotåkeren, Tipphaugen.

For disse områdene må det utarbeides reguleringsplaner, områdene er på plankartet merket med R

## *6.11 Områder for fritidsbebyggelse*

Det er satt av følgende områder for fritidsbebyggelse:

- Smørholmen inntil 5 fritidsboliger. Her vil det settes krav til estetisk utforming av nye bygg i forhold til eksisterende bygg. Nye bygg skal plasseres varsomt i terrenget og tilpasses eksisterende bygg.
- Et område langs Nåsvatnet inntil 6 fritidsboliger
- 3 områder i Goddalen inntil 10 fritidsboliger
- Et område på Vassgård inntil 4 fritidsboliger

Det settes krav om reguleringsplan for områdene Smørholmen og Goddalen før tillatelse om bygging kan gis.

I området som er satt av ved Nåsvatnet og på Vassgård kreves det en utbyggingsplan som viser bygningenes plassering før byggetillatelse kan gis.

## *6.12 Områder for råstoffutvinning*

Utenom eksisterende bergverksvirksomhet er det satt av område for råstoffutvinning fra Brandsetra mot Nås samt videre over Sandnestindene mot Sandneset.
Dette er et relativt stort område som det er gitt konsesjon på.

Uttak av bergverk i dette området skal foregå som tunneldrift.

Det legges opp til at bergverksdriften skal fortsette som før da dette er en viktig resurs for kommunen. For å redusere tilførselen av kalk- og dynamittslam til vassdrag bør det bli bygd

sedimentasjonsbasseng nedstrøms alle steinbrudd, men dette kan ikke bli pålagt gjennom bestemmelse til planen. Det er også ønskelig at det blir laget detaljplaner for hvert enkelt steinbrudd for restaurering av landskapet ved en framtidig avslutning av steinbruddsvirksomheten.

For å sikre de hensyn som er nevnt her, krever kommunen at tiltak i områder avsatt til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

## *6.13 Industri*

Det er avsatt følgende områder for industri:
- Årsbogmyrene
- Utvidelse av industriarealet Indre Eide (Område nord for Torvveien)
- Et lite område i Grovavikkleiva, Vevang

Det kreves at det utarbeides reguleringsplan før områdene tas i bruk til slike formål.

## *6.14 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet*

### 6.14.1 Generelt

Riksveg 64 gjennom Eide og riksveg 663 skal ha **svært streng holdning til avkjørsler**. Fylkesveg 279 Eide-Høgset og fylkesveg 242 (Nasjonal turistveg) på Vevang skal ha **streng holdning til avkjørsler.**

Øvrige fylkesveger 241 Nås-Tverrfjell, 277 Liaskiftet – Krysset Dyrhaug/Bolli, 276 Eide – Lyngstad, 278 Halås om Vassgård til Sørset har **lite streng holdning til avkjørsler.**

Avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal legges, brukes og utformes i samsvar med den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler.

### 6.14.2 Nye vegtraseer

- På plankartet er det vist 2 alternativer til en framtidig fylkesvegtrase fra Krakelia og ned til riksveg 64 ved Skjelvika. Alt. 2 og alt. 3

Det er uvisst når en utbygging av framtidige vegtraseer kan utføres. Dette vil i utgangspunktet skje ut fra statlige bevilgninger til nye vegprosjekt. Ved en utbygging til boliger syd for riksvegen gjennom Eide sentrum, må dette utføres på en tilfredsstillende trafikksikker måte ut fra dagens trafikksituasjon. Eksisterende riksveg gjennom sentrum skal oppgraderes som en miljøgate for å få ned hastigheten og dermed bedre sikkerheten for gående.

### 6.14.3 Generelle byggegrenser langs offentlige veger

Generell byggegrense langs riksveg er 50 meter
Generell byggegrense langs fylkesveger er 15 meter, men langs fylkesvegene 279 og 242 kan det være aktuelt med en byggegrense på 50 meter.
Generell byggegrense langs kommunale veger er 12.5 meter.

I regulerte områder er byggegrense vist på plankart.

### 6.14.4 Gang/sykkelveger

Kommunen begynner å få et godt utbygd gangvegnett langs riksveg 64. Her gjenstår det å bygge deler av gangvegnettet på strekningene

- Årsbogen mot Gaustad
- Lyngstad mot Visnes.

I kommuneplanen legges det opp til gangveg langs deler av fylkesvegnettet i kommunen

- Fylkesveg 242 fra Vevang mot Fræna.
- fylkesveg 279 fra Svanviken mot Strand.
- Fylkesveg 276 fra Lyngstad mot Bollia.

Det planlegges også å videreføre gangvegforbindelsen langs fylkesveg 276 mellom Krakelia og Eide sentrum.

### 6.14.5 El-forsyning

Det er planlagt en ny 420 kV-linje gjennom Eide kommune. Den kommer inn fra Roaldset ved Molde, går langs Litlvassdalen over til Finnsetra/Halåsen, krysser Fræneidet og går videre over mot Langneset og fortsetter videre mot Tverrfjell. Linja er tenkt lagt parallelt med eksisterende 132 kV- kraftlinje som kommer fra Istad. Dette er et ledd i utbygginga av Ormen Lange.

### 6.14.6 Tele

Det er lagt fiberoptisk kabel langs riksveg 64. Det er derfor mulig å knyte seg opp mot bredbånd.

# 7 AREALBESTEMMELSER

## *7.1 Bindende bestemmelser for arealbruken*

Rettsvirkning for kommuneplanen sin arealdel gjelder for landarealet i kommunen. Planlegging i sjø er vist i kart.

De utfyllende planbestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken, (jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, 1. setning) mens retningslinjene er orienterende og veiledende for saksbehandling og kommunestyret sine instruksjoner for saksbehandlinga. De juridiske bindende bestemmelsene er innrammet, retningslinjene er vist med vanlig tekst. Der begrepet utbyggingsplan er benytta er der synonymt med begrepet bebyggelsesplan, jfr. PBL § 28-2 og Veileder for reguleringsplan og utbyggingsplan fra Miljøverndepartementet, T 1228 N.

## *7.2 Bestemmelser til kommuneplan*

**PBL § 20-4, nr 1: BYGGEOMRÅDE**

Plankrav, PBL § 20-4

**Bokstav a): Plankrav for utbyggingstiltak**
For område avsatt til utbyggingsformål, område for råstoffutbygging og for område langs vassdrag inn til 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 eller fradeling/bortfesting til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller utbyggingsplan (Vassdrag er definert som større elver og vatn/innsjøer med vassføring hele året, for eksempel Nåsvatnet, Godalsvatnet osv)

Langs sjøen er det et generelt forbud mot å bygge i 100-metersbeltet (pbl §17-2). Arbeid og tiltak som nevnt i §§ 81,86a,86b og 93 i 100-metersbeltet, kan ikke iverksettes før det inngår i en utbyggingsplan eller reguleringsplan. På Vevang er det avsatt et område hvor det er vist at byggeforbudet skal gjelde i en 50.meters sone langs sjøen (mot Fræna grense).

Kartet viser hva plankrav de forskjellige utbyggingsområda har.
Utbyggingsområde er vist med en U på kartet.
Område merket med R = krav om reguleringsplan.

**Bokstav b): Formkrav m.m.**
I utbyggingsområde og LNF-område med tillatelse til spredt utbygging gjelder følgende for fritidsbygg:

- Samlet bebygd grunnflate eks. terrasser skal ikke overstige 80m$^2$ pr. tomt/festepunkt. Unntak kan gjøres der større grunnflater er tatt inn i planbestemmelsene. Ingen bygg skal ha større

høyde fra opprinnelig terreng til mønet enn 6.5 meter. Unntak kan gjøres der terrengforholda hindrer siluettvirkning eller at innsyn/utsiktsforholda tilsier et høyere bygg.

- Eksisterende fritidsboliger langs Nåsvatnet som ligger innenfor 30-meters buffersona skal ikke overstige 50m$^2$. Det kan oppføres et uthus/anneks inntil 15m$^2$ som fortrinnsvis skal plasseres i bakkant av fritidsboligen eller plasseres slik at det blir til minst hinder for buffersona. Arealgrensen har ikke tilbakevirkende kraft, men settes for framtidige forhold.
- Bygninger skal ha en utforming og fargebruk som harmonerer med og er forankret i lokal byggeskikk.
- For bolighus, forretnings- /servicebygg gjelder:
  Ved valg av bygningstype og farger skal det i hele kommunen tas hensyn til lokal byggeskikk og lokalt bygningsmiljø mht. form og fargebruk.
  Det vises til § 74 nr.2, 2. ledd at kommunen kan utarbeide retningslinjer/vedtekter for utforming og plassering av bygg som skal følges når de blir vedtatt.
- For område som er avsatt til boligformål skal lekeplasser opparbeides samtidig med at første boligen blir bygd.

**Bokstav d): Krav om opparbeidelse av lekeareal i boligområder.**

- Lekeplasser skal ha et minimumskrav på 50m$^2$. Det bør regnes min. 5 m2 for hver boenhet. Max 20 boenheter kan være felles om en lekeplass.

**Veiledende retningslinjer for byggeområdene.**
Retningslinjene under er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utfyllende holdepunkt og føringer for praktiseringa av planen.

**Til bokstav a):**
Retningslinjene om forbud mot bygging etter § 81(driftsbygninger i landbruket) i ei sone på 30meter fra vassdrag gjelder for oppføring av nye bygg. Retningslinjene skal ikke være til hinder for vanlig vedlikehold av eksisterende bygg.

**Til bokstav b):**
Mange nye boligfelt i kommuneplanen ligger langs fylkesveg eller riksveg der Statens vegvesen har ansvar for opparbeiding / finansiering av gang- og sykkelveger. På grunn av små statlige bevilgninger til gang- og sykkelveger er det uvisst i hvilken grad Statens vegvesen kan oppfylle sitt utbyggingsansvar. Derfor skal det , når det er aktuelt å bygge ut boligfelt, gjøres ei vurdering om kombinasjonsløsninger for utbygging og finansiering mellom berørte lokale og statlige interesser.

Der det er vedtatt disposisjonsplaner skal disse retningslinjene følges inntil noe annet blir vedtatt.

- Kjølasetra : Eksisterende bebyggelse skal bevares. Det ble i planutvalgets møte 15.12.2003 sak 44/03. Vedtatt en disposisjonsplan (ikke rettslig bindende)for Kjølasetra. Disposisjonsplanen skal følges ved tiltak i seterområdet.
- Halåssetra: Nås krets grendalag har fått tillatelse til å sette opp 2 bygninger etter en disposisjonsplan (ikke rettslig bindende) som ble behandlet i planutvalget 11.04.00, sak

0018/00. Ved søknad om oppføring av nye bygg må disposisjonsplanen følges. Området er for øvrig avmerket som friluftsområde i arealkartet.

- Strandasetra: Det er oppført 2 bygninger på gamle tufter. Bygningene er satt opp til bruk for allmennheten og er bygget i tråd med gammel byggeskikk. Evt. nye bygg som søkes satt opp for allmennheten skal avklares og godkjennes av fylkets kulturavdeling på forhånd.

Krav til utforming er ment å være en støtte for det faste utvalget for plansaker i byggesaksbehandlingen og et ønske om å støtte opp om lokal byggeskikk og det kulturelle særdraget i området.

**PBL § 20-4 nr.2 LANDBRUK,- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF-OMRÅDE)**

**Plankrav, PBL § 20-4 2. ledd,**

**Bokstav c): Størrelse og lokalisering av spredt bebyggelse**
Det er i plankartet satt av områder for spredt utbygging.
Det settes krav om utbyggingsplan før bygging kan startes.

**Veiledende retningslinjer for LNF-områder.**
Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utfyllende holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

**Til bokstav c):**
I landbruks-, natur og friluftsområde er det et generelt forbud mot nybygging eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbygg eller fradeling /bortfesting til slike formål før areala inngår i en utbyggingsplan eller reguleringsplan. Forbudet gjelder ikke stedbunden næring.

Eksisterende fradelte boligeiendommer som er bebygd trenger ikke søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg eller garasje. Hvis det har gått mer enn 3 år fra dispensasjonssøknad er innvilget og bygging ikke har startet, må det søkes om ny dispensasjon fra kommuneplanen før bygging kan ta til.

Fradeling av tilleggsareal til eksisterende boligbebyggelse unntas ikke fra dispensasjonsregelen (PBL § 7).

Erfaringsmessing vil en gå ut fra at det vil bli søkt om dispensasjon etter PBL § 7 for oppføring av nye boligbygg i LNF-område. For å kunne gi delings-, og byggetillatelse skal alle forhold og konflikter være avklart gjennom en dispensasjonssøknad. Slike søknader skal avklares etter gjeldende bestemmelser og rundskriv om temaet.

**PBL § 20-4, 2. ledd ANDRE UTFYLLENDE BESTEMMELSER**

**Bokstav e): Spesielt for hytter**
For hele kommunen er det et generelt forbud mot å bygge nye hytter eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbygg. Unntatt er område som er avsatt til fritidsformål.

**Bokstav f): Regler for spesielle bygge- og anleggstiltak**
Det er ikke tillatt med nydyrking eller bygging av landbruksveger i en 10 meter bred sone langs elver og bekker.
Det er avsatt en 30 meter bygge- og anleggsfri sone rundt vann f.eks Nåsvatnet, Lyngstadvatnet, Goddalsvatnet osv.

**Veiledende retningslinjer for Andre utfyllende bestemmelser**
Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utfyllende holdepunkt og føringer for praktisering av planen.

**Til bokstav e):**
Hva som skal legges i begrepet "vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig" må vurderes i hvert enkelt tilfelle. En pekepinn kan være arealgrense for meldepliktige tiltak (inn til 30m2), jfr. PBL § 86a (med forskrifter).

**Til bokstav f):**
Områda langs vassdraga er særdeles viktig med tanke på friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold. Områda er sårbare for inngrep, og det er kommunestyret sitt ønske å legge til rette for både bruk og vern. Det er derfor innført ei grense på 10 meter fra mindre elver og bekker som ei minstegrense for nevnte anleggstiltak, jfr. Forskrift for nydyrking (fastsatt av Landbruksdep. 02.05.97 med hjemmel i jordlova §§ 3 og 11. Vannressurslova setter forbud mot vassdragstiltak som kan føre til skade eller ulempe, jfr. §§ 8 og 3. Det er derfor ønskelig at det ikke blir tatt ut masser i den nevnte sona som kan føre til erosjon.

**PBL § 20-4, nr 3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING**

I område avsatt til råstoffutvinning krever kommunen at utvinning til slikt formål ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Bergverksdrift i området Nås / Brandseter / Sandnestindene skal foregå som tunneldrift.

**PBL § 20-4, nr. 4: OMRÅDE SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES**

Det går fram av kommuneplankartene hvilke områder som er eller blir båndlagt i forhold til annet lovverk

**PBL § 20-4, nr.6 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET**

**Bokstav b: Før utbygging kan skje må følgende vilkår være oppfylt:**
Avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal legges, brukes og utformes i samsvar med nå gjeldende rammeplan for avkjørsler.

**PBL § 20.6, 3. ledd:**
I område som på kommuneplanen er merket med signaturen "gjeldende reguleringsplan" viser kommuneplanens arealbruk i reguleringsplanen. Kommuneplanen sin arealdel er ikke rettslig bindende i disse områda. Her går gjeldende reguleringsplan foran kommuneplanen sin arealdel.

Det er gjort følgende unntak:

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner finnes nedenfor.

**Følgende reguleringsplaner skal helt eller delvis gjelde:**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Eide | Vedtatt 14.02.1973 |
| 2. | Vevang I | Vedtatt 18.05.1976 |
| 3. | Den kommunale grusbanen | Vedtatt 01.09.1976 |
| 4. | Lyngstad sentrum | Vedtatt 03.03.1977 |
| 5. | Tilleggsregulering Vevang I | Vedtatt 22.08.1977 |
| 6. | Nås samvirkelag/Halåsen boligfelt | Vedtatt 03.12.1979 |
| 7. | Industriveien langs sjøen mellom Eide kai og Råblokk | Vedtatt 07.01.1980 |
| 8. | Rabben III / Industriområde | Vedtatt 20.01.1980 |
| 9. | Stormyrslettet/Kirkeberget | Vedtatt 18.06.1980 |
| 10. | Ørjavik | Vedtatt 27.10.1980 |
| 11. | Et naustområde mellom bedriftene Brødrene Sildnes og Vestlandsgranitt | Vedtatt 04.11.1980 |
| 12. | Endring Lyngstad sentrum | Vedtatt 17.06.1982 |
| 13. | Ellinggardskogen | Vedtatt 27.04.1983 |
| 14. | Indre Eide industriområde- Eidemyrene/Eide auto | Vedtatt 29.04.1983 |
| 15. | Området mellom gamle og nye Rabbenveien og Rabben | Vedtatt 19.05.1983 |
| 16. | Gravplass Krakeliresset | Vedtatt 10.10.1983 |
| 17. | Reguleringsendring over eiendommene gnr./bnr 164/106,360,23 | Vedtatt 18.10.1983 |
| 18. | Nergård/Hjella Alt. IV | Vedtatt 25.10.1983 |
| 19. | Nergård/Hjella, endret adkomst | Vedtatt 04.12.1984 |
| 20. | Gjengstø småbåthavn | Vedtatt 22.02.1984 |
| 21. | Eide sentrum | Vedtatt 13.06.1984 |
| 22. | Adkomst industriområdet ved sjøen | Vedtatt 05.12.1984 |
| 23. | Mindre vesentlig endring Lyngstad sentrum | Vedtatt 02.02.1985 |
| 24. | Renseanlegg industriområdet langs sjøen | Vedtatt 14.03.1985 |
| 25. | Et område ved Berserk | Vedtatt 19.06.1985 |
| 26. | Adkomst Silsetfjellet | Vedtatt 03.10.1985 |
| 27. | Reguleringsendring ved grusbanen | Vedtatt 02.07.1986 |
| 28. | Endring forretning/industri Frodestad | Vedtatt 07.07.1986 |
| 29. | Tømmerbukta | Vedtatt 12.06.1987 |
| 30. | Ytre Eide | Vedtatt 30.06.1988 |
| 31. | Ørjavik boligfelt endring nr.2 | Vedtatt 30.08.1988 |

| | | |
|---|---|---|
| 32. | Lysgård boligfelt | Vedtatt 02.03.1989 |
| 33. | Adkomst til bedriftene ved Håganeset industriområde | Vedtatt 25.05.1989 |
| 34. | Rabben to-mannsbolig tomtene 15,16,26,28,35 | Vedtatt 25.05.1989 |
| 35. | Mikalmarka | Vedtatt 30.11.1989 |
| 36. | Omregulering lek/park Rabben II | Vedtatt 30.11.1989 |
| 37. | Midtre Eide | Vedtatt 15.02.1990 |
| 38. | Omregulering barnehagetomt Rabben til Lek/ballspill | Vedtatt 23.08.1990 |
| 39. | Skytebane Finnsetra A+B | Vedtatt 18.10.1990 |
| 40. | Nedre Lysgård | Vedtatt 21.02.1991 |
| 41. | Gjerdeleira | Vedtatt 21.02.1991 |
| 42. | Industriområde Djupåa | Vedtatt 27.06.1991 |
| 43. | Kjøl steinindustri | Vedtatt 27.06.1991 |
| 44. | Pikelyhøgda boligfelt | Vedtatt 28.04.1992 |
| 45. | Nessebukta | Vedtatt 11.06.1982 |
| 46. | Svanviken – utvidelse av eksisterende boligfelt | Vedtatt 11.02.1993 |
| 47. | Ellinggardskogen, endring veg I | Vedtatt 23.02.1993 |
| 48. | Naustområde Einsetvågen, Svanviken | Vedtatt 21.10.1993 |
| 49. | Kjøl steinindustri, tilleggsareal | Vedtatt 30.06.1994 |
| 50. | Nås bru, fra ensidig busslomme til tosidig busslomme | Vedtatt 29.09.1994 |
| 51. | RV 64 og RV 633 parsell Vevang –Årsbogmyrene 1-5 | Vedtatt 17.11.1994 |
| 52. | Ny adkomst Eide sjukeheim | Vedtatt 15.12.1994 |
| 53. | Lysgård boligfelt, mindre vesentlig endring | Vedtatt 28.03.1995 |
| 54. | Hyttefelt Kjølhammeren | Vedtatt 04.05.1995 |
| 55. | Bebyggelsesplan Olstad (Hyttefelt) | Vedtatt 15.08.1995 |
| 56. | Et område ved Berserk, m. v. endring av veg 2 | Vedtatt 30.08.1995 |
| 57. | Gjengstø boligfelt | Vedtatt 30.22.2995 |
| 58. | Reguleringsendring Nergård/Hjella til campingområde | Vedtatt 14.12.1995 |
| 59. | Gangveg langs rv 64 Skjelvika –Frodestad A+B | Vedtatt 15.02.1996 |
| 60. | Område ved Lyngstad skole | Vedtatt 30.05.1996 |
| 61. | Visnes kalk del 1 | Vedtatt 25.09.1996 |
| 62. | Område ved Eide barne- og ungdomsskole | Vedtatt 20.03.1997 |
| 63. | Hyttefelt Sverke Lyngstad | Vedtatt 26.06.1997 |
| 64. | Rv 64 Årsbogmyrene – Ørjavik | Vedtatt 25.09.1997 |
| 65. | Endring Nergård/Hjella, campingområde m.v. endring | Vedtatt 14.01.1998 |
| 66. | Visnes kalk del 2 | Vedtatt 29.02.1998 |
| 67. | Beinhaugen boligfelt | Vedtatt 17.02.1998 |
| 68. | Reguleringsendring ve Eide barne og ungdomsskole | Vedtatt 12.03.1998 |
| 69. | Gangvei langs rv 64 Lyngstad Ørjavik | Vedtatt 28.05.1998 |
| 70. | Omregulering Eide sentrum | Vedtatt 25.06.1998 |
| 71. | Strømsholmen | Vedtatt 01.10.1998 |
| 72. | Utkikksplass Gaustadvågen | Vedtatt 18.03.1999 |
| 73. | Sandhaugbakken – Myra | Vedtatt 27.04.1999 |
| 74. | Gangvei Nås- Brandseter | Vedtatt 27.04.1999 |
| 75. | Nerstølneset | Vedtatt 27.04.1999 |
| 76. | Storhaugen boligfelt vedtatt 05.10.1995 + endring | Vedtatt 02.11.1999 |
| 77. | Furuhaugen boligfelt 01.07.99 + mv. endring | Vedtatt 23.05.2000 |
| 78. | Nytt kryss Lyngstad/Bolli rv 64 | Vedtatt 20.06.2000 |
| 79. | Gaustad hjelpekirkegård | Vedtatt 20.06.2000 |
| 80. | Akslia boligfelt | Vedtatt 27.02.2001 |
| 81. | Bebyggelsesplan Eidehallen vedtatt | Vedtatt 18.04.2001 |
| 82. | Nås Kalksteinsbrudd | Vedtatt 08.05.2001 |
| 83. | Gangvei Eide - Svanvika | Vedtatt 04.09.2001 |
| 84. | Indre Eide industriområde – utvidelse | Vedtatt 18.12.2001 |
| 85. | Område ved Berserk endring av tomtene 6 og 7, vei 2 | Vedtatt 25.05.2003 |
| 86. | Busslomme mellom Torvveien og Skjelvika | Vedtatt 25.02.2003 |
| 87. | Brødrene s Strand steinhuggeri | Vedtatt 25.02.2003 |

| | |
|---|---|
| 88. Halåsbakken boligfelt, Utvidelse av tomtene mot øst | Vedtatt 24.06.2003 |
| 89. Orøy-Roparhaugen hytteområde | Vedtatt 24.06.2003 |
| 90. Øvre Bolli boligfelt | Vedtatt 23.03.2004 |
| 91. Beinhaugen boligfelt, m. v. endring | Vedtatt 14.06.2004 |
| 92. Visnes Transport | Vedtatt 07.12.2004 |
| 93. Kjølhammeren boligfelt, endring | Vedtatt 07.12.2004 |

## *7.3 Temaplaner (som bør/kan legges til grunn for kommuneplanens arealdel)*

- Rammeplan for avkjørsler
- Vilttrekk
- Verneplaner
- Sefrak-registreringer
- Registrering av verneverdige kulturlandskap
- Biologisk mangfold
- Automatisk freda kulturminner og kulturminner fra nyere tid
- Fylkesmannens naturatlas
- Registrering av inngrepsstatus i 100-metersbeltet
- Støyende næringer og aktiviteter med støysoner
- Arealis
- Grønnstruktur/friluftsområde
- Kulturlandskap
- Kjerneområder jordbruk

# 8 VEDLEGG

## *8.1 Liste over høringsinstanser*

**Stat og fylkeskommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bergvesenet | Leiv Eriksons veg 39 | Postboks 3021 Lade | 7441 Trondheim |
| Møre- og Romsdal fylke | | Fylkeshuset | 6404 Molde |
| Statens vegvesen, Region midt | | Fylkeshuset | 6404 Molde |
| Distriktsveterinæren | | | 6631 Batnfjordsøra |
| Fiskeridirektoratet, Region Møre og Romsdal, | | Postboks 1323, Sentrum | 6004 Ålesund |
| Kystverket, Kystdirektoratet | | Serviceboks 2 | 6025 Ålesund |
| Kystverket 3. distrikt | | Ystenesgt. 41 | 6007 Ålesund |
| NTNU, Norges teknisk- vitenskapelige universitet | | | 7491 Trondheim |
| Mattilsynet distriktskontoret for Romsdal, | | Fabrikkveien 13, | 6415 Molde |
| Lensmannen i Gjemnes og Eide | | | 6631 Batnfjordsøra |
| NVE, Postboks 53 | | | 6801 Førde |
| Trygdekontoret | | | 6490 Eide |

**El og tele**

| | | |
|---|---|---|
| Statnett SF, pb 5192 Majorstua | | 0302 Oslo |
| Istad Nett AS, Plutoveien 5 | | 6405 Molde |
| Telenor, Servicesenter for nettutbygging | Postboks 7150 | 5020 Bergen |

**Nabokommuner**

| | |
|---|---|
| Averøy kommune | 6530 Averøy |
| Fræna kommune | 6440 Elnesvågen |
| Molde kommune, Rådhusplassen 1, | 6413 Molde |
| Gjemnes kommune | 6631 Batnfjordsøra |

**Planutvalg/formannskap**

Arnfinn Storvik
Kolbjørn Gaustad
Kari Nergård
Wenche Aarsbog
Ola Krogstad

**Kommunestyrets øvrige medlemmer**

**Resultatenhetsledere**

**Barn- og unges representant**

**Eide folkebibliotek**

**Eide menighetsråd**

**Velforeninger**

| | | |
|---|---|---|
| Strand Velforening | v/Petter Holberg | 6490 Eide |
| Nås Krets grendalag | v/Stein Olav Ødegård | 6490 Eide |
| Øyen Grendalag | v/Arnfinn Ugelstad | 6490 Eide |
| Lyngstad Velforening | v/Nils Visnes | 6493 Lyngstad |
| Vevang Velforening | v/Anne-Lise Johnsen | 6494 Vevang |
| Eide Velforening | v/Arne Birger Sildnes | 6490 Eide |
| Bolli Bygdelag | v/Kåre Sandnes | 6493 Lyngstad |
| Visnesgrenda Bygdelag | v/Atle Hammerbukt | 6493 Lyngstad |
| Halåsbakken Bomiljøforening | v/Trine Ødegård | 6490 Eide |

**Lag og foreninger**

| | | |
|---|---|---|
| Eide bondelag | v/Inge Martin Karlsvik | 6490 Eide |
| Eide bonde og småbrukarlag | v/Odd Visnes | 6493 Lyngstad |
| Eide helselag | v/Arnt Magne Strand | 6490 Eide |
| Eide sentrumsforening | v/Eva Godejord | 6490 Eide |
| Eide bygdekvinnelag | v/Othild Tjugen | 6490 Eide |
| Eide og omegn fotballklubb | v/Egil Strand | 6490 Eide |
| Lyngstad IL | v/Fred Ivar Lyngstad | 6493 Lyngstad |
| Frode IL | v/Inge Martin Karlsvik | 6490 Eide |
| Eide IL | v/Atle Hammerbukt | 6490 Lyngstad |

**Andre**

| | | |
|---|---|---|
| Nordmøre og Romsdal friluftsråd | v/Ingolf Mork | 6450 Hjelset |
| Naturvernforbundet i Møre og Romsdal | Postboks 153 | 6401 Molde |
| Eide vassverk | | 6490 Eide |
| Vevang og Sandblost vassverk | | 6494 Vevang |
| Molde Brannvesen | Birger Hatlebakks veg 30 | 6415 Molde |
| ORKIDE, Nordmøre næringsråd, | Postboks 2269 | 6501 Kristiansund |
| ROR v/Molde næringsforum | Torget 4 | 6413 Molde |
| Eldrerådet | | 6490 Eide |

## *8.2 Skriftlige innspill – oppstart av kommuneplan 2004 - 2016*

| Nr. vurdering | Dok.nr. K2000 | Hvor | Nærmere lokalisert | Hva |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | Vevang | Smørholmen | hytteområde med kai |
| 2 | 25 | Vevang | Smørholmem | kai, naust, badeplass |
| 3 | 15 | Vevang | Nerstølneset | kai, naust, friområde |
| 4 | 13 | Vevang | Heimvang 119/15 | boligområde |
| 5 | 7 | Vevang | Gamle skoletomta | eldreboliger |
| 6 | 33 | Vevang | Grovikkleiva | næringsområde |
| 7 | 7 | Vevang | til Storvik | gang- og sykkelvei |
| 8 | 7 | Vevang | til Strømsholmen | gang- og sykkelvei |
| 9 | 7 | Vevang | | ungdomsboliger |
| 10 | 7 | Vevang | | Tomter til boligbygging |
| 11 | 19 | Gaustad | Løken 121/2 | camping |
| 12 | 20 | Gaustad | Løken 121/2 | boligområde |
| 13 | 36 | Gaustad | Lillevika 121/9 | boligområde |
| 14 | 36 | Gaustad | Lillevika 121/9 | fritidsbebyggelse |
| 15 | 36 | Gaustad | Lillevika 121/9 | friluftsområde |
| 16 | 39 | Gaustad | Nergård 121/29 | boligområde |
| 17 | 39 | Gaustad | Nergård 121/29 | camping |
| 18 | 39 | Gaustad | Nergård 121/29 | golf |
| 19 | 12 | Ørjavik | | boligområde |
| 20 | 42 | Ørjavik | | Boligområde |
| 21 | 42 | Ørjavik | | Naustområde |
| 22 | 42 | Ørjavik | | Hytteområde |
| 23 | 18 | Lyngstad | Rismannsdalen | nærmiljøanlegg |
| 24 | 35 | Lyngstad | Akslia | pelsdyr |
| 25 | 22 | Lyngstad | Boligfeltet | lekeplass |
| 26 | 34 | Lyngstad | Rismannsdalen | Gangvei |
| 27 | 34 | Lyngstad | Rismannsdalen | Turløype, turparkering og kulturminne |
| 28 | 43 | Lyngstad | Lyngstad | Boligområde |
| 29 | 43 | Lyngstad | Trøa | Skole |
| 30 | 43 | Lyngstad | Trøa | Forretning |
| 31 | 43 | Lyngstad | Trøa | Allmennyttige formål |
| 32 | 43 | Lyngstad | Rismannsdalen | Friområde |
| 33 | 43 | Lyngstad | Norcemtomta | LNF-område |

| | Dok.nr. K2000 | Hvor | Nærmere lokalisert | Hva |
|---|---|---|---|---|
| 34 | 43 | Lyngstad | Lyngstad boligfelt | park, lekeplass |
| 35 | 47 | Lyngstad | | Naustområde |
| 36 | 48 | Lyngstad | Aksliveien | lysøøype og tursti |
| 37 | 48 | Lyngstad | Rismanndalen | parkering |
| 38 | 48 | Lyngstad | Akslia | Turistvirksomhet |
| 39 | 48 | Lyngstad | Akslia | boligfelt |
| 40 | 48 | Lyngstad | Nerland/Holtan | Skoletomt |
| 41 | 48 | Lyngstad | | Nytt sentrumsområde |
| 42 | 48 | Lyngstad | Lyngstad | boligfelt |
| 43 | 48 | Lyngstad | Ungdomshuset | Almmennyttig formål Ungdomslaget |
| 44 | 48 | Lyngstad | | Spredt boligbygging |
| 45 | 48 | Lyngstad | | Fjerne to næringsområder |
| 46 | 48 | Lyngstad | | Forretningsområde |
| 47 | 48 | Lyngstad | | Gangvei |
| 48 | 48 | Lyngstad | Finnbogen | Campingplass Finnbogen |
| 49 | 48 | Lyngstad | Godalsvannet | Tursti rundt Godalsvannet |
| 50 | 48 | Lyngstad | Mekvik | Golfbane, friområde |
| 51 | 48 | Lyngstad | Karlsholmen-Gautvik | Akvakultur |
| 52 | 53 | Lyngstad | Finnbogen | Camping/hytter |
| 53 | 50 | Lyngstad | Mekvik | golf |
| 54 | 41 | Bollia | Gnr/bnr 171/33 | turparkering, tursti, friområde og parkering |
| 55 | 46 | Bollia | Eriklia | Omlegging av vei |
| 56 | 46 | Bollia | Godalsvannet | Badeplass og friluftsområde |
| 57 | 46 | Bollia | Lyngstadvatnet | friluftsområde |
| 58 | 46 | Bollia | Nåsvatnet | båtplass |
| 59 | 46 | Bollia | Sandnes | Parkering og tursti |
| 60 | 46 | Bollia | Fosslia | tursti |
| 61 | 46 | Bollia | Bollitun | allmennnyttig |
| 62 | 46 | Bollia | Øvre-Bollia | spredtutbygging |
| 63 | 46 | Bollia | Oselva | friluftsområde og fiskeplass |
| 64 | 6 | Visnes | | boligområde |
| 65 | 40 | Visnes | | Boligområde |
| 66 | 44 | Visnes | | Boligområde |
| 67 | 5 | Strand | | boligområde |
| 68 | 5 | Strand | | gangvei langs riksvei |
| 69 | 24 | Strand | | aquasone |

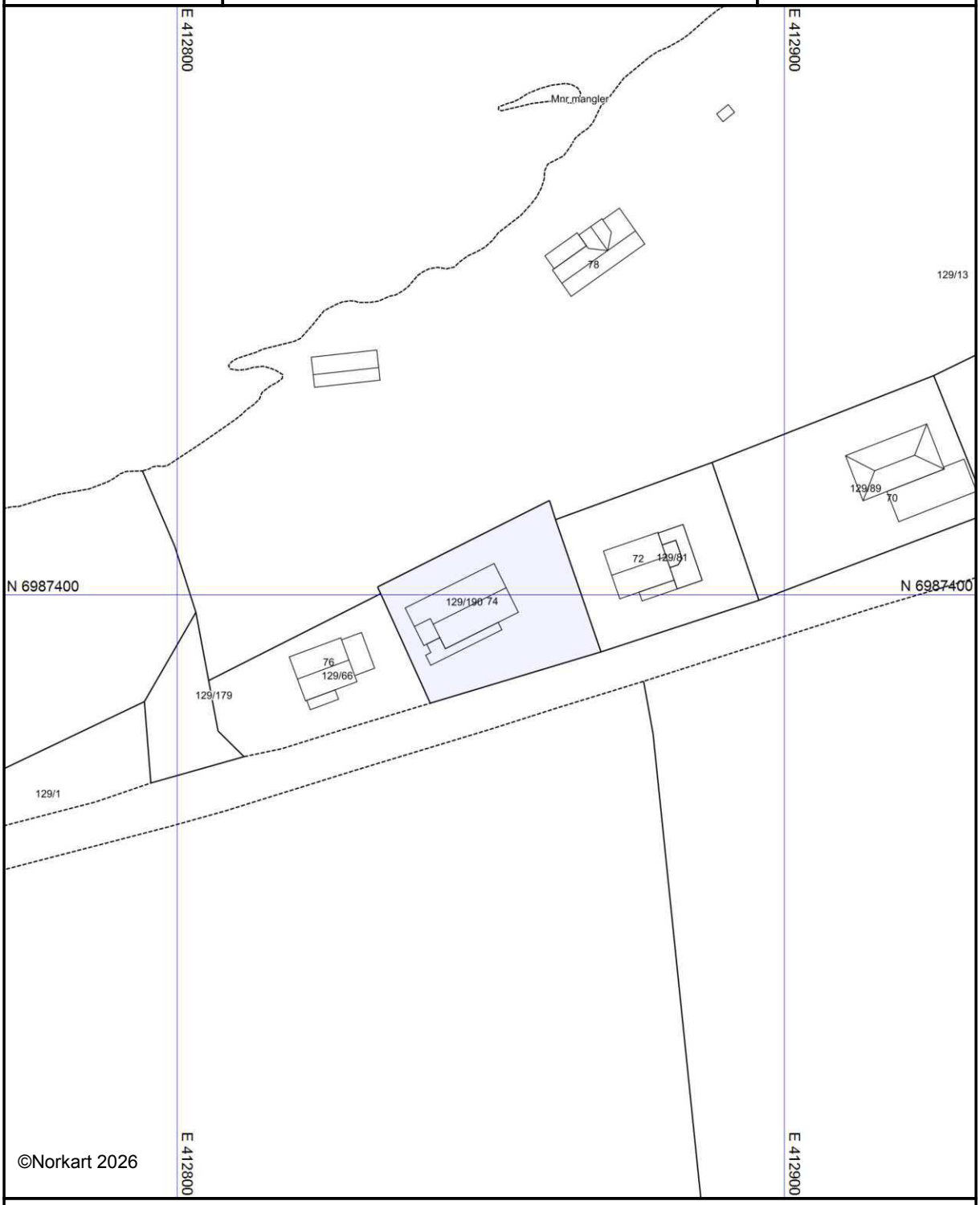
Hustadvika kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 129/190
Adresse: Gjengstøvegen 74
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

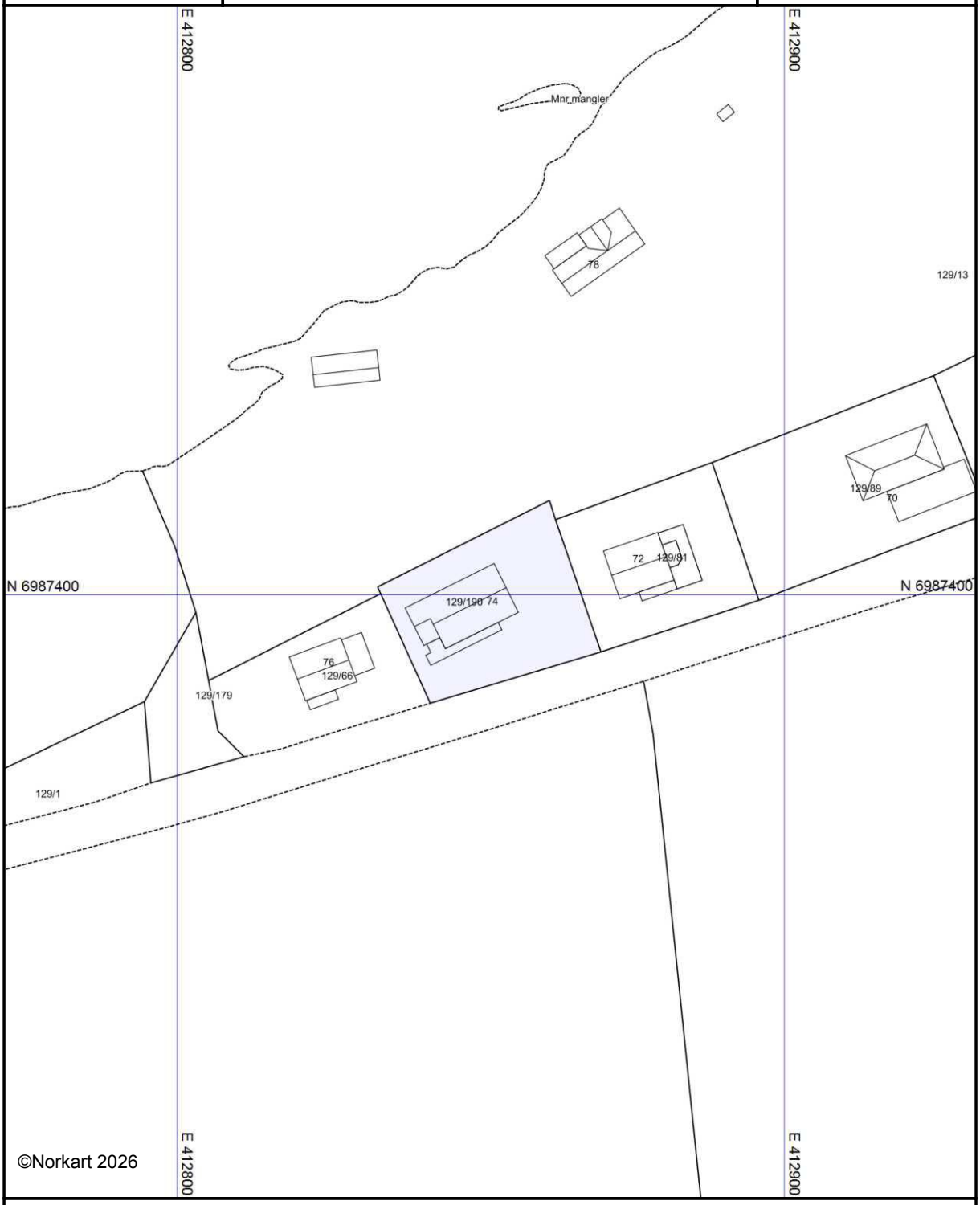
Hustadvika kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 129/190
Adresse: Gjengstøvegen 74
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 1579 129/190 | | |
| **Utskriftsdato** | 10.08.2026 | **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

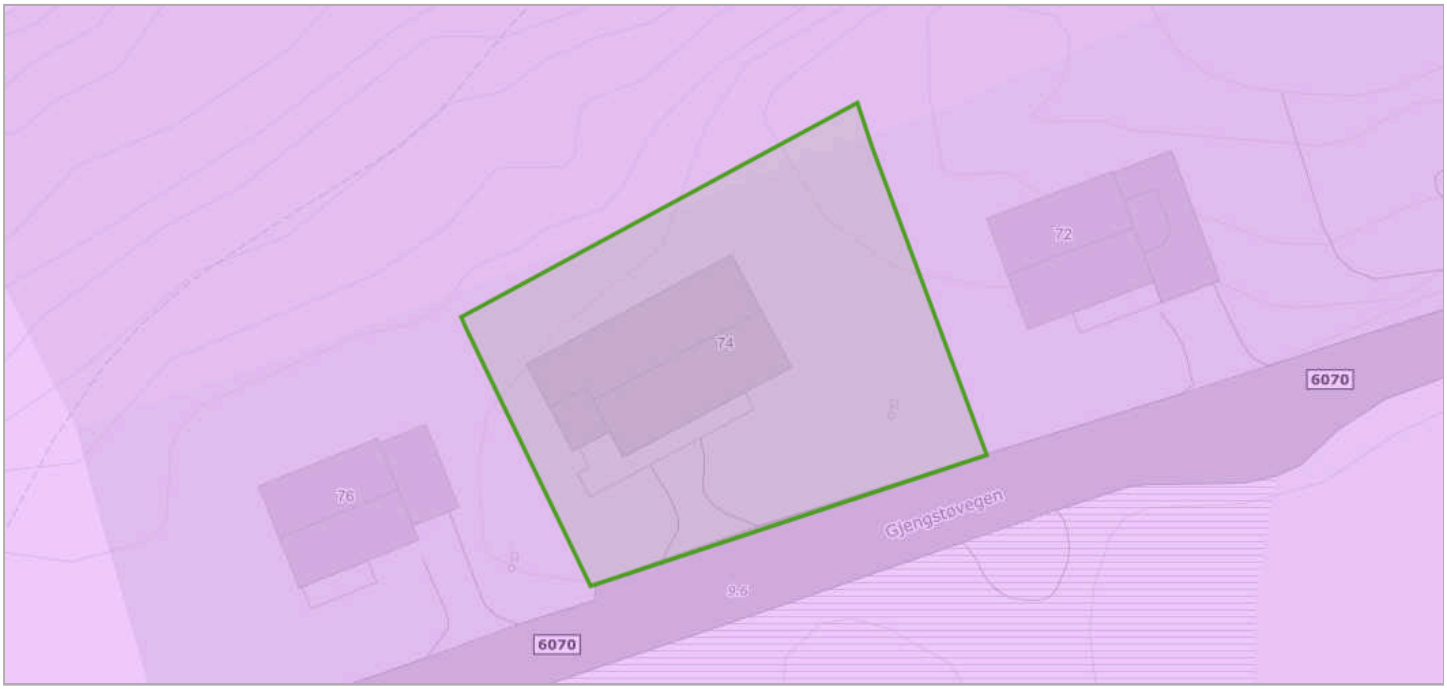
- Kulturminner - Kulturmiljøer

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

## Kulturminner - Kulturmiljøer

| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 10.08.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

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.

### Objekter

| Navn | Vernetype | Kategori |
|---|---|---|
| Hustadvika | - | M-KULA |

**Hustadvika kommune**
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 80 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
10.08.202
6

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Naboeiendom/nærområde

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **129** | Bnr: | **190** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG** | | | | | | |

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

| Gnr./Bnr./Fnr./Snr. | Saksnummer | Kort beskrivelse |
|---|---|---|
| | | Ikke noe reg. |

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

*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.*

Utskriftsdato: 10.08.2026

# Hustadvika kommune

**Adresse:** Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

**Telefon:** 90164175

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 1579 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 190 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 106557321 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 181110864 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| | Vedovn | | |
| | Vedovn | | |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| - | | 19.04.2023 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 106557321*

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

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

# Hustadvika kommune

**Adresse:** Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

**Telefon:** 90164175

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 1579 | **Gårdsnr.** | 129 | **Bruksnr.** | 190 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Eiendomsskatt | 5 670,00 kr |
| Feiing | 1 015,52 kr |
| Renovasjon | 5 907,52 kr |
| Slam | 2 358,00 kr |
| **Sum** | **14 951,04 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Slam ordinær, inntil 4,5 m3 | 15% | 1 stk | 2001.00 | 1/1 | 0 % | 2 001,00 kr | 1 500,75 kr |
| Tilsyn etter forurensningsloven | 0% | 1 stk | 2.00 | 1/1 | 0 % | 2,00 kr | 1,50 kr |
| Fastgebyr renovasjon pr. boenhet | 25% | 1 stk | 3281.25 | 1/1 | 0 % | 3 281,25 kr | 2 460,94 kr |
| Restavfall 140 L, hver 14. dag | 25% | 1 stk | 1376.25 | 1/1 | 0 % | 1 376,25 kr | 1 032,19 kr |
| Bioavfall 80 L, hver 14. dag | 25% | 1 stk | 1302.50 | 1/1 | 0 % | 1 302,50 kr | 976,88 kr |
| Feiing/Tilsynsgebyr | 0% | 1.5 stk | 519.00 | 1/1 | 0 % | 778,50 kr | 583,86 kr |
| Eiendomsskatt - boliger | 0% | 1466700 prom | 4.00 | 1/1 | 0 % | 5 867,00 kr | 4 399,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **14 608,50 kr** | **10 955,62 kr** |

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

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

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

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

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

# MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Eide

J.nr.: 4/2003

Målebrev nr.: 55-2003

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 119 | 190 | |
| | Bruksnavn/adresse | | |
| Areal ($m^2$) | 717.3 | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd.**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

| | |
|---|---|
| Dato for for-retningen | 13.06.2003 |
| Rekvirent | Knut Vevang |
| Bestyrer | Harald Mork |
| Forretning | Delingsforretning over en parsell av 119/13 |

Underskrift

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Eide | 01.07.2003 | Harald Mork | |

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

TINGLYST
25 JULI 2003
NORDMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 6802

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 6802 Tinglyst: 25.07.2003 Emb. 061
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 119 | 190 | |

Representasjonspunkt: X 558129 Y -56008 Z

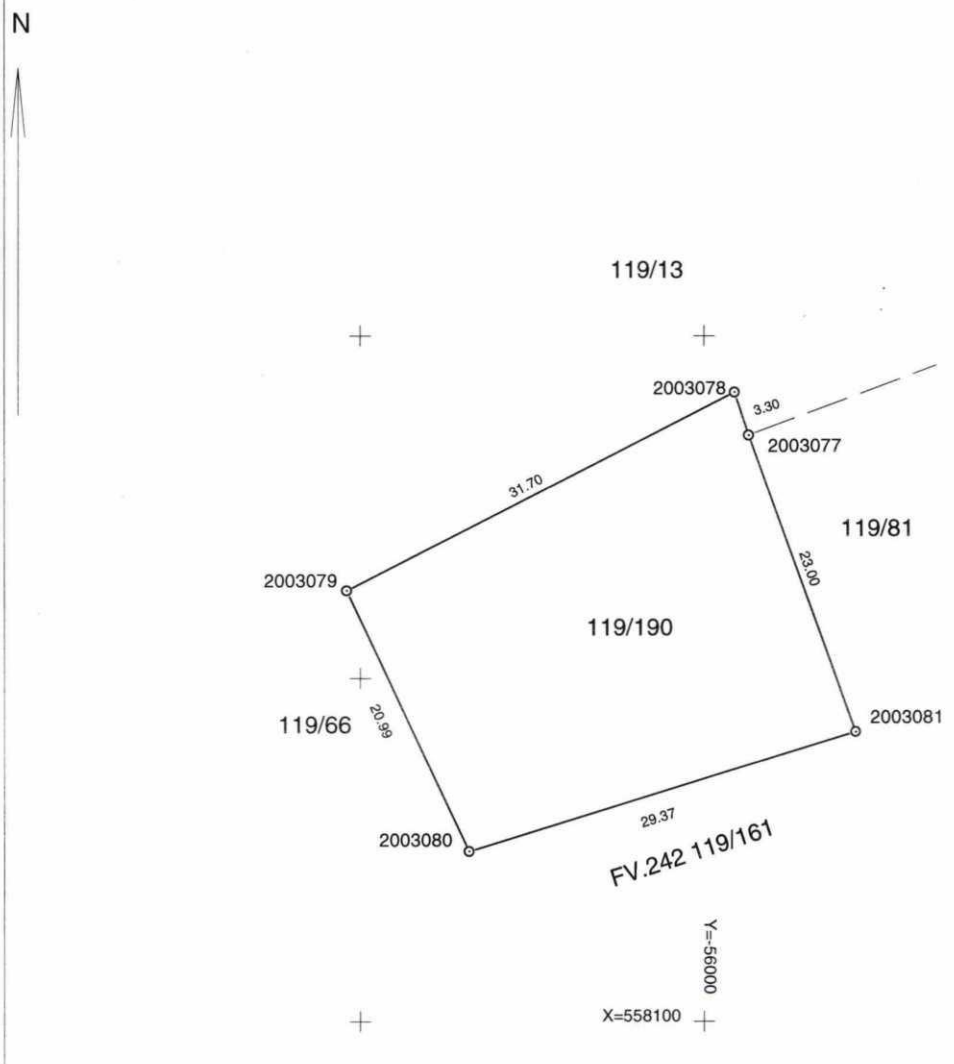
| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| BE117-1-42 | | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 717.3 M² |

**MÅLEBREVKART**

Jnr: 4/2003

Målebrev nr: 55-2003




| Punkt | Punktmerke | X-koord | Y-koord | Side | Radius |
|---|---|---|---|---|---|
| 2003080 | Off.gkj.grmr. i jord | 558112.39 | -56017.12 | 20.99 | |
| 2003079 | Gkj.grmrk. i fjell | 558131.42 | -56025.98 | 31.70 | |
| 2003078 | Off.gkj.grmr. i jord | 558145.90 | -55997.79 | 3.30 | |
| 2003077 | Off.gkj.grmr. i jord | 558142.76 | -55996.77 | 23.00 | |
| 2003081 | Off.gkj.grmr. i jord | 558121.08 | -55989.07 | 29.37 | |

Vesla/Geonor

Gjenpart av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 587 1959

Kristiansund sorenskriverembete 11/3

# Overenskomst.

Undertegnede grunneiere gir herved Sandblåst og Vevang Vannverk A/L. vederlagsfritt rett til föring av vannledninger over sin grunn.

Retten omfatter også senere mulige reparasjoner. Vannverket plikter på sin side å sette terenget tilbake i samme stand og stilling som för.

Skulle grunneieren påföres ulempe ved anlegg eller senere reparasjoner skal grunneieren holdes skadeslös.

Nærværende rettighet kan tinglyses som heftelse på de respektive eiendommer.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier av | G.nr. | 119 | Br.nr. | 3 | i Kornstad. | | Törris Vevang. Astrid Vevang. |
| " | " | 119 | " | 28 | " | | Gunnar Stokke. Olea Stokke. |
| " | " | 119 | " | 31 | " | | Iver Årsbog. Betsy Årsbog. |
| " | " | 119 | " | 5 | og 12 | " | Anders Vevang. Karen Vevang. |
| " | " | 119 | " | 6 | " | | Nils Jakopsen. Sigrid Jakopsen. |
| " | " | 119 | " | 20 | " | | Nils Smörholm. Solveig L. Smörholm. |
| " | " | 119 | " | 4 | " | | Helga Sivertsen. |
| " | " | 119 | " | 42 | " | | Alfred Johnsen. Anna Johnsen. ~~Knut Rånes~~. Knut Raanes. |
| " | " | 119 | " | 32 | " | | Johs. M. Gjetöy. Berthe Gjetöy. |
| " | " | 121 | " | 30 | " | | Torstein Breivik. Gurine Breivik. |
| " | " | 121 | " | 2 | " | | Peder J. Tösse. Anne Tösse. |
| " | " | 121 | " | 25 | " | | G. Brandshaug. Olga Brandshaug. |
| " | " | 121 | " | 1 | " | | Edvin Gaustad. Marie Gaustad. |
| " | " | 121 | " | 14 | " | | Egil Oröy. Maren Oröy. |
| " | " | 121 | " | 21 | " | | Oluf Baggen. |
| " | " | 121 | " | 20 | " | | Peder Orö. Guri Orö. |
| " | " | 121 | " | 50 | " | | Ole ~~Xxx~~ K. Frantsnes. Alfhild Frantsnes. |
| " | " | 121 | " | 15 | " | | Magnar Frantsnes. Jörgine Frantsnes. |
| " | " | 121 | " | 26 | " | | Ole Örjavik. |
| " | " | 121 | " | 24 | " | | Lars Nyheim. Agnes Nyheim. |
| " | " | 121 | " | 29 | " | | Ole J. Gaustad. Gusta Gaustad. |
| " | " | 121 | " | 34-36 | " | | Oddvar Pedersen. Odny Pedersen. |
| " | " | 121 | " | 18 | " | | Hjalmar Gaustad. Edna Gaustad. |
| " | " | 119 | " | 59 | " | | Nils Herkedahl. Ada Herkedahl. |
| " | " | 119 | " | 63 | " | | Olav Strömsholm. Marit Strömsholm. |
| " | " | ~~xxxxxxxxxxxx~~ | | | | " | ~~xxxxxxxxxxxx~~ |
| " | " | 119 | " | 46 | " | | Anton Teistklub. Konstanse Teistklub. |
| " | " | 119 | " | 30 | " | | Einar Sivertsen. Margot Sivertsen. |
| " | " | 119 | " | 1 | " | | John J. Vevang. |
| " | " | 119 | " | 16 | " | | ~~xxxxxxxxxxxx~~ Ole P. Vevang. jun. |
| " | " | 119 | " | 13 | " | | Knut O. Vevang. |
| " | " | 119 | " | 56 | " | | Eilert Hansen. Sofie Hansen. |
| " | " | 119 | " | 51 | " | | Ingvar Nerland. Edna Nerland. |
| " | " | 119 | " | 53 | " | | Olav J. Smörholm. Olaf K. Smörholm |
| " | " | ~~119~~ | " | " | | " | ~~Sigurd Sandöy. Jenny Sandöy.~~ |
| " | " | 121 | " | 13 | " | | Oddbjörn Årsbog. |
| " | " | 121 | " | 11 | " | | Iver Jensen Årsbog. |
| " | " | ~~xxxxxxxxxxxx~~ | | | | " | ~~xxxxxxxxxxxx~~ |
| " | " | 119 | " | 18 | " | | Vevang Handelslag. Petter Sponås. |
| " | " | 120 | " | 5 | " | | Sigurd Johnsen. Liv Johnsen. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier av | G.nr. | 121 | Br.nr. | 27 | i Kornstad. | Jakob A.Gaustad. |
| " | " | 121 | " | 3 | " | Ole O.Aarsbog.Hanna Aarsbog. |
| ~~Ikke~~ | " | 119 | " | 54 | " | Paul P.Årsbog.Gunvor Årsbog. |
| " | " | 119 | " | 44 | " | Karsten Gjövik.Anne Gjövik. |
| " | " | 121 | " | 4-16 | " | Rönnaug Fjærvoll,född Årsbog. Ole Fjærvoll. |
| " | " | ~~xxxxxxxxxxxx~~ | | | " | ~~xxxxxxxxxxx~~ |
| " | " | 119 | " | 11 | " | Johannes Vevang.Thea Vevang. |
| " | " | 115 | " | 1 | " | Jakob J.Smörholm. |
| " | " | 115 | " | 3 | " | Martin Smörholm.Olise Smörholm. |
| " | " | 115 | " | ~~24~~ | " | Olav Fuglevåg.Jenny Fuglevåg. |
| " | " | 115 | " | 5-6 | " | Ingv.Smörholm.Marie Smörholm. |
| " | " | 119 | " | 61 | " | Per P.Skarvöy.Solveig Skarvöy. |
| " | " | 119 | " | 29 | " | Peder Åsebö. Ingrid Åsebö. |
| " | " | 119 | " | 22 | " | Idar Åsebö. Reidun Åsebö. |
| " | " | 119 | " | 7 | " | Ole Hansen. Anna Hansen. |
| " | " | 119 | " | 19 | " | Jonas Storvik. Gjertrud Storvik. |
| " | " | 119 | " | 34 | " | Peder Toresen Årsbög. Lene Årsbog. |
| " | " | 119 | " | 35 | " | Kristine Marholm. |
| " | " | 121 | " | 10 | " | Arne Strömsholm. |
| " | " | 114 | " | 1 | " | Inga Strömsholm. |
| " | " | 119 | " | 2 | " | Lars Lillevevang.Elisa Lillevevang. |
| " | " | 119 | " | 50 | " | Jakob Sandblåst.Marit Sandblåst. |
| " | " | 115 | " | 2 | " | Iver Herkedahl. |
| " | " | 119 | " | 65 | " | Johs.J.Gjetöy.Hedvig Gjetöy. |
| " | " | 119 | " | 37 | " | Gabriel Marholm.Kåren Marholm. |
| " | " | 119 | " | 38 | " | Gustav Brevik. Ellen Brevik. |
| " | " | 119 | " | 39 | " | Asbjörn Vevang.Agnes Vevang. |

Undertegnede erklærer at underskriverne er over 21 år,og egenhendig har undertegnet dokumentet.

Vevang 15-10-1957.

M.O.K. Sandblåst Emil O Sandblåst.

KETT AVSKRIFT BEKREFTES

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG** | |
| Dato for energimerking<br>**12.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-331604** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**181110864** |
| Gårdsnummer<br>**129** | Bruksnummer<br>**190** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1964** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**189,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**137,5 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**274,76 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**283,13 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**42 058 kWh** |

# Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Gjengstøvegen 74, 6494 VEVANG

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 7: 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 8: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 9: 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 10: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gjengstøvegen 74, 6494 Vevang
Gnr. 129, Bnr. 190, Hustadvika kommune.

**Oppdragsnummer:**
45260108


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Molde

**Saksbehandler:** Emil Hollingen

**Telefon / Mobil:** 71 25 45 00 / 415 92 020

**E-post:** emil.hollingen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor 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 e-signatur, 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. Normalt 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 forbehold.
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.

---