PRIVATMEGLEREN

SKRUBBÆRSTIEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie
Skrubbærstien 9 , 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 48, bnr. 171, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26164 **Eiendomsverdi ref nr:** LA6395

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.



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.



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.



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.



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



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

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger som viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning i 1 etg, men ikke mottatt tegninger fra 2 etg og 2 etg er deravv ikke kontrollert mot godkjent løsning.

Felles bod

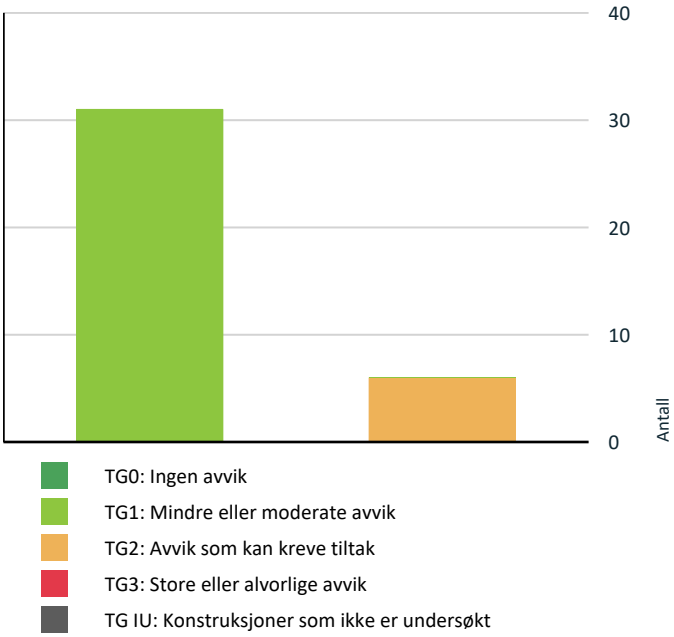
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt fra megler godkjente tegninger av 1 etg som stemmer med dagens bruk. Tegninger fra 2 etg er ikke mottatt.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", og med utgangspunkt i forskrift av avhendingsloven av 2021 og Nors standard 3600-2025. Nivå 1 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 supplert/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 hvis ikke annen kontroll er utført. Videre baserer alle opplysninger gitt i rapporten på opplysninger eier eller eier representant har gitt under befaring og/eller i sin egenerklæring.

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

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUSBOLIG I EIERSEKSJONSSAMEIE

Byggeår
2020

Kommentar
Ferdigattest datert 16.09.2021

Anvendelse
Bolg

Standard
Normal standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av stålpanner på lekter over undertaksplater.

Besiktiget fra bakkenivå. Ingen synlige forhold eller på annen måte kjente og opplyste mangler.


Taktekking sett fra nordsiden

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp, samt øvrige beslag og snøfanger sør av brennlakkert metall.
Vindskier av trebord

Vurdering av avvik:
• Det er krav til snøfangere der det kan ferdes dyr eller mennesker. Altså rundt hele bygningen. Det er imidlertid lite sannsynlig at det vil ferdes verken mennesker eller dyr i noe særlig grad på nordsiden av denne boligen, da det er ett unaturlig område å ferdes i grunnet terreng forhold.

Men kravet ligger der uansett. Ett moment til er at på nordsiden - omlag midt på bygget så er takrenner nedbøyd og har helningsavvik. Dette skyldes sannsynligvis grunnet press fra snø og snøras fra tak. Dette er også en grunn for å montere snøfangere.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner mangler overbånd eller kroker som er kraftige nok til å stå mot press fra snø og snøras. Dette har medført at takrenner midt på bygningen nord er presset noe ned og der kan takrenner kort og greit blir ødelagt/revet av ved større snømengder.

• Det mangler snøfanger nord. Det er krav om snøfanger på glatt taktekking fra 14 grader takvinkel eller mer, der det kan ferdes dyr eller mennesker

Det bør monteres snøfanger nord både av sikkerhetsmessige forhold og som følge av at takras ødelegger takrenne. Takrenner bør påmonteres overbånd eller kraftigere renne kroker.
Snøfanger sør er av ukjent type som ikke er sett tidligere.


Mangler snøfanger nord. Presskadet takrenne nord som følge av snø/takras

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak av tre med undertaksduk eller tilsvarende og lekter for innfesting av taktekking. Det er vanskelig å komme til for å se, men lufting ser ut til å være lagt over undertaksduk. Hvordan dette er løst nede ved raft er ikke mulig å se.
Som følge av tettkledning ved raft er det heller ikke mulig å kontrollerer om brannskillet er ført helt ut til forkant bord ved takrenne.
Det er montert luke med nedfellbar stige. Dette gjør det mulig å se opp i takkonstruksjon og det ble åpnet luke og sett takkonstruksjon fra stige. Dette gir ingen god undersøkelse og det er kun rett opp for luke man kan se og vurdere i noe grad. Ellers ikke vurdert andre forhold da det er utenfor rekkevidde å kunne besiktige og vurdere.

Tilstandsrapport



Lufting på kloakk



Mot nabo i vest



I retning sør



I retning øst

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tradisjonelt bindingsverk av tre med utvendig vindsperre, isolasjon og lekter for liggende trepanel. Innvendig diffusjonsperre og platekledninger. Skillevegg mellom boenhetene har dobbelt bindingsverk vegg i tre med brann og lyd klassifisering og gipskledning. Litt kort avstand mellom grunn og trepanel på sørsiden. Dette bør hensyntas hvis man legger dekke av asfalt eller belegningsstein og da sørge for at det er minst 15 cm avstand mellom trepanel og grunn.



For kort avstand mellom grunn og trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har PVC karmer, 3 lags isolerglass, fastkarm og 2 veis innadslående hengsling.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt dør av metall med glassfelt med isolerglass. Balkongdør med PVC karmer og 3 lags isolerglass. Garasjeport er ledd port av metall med el. portåpner.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av tre foran stue. Tett gulv som er tekket med papp, avrenning over kant til takrenne med nedløp. Dekke over papptekking av terrassebord på gulv. Spilerekkverk av tre.

Det er sett en del tørre fuktmerker under dekket, men ikke fukt på befaringsdag. På spørsmål opplyser eier at dekke er tett.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk er 40 mm. Maks åpning kan være 20 mm i horisontale spiler.

Tilstandsrapport



Rekkverk har for stor åpning



Tørre fuktskjolder

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv. Bad har keramiske fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte gipsplater, og himling med malte gipsplater

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Isolert trebjelkelag som etasjeskiller og støpt isolert gulv på grunn i 1 etg,

Målt helning i soverom øst og hall i under etg og stue og soverom vest i 1 etg. 4-5 punkter i hvert rom er kontrollert. Ingen andre områder eller punkter er sjekket.

I de valgte målepunktene er det kuler og svanker inntil 14 mm som i stue målt fra nord mot sør, og ellers kuler og svanker opp til 10 mm som største avvik i gang fra vest og til vegg under trapp, men dette på strekk på over 2 m. og derav ikke avvik i henhold til NS 3600 som vi kontrollerer etter i denne rapporten.

Andre områder kan ha andre avvik

Radon

Beskrivelse

Når det gjelder radonsperre eller tilsvarende tiltak, stilles det ikke særskilte krav til dokumentasjon av selve utførelsen. Det er tilstrekkelig at ansvarlig foretak har utstedt samsvarserklæringer som bekrefter at grunn- og betongarbeid er utført i henhold til gjeldende regelverk. Dette danner grunnlaget for at ferdigattest blir utstedt. TG-vurderingen bygger derfor på at ferdigattest foreligger.

Takstmannen har ingen muligheter for å undersøke dette forholdet nærmere

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke treverk eller annet å sette pigger i for å kontrollere rf.
Det ble derfor føret inn sonde og sjekket rh. som er relativ luftfuktighet. Ette 3-4 minutter viste dette 57,3 % ved 20,2 grader. Dette er normalt bra og tørt klima.



57,3 % ved 20,2 grader

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp av eik

Vurdering av avvik:

• Skal avvik lukkes så må det monteres handrekke på vegg, og åpninger mellom trinn reduseres til under 10 cm, og åpninger i mellom rekkverk til under 10 cm.

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

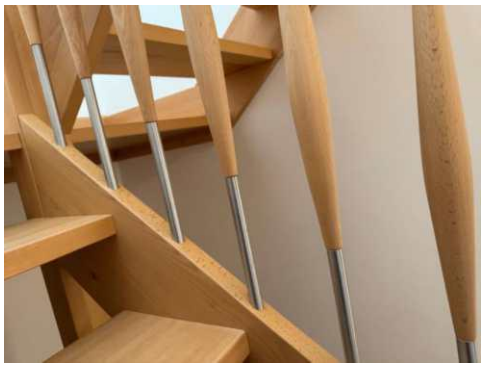
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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.

Tilstandsrapport



Mangler handrekke på en side og for store åpninger mellom trinn.



For store åpninger i rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med glatt trefolie og liggende glassfelt med frostet glass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte bad etablert nye i 2020.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest, og våtrommet omfattes av søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll. Ferdigattesten er derav tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025 - A.2.1.9.1 alternativ 1. Det skal da ikke i tillegg kreves bilder av membran/sluk/terskel for at dokumentasjons punktet for å kunne oppnå TG 0, eller TG 1.

Diffusjonstetting mot kald sone A.2.1.9.2 –: Ferdigattest godtas uttrykkelig for søknadspliktig arbeid med uavhengig kontroll etter 2013. Her sier tabellen TG0, og at TG1 brukes ikke.

I tillegg er det fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Fallforhold er kontrollert mot følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Det er 29 mm eller mer total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Det er 1:100 fall på gulv mellom dør og sluk. Lokalt fall vanskelig å måle, men en veg - altså fra sør er det ca 9 mm lokalt fall. Det ser ut til å være samme fall fra øst. Kravet er 16 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er badekar i rommet i dag og derav ikke dusjing direkte på gulv og avviket har mindre praktisk betyding og slik bad er innredet og i bruk nå er det ikke behov for tiltak. Anne løsning som feks dusjløsåing må helst være dusjkabinett med avvik på lokalt fall.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Se pkt for dokumentasjon på membran over her som beskrivelse/vurdering av forholdet til membran/tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Sluk er plassert under badekar med frontplate som er litt komplisert å fjerne slik at man har lett tilgang til sluk.
Det bør ordnes en bedre løsning for tilgang til sluk, da den må rengjøres og kontrolleres jevnlig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate.
Veggmontert toalett. Plast badekar.

Toalett er av type Geberit, og eier opplyser at det er sealinbag type.
Dokumentasjon på dette ikke forelagt takstmannen
Det er synlig drenspalte mellom veggflis og skål under/bak skål.

Tg 1 forutsetter at eiers opplysninger er korrekt, da dette er forhold det ikke er mulig å undersøke i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra soverom nord. Ingen fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagte bad etablert nye i 2020.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest, og våtrommet omfattes av søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll. Ferdigattesten er derav tilstrekkelig dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025 - A.2.1.9.1 alternativ 1. Det skal da ikke i tillegg kreves bilder av membran/sluk/terskel for at dokumentasjons punktet for å kunne oppnå TG 0, eller TG 1.

Diffusjonstetting mot kald sone A.2.1.9.2 –: Ferdigattest godtas uttrykkelig for søknadspliktig arbeid med uavhengig kontroll etter 2013. Her sier tabellen TG0, og at TG1 brukes ikke.

I tillegg er det fremlagt kontrollerklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte glatte plater i himling.

Det er dør innenfor våtsone til dør mot bod. Det er her lagt opp til dusjing med dusjkabinett og ingen våtpåkjenning på vegg eller gulv. Den løsningen som her er valgt fungerer ok selv om dør er innenfor våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

Det er ca 38 mm total høydeforskjell i gulv mellom topp gulv ved terskel og topp sluk. Fallet er 1:100 eller mer i gulv utenfor lokalt område - i de områdene det er målt. Lokalt fall er vanskelig å mål da det står ett dusjkabinett over slikk, men det ser ut til å være ca 12 mm og 14 mm fra henholdsvis øst og sør. Kravet er 16 mm, og derav ett mindre avvik, men dette vurderes ikke å være av så vesentlig karakter at det er gir TG2.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plast sluk. Se pkt for dokumentasjon på membran over her som beskrivelse/vurdering av forholdet til membran/tettesjikt

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke glatte fronter og heldekkende servantplate.
Veggmontert toalett, Dusjkabinett.

Toalett er av type Geberit, og eier opplyser at det er sealinbag type.
Dokumentasjon på dette ikke forelagt takstmannen
Det er synlig drenspalte mellom veggflis og skål under/bak skål.

Tg 1 forutsetter at eiers opplysninger er korrekt, da dette er forhold det ikke er mulig å undersøke i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avsug til ventilasjonsanlegg og tilluftspalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke registrert fukt i målepunkt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med benker og skap med hvite glatte fronter. Benkeplatene er i laminat og inkluderer en integrert oppvaskkum av Kompositt med tilhørende armatur. Integrerte stekeovn og induksjonstopp. Det er opplegg for frittstående kjøleskap og frittstående oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard er montert.

NB Gulvoverflater i den delen av kjøkken der det kan forekomme vannsøl skal ha overflater som er fuktbestandige. Laminat gulv har ikke denne egenskapen med mindre det kan dokumenteres at laminat gulvet faktisk er fuktbestandig. Dette forholdet isolert sett gir ett TG 2 avvik !

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

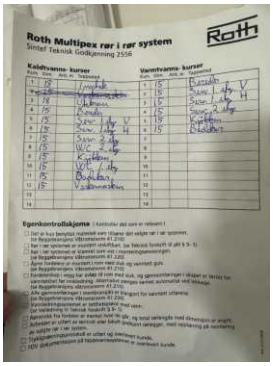
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsopplegg er rør-i-rør-system. Fordelings skap er plassert i teknisk bod, hvor også hoved inntak/stoppekranen er plassert. Det er installert elektronisk lekkasje varsling samt trykkregulator på hoved inntaket, noe som bidrar til økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør og sluker av PVC. Kloakklufting ført over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ukjent type aggregat importert av eier selv.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 vv bereder plassert i teknisk rom/bod.

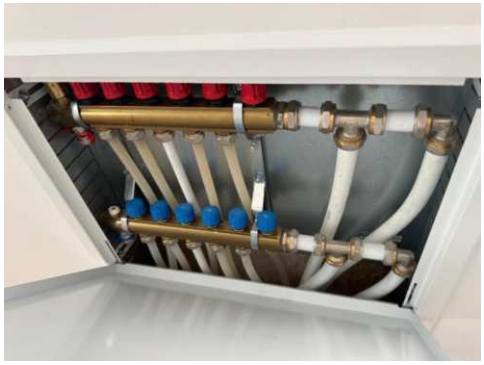
TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

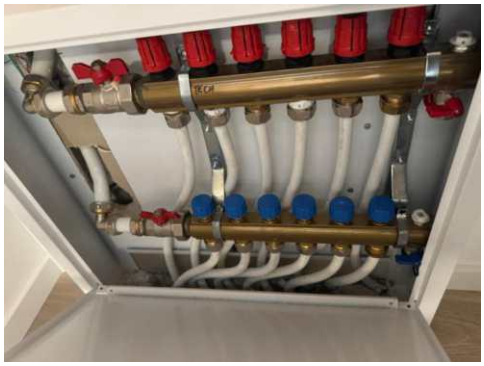
Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alle rom i boligen har vannbåren gulvvarme. Varmesystemet betjenes av en elektrisk kjele med tilhørende sirkulasjons pumpe, installert i teknisk bod. Temperaturregulering skjer manuelt via ventiler plassert i fordelingsskap - ett skap per etasje - begge lokalisert i gangen ved trappen.

Ingen kjente og opplyste avvik eller mangler. Dette tekniske anlegget ligger utenfor takstmannens kompetanse område og er derav ikke vurdert utover å stille eier spørsmål om det er kjente feil.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et 400V TN - elektrisk anlegg med skjult ledningsnett. Sikringsskap plassert i teknisk bod med automatsikringer og hovedsikring/overspenningsvern er 40 ampere.
Samsvarserklæring ligger i skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert i begge plan. Eier opplyser at det vil bli kjøpt ett 6 kg pulverapparat før salg.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Gipsplatekledning mot nabobolig er ikke sparklet/fuget i overganger og plateskjøter.

Det er ikke mulig å avdekke om brannskillet er ført helt ut til forkant beslag ved raft(altså i raftekasse)

Det anbefales fuge platerskjøter i loft mot nabo. Det anbefales videre at det gjøres kontroll i alle boligene ved samme tema. Det anbefales å undersøke om brannskillet er ført helt ut i raftekasse mot nabobolig.



Plateskjøter i vegg mot nabo er ikke sparklet eller fuget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er det anlagt drenering rundt grunnmur og rør for takvann der begge ledes ut til kommunalt anlegg. Drenerende løsmasser nord. Grunnmurs plast som utvendig fuktsikring under bakkenivå.

Ingen kjente og opplyste og ingen synlig forhold som indikerer avvik. Alt av dette anlegget er skjult i grunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av styropor med armert betong kjerne. Innvendig kledd med gipsplater og utvendig delvis pusset med stopuss eller lignende og en del av mur har kun grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmur av EPS/polystyren. Over terreng er isolasjonen kun dekket/beskyttet med grunnmursplast. Det er ikke registrert puss, platekledning eller annen egnet ubrennbar overflatebeskyttelse på synlige deler av isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
EPS/polystyren er et brennbart materiale og bør ikke stå ubeskyttet over terreng. Manglende overflatebeskyttelse kan medføre økt risiko for antennelse og brannspredning, og materialet er samtidig utsatt for mekaniske skader, UV-påvirkning og nedbrytning.

Det anbefales å etablere egnet og varig overflatebeskyttelse over terreng, eksempelvis pussystem, sementbaserte plater eller annen dokumentert løsning som tilfredsstiller krav til brannbeskyttelse og bestandighet. Løsningen bør utføres i henhold til produsentens systemanvisning og gjeldende byggeregler.

TG2 vurderes som passende når det ikke er registrert følgeskader, men utførelsen har et tydelig avvik/svakhet.



Det er ikke brannsikrede grunnmurskassetter bak grunnmursplast



Det er ikke brannsikrede grunnmurskassetter bak grunnmursplast

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget stiger bratt på oversiden av bygningen. Det er ca. 1 m bredde med singel/drenerende masser nærmest grunnmuren, med fall bort fra bygningen. Eier opplyser at det også er drenerende masser under denne fyllingen, men dette er ikke dokumentert eller synlig ved befaring. Terrengforholdene medfører likevel økt belastning fra overflate- og sigevann mot bygningen.

Vurdering av avvik:

• TG2 – på grunn av terrengforholdene og usikkerhet rundt løsning for håndtering av vann fra skråningen.

Konsekvens/tiltak

Det bør følges med over tid og ved indikasjon på feks at vann ledes ned mot bygning bør det gjøres tiltak for sikre at vann fra ovenforliggende terreng avskjæres og ledes kontrollert bort fra bygningen, slik at drenering og grunnmur ikke får unødig vannbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Oppgitte typer rør over her er derfor basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunkt.

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:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det mangler snøfanger nord. Det er krav om snøfanger på glatt taktekking fra 14 grader takvinkel eller mer, der det kan ferdes dyr eller mennesker

• Åpninger i rekkverk er 40 mm. Maks åpning kan være 20 mm i horisontale spiler.

Tilstandsrapport

• Gipsplatekledning mot nabobolig er ikke sparklet/fuget i overganger og plateskjøter.

Det er ikke mulig å avdekke om brannskillet er ført helt ut til forkant beslag ved raft(altså i raftekasse)

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Felles bod



Anvendelse
Bodplass i felles bygning

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående felles bygning med bodplass. Seksjonen har en tilhørende uisolert sportsbod som er felles eiet sammen med de øvrige eierne i sameiet. Fundament av betong med støpt plate på grunn. Hovedstrukturen består av et tradisjonelt åpent bindingsverk med utvendig kledning av malt tre. Taket er et pulttak med en åpen takstol konstruksjon, undertak med bærende taktro og taktekking av bitumen takpapp. Boden er utstyrt med en ytterdør i metall og har elektrisk tilførsel fra boligen. Ifølge eier så er vedlikehold utvendig sameie sitt ansvarsområde i henhold til avtale.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

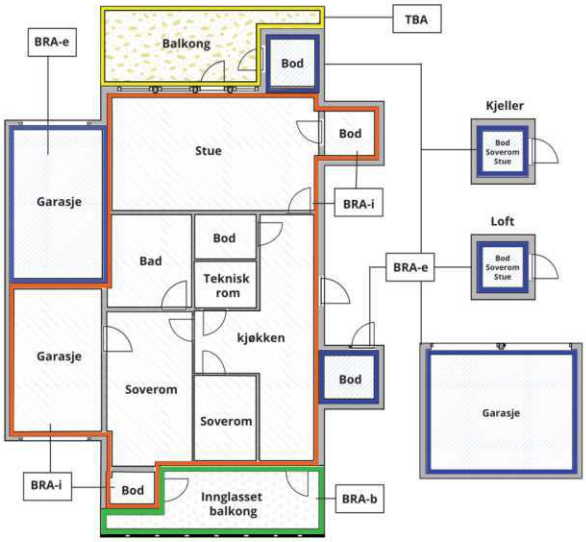
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusbolig i eierseksjonssameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	84			84	16
1. etasje	81			81	
SUM	**165**				**16**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod, garasje		

Kommentar

Utebod

BRA 5 m²:

- BRA-e 5 m²: Frittliggende sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger som viser samsvar mellom dagens bruk og tegnet løsning i 1 etg, men ikke mottatt tegninger fra 2 etg og 2 etg er deravv ikke kontrollert mot godkjent løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Alle soveromsvinduer har for lite daglsyskrav i forhold til gulvflate. I henhold til NS 3600 skal dagslysflate i vinduer være 10% av gulvflate. Her er vinduer 0,92 m2 og rommene har fra 12-19 m2.

Felles bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mottatt fra megler godkjente tegninger av 1 etg som stemmer med dagens bruk. Tegninger fra 2 etg er ikke mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	M Aneta Puzinowska-Zawada	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	48	171		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skrubbærstien 9

Hjemmelshaver
Puzinowska-Zawada Malgorzata Aneta, Zawada Piotr Andrzej

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Dalelia i Elnesvågen - i boligområde utviklet fra tidlig 2000 og utover. Området består av eneboliger og delte boliger. Barnehage i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet. Asfalterte kjøre og parkeringsareal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

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: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Molde	Oppdragsnr.	45260142
Addresse	Skrubbærstien 9		
Postnr.	6440	Sted	ELNESVÅGEN
Selgers navn	Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada		
Selgers navn	Piotr Andrzej Zawada		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 18 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M P
P Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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

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

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

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Ferdigattest

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.10.2026

Signert av *Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada*

Signert av *Piotr Andrzej Zawada*

Initialer selger:
M P
P Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.09.2026 12:06

Eiendom 1579-48/171/0/3

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	10.11.2021	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	48	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	171	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	3	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skrubbærstien 9	6440 Elnesvågen	Myrbostad	Haukås	Vågøy og Myrbostad

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.10.2021	Seksjonering	1579-48/171	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300747435			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.06.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	516/280	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	3	Areal, totalt (bruk/brutto)	516/280	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	364/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	164	4	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	164	4	2	2	Kjøkken
U0101		Underetasje	164	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

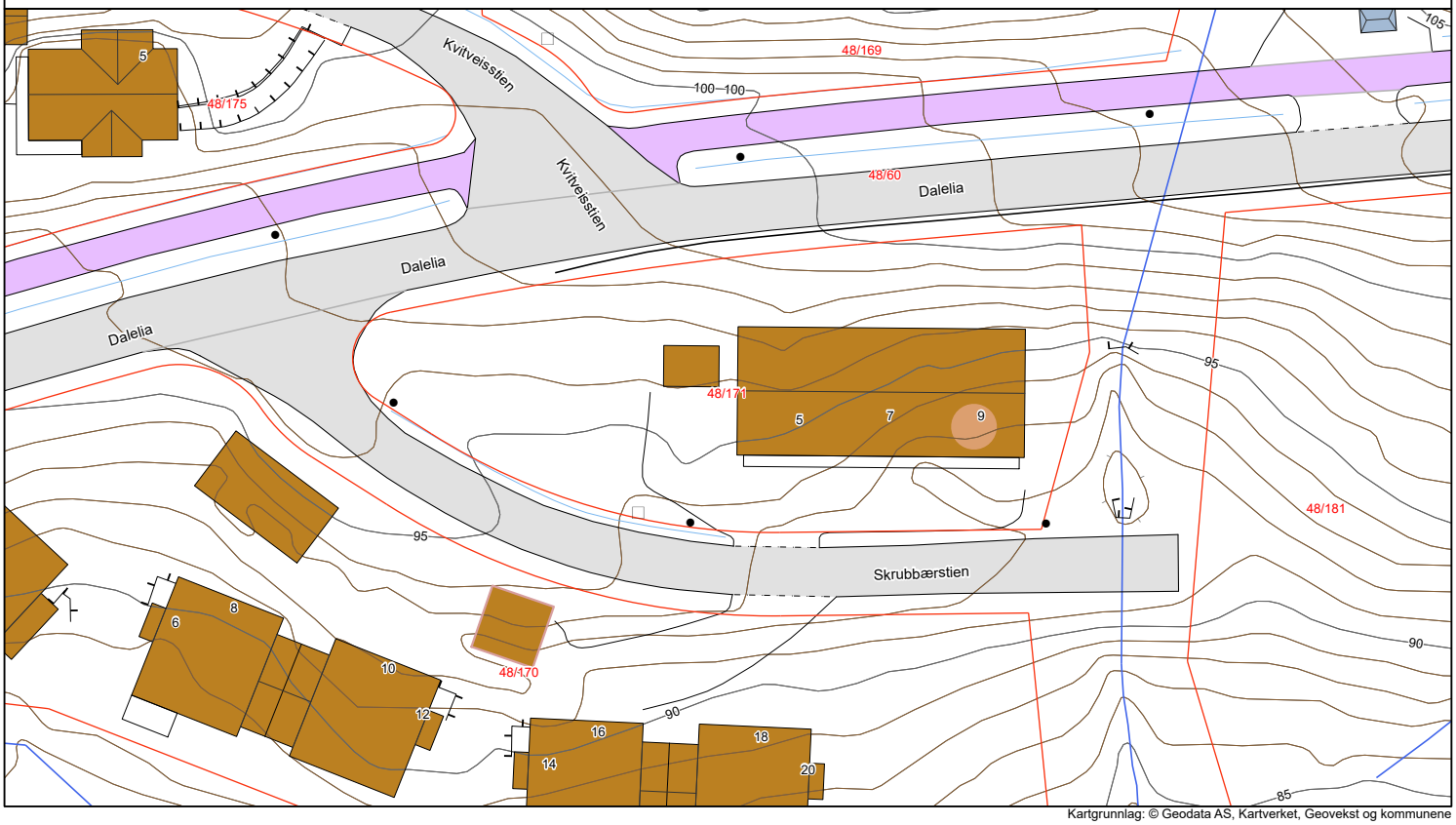
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	258/0	0/0	258/0
U01	Underetasje	3	258/280	0/0	258/280

Oversiktskart

Adresse: **Skrubbærstien 9, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/48/171/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.09.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

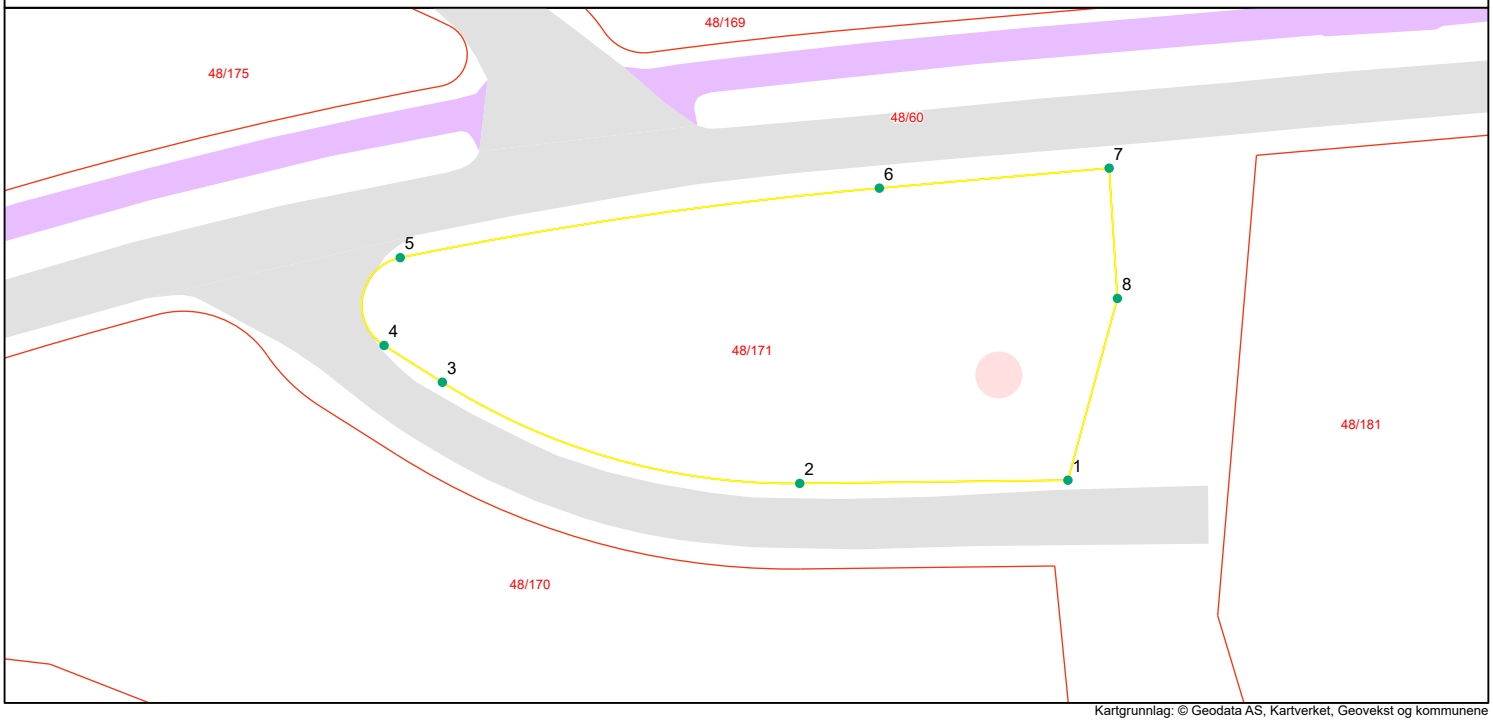
Adresse: **Skrubbærstien 9, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/48/171/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.09.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1577 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6971571.66	407843.85	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	25.08	0
2	6971571.36	407818.82	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	35.22	61.077
3	6971580.82	407785.46	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.45	0
4	6971584.26	407780.02	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.71	4.508
5	6971592.47	407781.53	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	45.3	0
6	6971598.97	407826.25	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	21.57	0
7	6971600.84	407847.7	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.23	0
8	6971588.66	407848.47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.65	0

Grunnkart

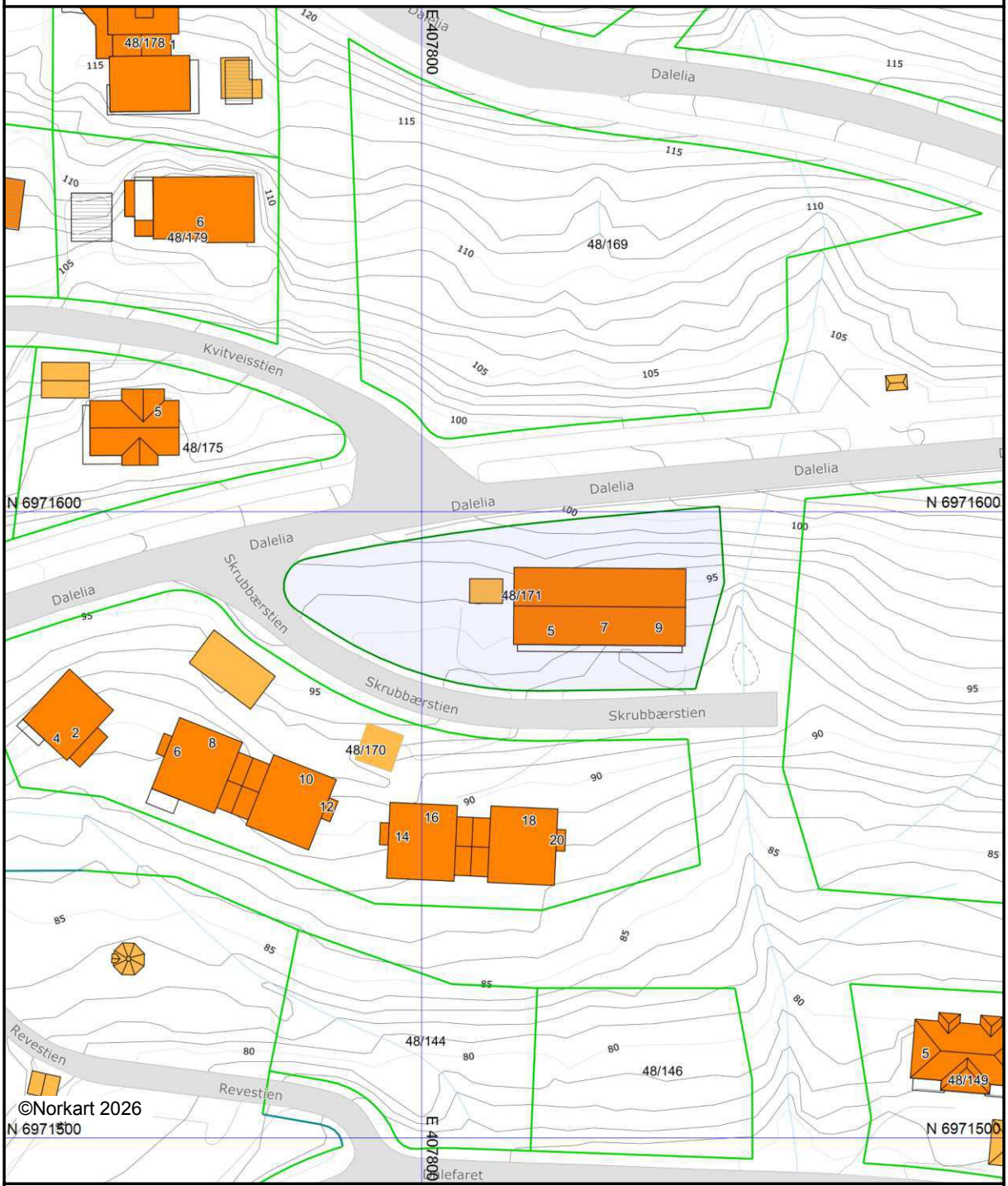
Hustadvika kommune

Eiendom: 48/171/0/3
Adresse: Skrubbærstien 9
Dato: 23.09.2026
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.

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.09.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3748/202212.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 577 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_sno **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 577 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA167
	Delareal 1 577 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_jord **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	10007
Navn	DALELIA 2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3399/10007.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 575 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK5

Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/171/0/3
Adresse: Skrubbærstien 9
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:2000

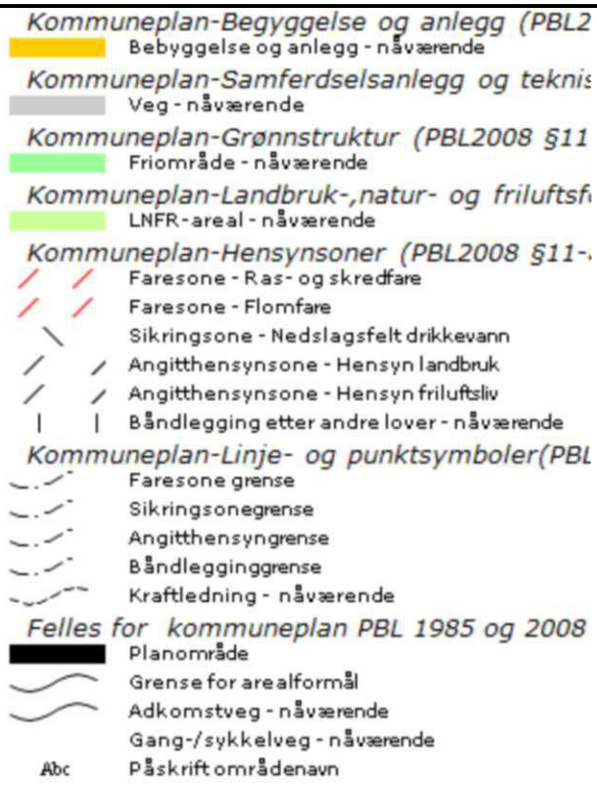
N

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



Hustadvika kommune

Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Bestemmelser og retningslinjer



Dato: 14.08.2026

Vedtatt i kommunestyret xx.xx.xxxx (PS-sak xx/20xx)

Innhold

Innledning 5

Generelle bestemmelser 6

§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler .. 6

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd) 6

§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1 6

§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1 7

§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse 7

§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 7

§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3 8

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5 8

§ 2.1 Byggegrenser 8

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8 9

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming 9

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7 9

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10

§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 11

§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7 11

§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 12

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur 12

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1 12

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 13

§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8 13

§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 15

§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4 16

§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 16

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål 18

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1 18

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183) 18

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26) 22

§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1) 23

§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9) 23

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42) 24
§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7) . 25
§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9) 25
§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43) 26
§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17) 27
§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22) . 27
§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1) 29
§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2 29
§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73) 29
§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5) 29
§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4) 30
§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10) 30
§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3) .. 31
§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3 31
§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2) 31
§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 31
§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 31
§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33) 32
§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1) 34
§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6 35
§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5) 35
§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10) 35
§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5) ... 35
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner 36
§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8 36
§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a) 36
§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a) 37
§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d) 38
§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1 39
§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c) 39

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f) 40
Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres 40
Temakart 42

Innledning

Oppbyggingen av de ulike delene av planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel følger nummereringen med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 (pbl.), og er av hensiktsmessige grunner delt inn i tre:

1. Generelle bestemmelser (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10)
2. Spesielle bestemmelser til arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11)
3. Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8)

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende, og skal legges til grunn ved all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innen planområdet.

Tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen kan ikke godkjennes. Kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i pbl. § 11-5.

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, jf. pbl. § 11-5.

Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-6. Annen tekst og retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir uttrykk for kommunestyrets føringer og intensjoner og skal være et viktig vurderingsgrunnlag ved planlegging og behandling av enkeltsaker. Dersom retningslinjene fravikes, bør dette begrunnes i vedtaket eller plandokumentet.

Planbeskrivelsen med tilhørende sikkerhet- og sårbarhetsanalyse (ROS) og konsekvensutredning (KU) er ikke juridisk bindende, men legger likevel viktige, retningsgivende føringer for arealplanlegging og byggesaksbehandling i kommunen da de presiserer kommunestyrets politikk og ønskemål for utviklingen i planperioden.

Bestemmelser som er markert med rødt i dette dokumentet, er tatt ut i påvente av Departementets behandling av de uløste innsigelsene til planforslaget. Etter Departementets behandling vil bestemmelsene bli vurdert på nytt, og eventuelle endringer som følger av innsigelsesbehandlingen vil bli innarbeidet i plandokumentene.

Generelle bestemmelser

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9 og 11-10*

§ 1 Forholdet til eldre planer, plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 1.1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)

a. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   - Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen
   - Kommunedelplan Nåsvatnet
   - Interkommunal sjøarealplan for Aukra og Hustadvika kommunar

b. Nye kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

c. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner (eldre enn 01.01.2020) ved motstrid.

d. Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i kommuneplanens arealdel med detaljeringssone (H910).

Retningslinjer:

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.1 c bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

Der reguleringsplanen har satt en annen utnyttingsgrad enn den generelle bestemmelsen i kommuneplanen, vil utnyttelsesgraden i reguleringsplanen likevel gjelde.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 nr. 1

a. I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. pbl. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 (a, b, d, k, l og m) ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 1.3.

b. For nye småbåthavner og utvidelse av eksisterende småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan.

§ 1.3 Unntak fra plankrav for mindre tiltak, jf. pbl. § 11-10 nr.1

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i områder uten vedtatt reguleringsplan, kan følgende mindre tiltak som er i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan:

a) Mindre tiltak etter plan- og bygningsloven §20-4, bokstav a.
b) Oppføring av påbygg og tilbygg inntil 50 m2 bruksareal, og rivning av tilsvarende bygg.
c) Fasadeendringer og innvendig arbeider som ikke endrer byggets funksjon/bruk og forhold til gjeldende plansituasjon.
d) Bruksendring til boligformål som ikke fører til flere boenheter i eksisterende boligbebyggelse.
e) Tiltak og fradeling i henhold til LNF-formålet og i samsvar med § 8.1.
f) Tiltaket gjelder gjenoppbygging etter brann innen fem år.

Unntaket gjelder også:

g) Nyetablering, fjerning og vedlikehold av navigasjonsinnretninger og navigasjonsskilt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 4.

Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

> Retningslinje:
>
> I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsformål bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 12-3 og 4-2.

§ 1.4 Unntak fra plankrav ved oppføring av boligbebyggelse

a. I områder vist som "LNF- spredt boligbebyggelse" tillates ny boligbebyggelse ved fradeling og oppføring i tråd med tabell under § 8.2.
b. Kravet om reguleringsplan frafalles kun når det er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, og ny boligbebyggelse kan benytte eksisterende infrastruktur.
c. Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

§ 1.5 Rekkefølgekrav, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

Før det kan utarbeides detaljreguleringsplan eller gis tillatelse til utbygging innenfor de angitte områdene, skal følgende forhold være dokumentert og vurdert som tilfredsstillende av kommunen:

a. Eksisterende regulerte næringsarealer skal være tatt i bruk eller utnyttet på en hensiktsmessig måte før nye, tilgrensende utbyggingsområder tas i bruk.
b. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i nødvendige tekniske anlegg, herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, overvanns- og slukkevannsanlegg.

c. Tilstrekkelige arealer til lek og uteopphold skal være avsatt og vurdert i tråd med kommunens normer og retningslinjer.
d. Nødvendig elektrisitets- og energiforsyning skal være avklart og sikret før utbygging.
e. Trafikksikkerhet, herunder sikker skolevei og tilfredsstillende forhold for gående og syklende, skal være ivaretatt. Det skal vises til kommunens og fylkeskommunens gjeldende veinormaler og trafikksikkerhetsplaner.
f. Behov for skolekapasitet og andre nødvendige samfunnstjenester skal være vurdert og avklart med kommunen.
g. Skred-, ras- og flomsikkerhet skal være dokumentert gjennom faglige vurderinger i henhold til gjeldende krav og retningslinjer.
h. Der utbygging medfører omdisponering eller tap av matjord, skal det utarbeides og godkjennes en plan for håndtering og disponering av jordressursene.

§ 1.6 Utbyggingsavtaler, pbl. § 11-9 nr. 2, jf. §§ 17-2 og 17-3

a. I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. pbl. kapittel 17).

Retningslinjer:

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

Utbyggingsavtaler kan inneholde bestemmelser om finansiering og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur, som vei, vann, avløp, gang- og sykkelveier, kollektivløsninger, energiforsyning, lekeplasser og parker, samt eventuelle rekkefølgebestemmelser eller tiltak knyttet til sosial infrastruktur som barnehager og skoler.

§ 2 Rammebestemmelser, pbl. § 11-9, nr. 5

§ 2.1 Byggegrenser

a. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak for varig opphold, og tilhørende lekeplasser og uteareal, i nærheten av høgspentanlegg, skal disse plasseres utenfor magnetfelt med styrke over 0,4 µT.
b. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4,0 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.
c. Det må være en avstand på minimum 5,0 meter mellom bygning og nettstasjon. Det tillates ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant med mer).
d. I nye reguleringsplaner med tiltak for varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 25

meter. I nye reguleringsplaner med tiltak som ikke gjelder varig opphold grensende til landbruksområder skal det legges inn en buffersone på minimum 15 meter.

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8

§ 2.2.1 Sjø, innsjø og vassdrag

a. Innenfor den generelle byggeforbudssonen på 100 meter fra sjø, er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i pbl. §1-6. Tilsvarende gjelder 50 meter for innsjøer/vann.
b. Langs vassdrag gjelder følgende soner med byggeforbud:
    - minimum 20 meter langs vassdrag med nedbørsfelt under 20 km².
    - minimum 50 meter langs vassdrag med nedbørsfelt over 20 km².
c. Byggeforbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, naturverdier og kulturminneverdier:
    1. Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
    2. Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
    3. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
    4. Fradeling av bebygd areal for naust.
    5. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

Retningslinjer:

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Annen byggegrense kan fastsettes i reguleringsplan.

I turområder og ved badeplasser innenfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gis tillatelse til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet (for eksempel toalett, parkering med mer)

§ 3 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

§ 3.1 Estetikk/visuell kvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og 7

a. Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
b. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
c. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

d. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
e. I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.

Retningslinjer:

Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.

Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.

Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn til å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.

§ 3.2 Sentrumsstruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Planforslag i sentrumsnære områder skal følges av illustrasjoner som realistisk viser hvordan ny utbygging vil stå fram i forhold til omkringliggende bosetning og landskap.
b. Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder må fjern- og nærvirkningen dokumenteres gjennom snitt og 3D-illustrasjoner.
c. Estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Eksponerte fasader mot veier, gater, fortau og oppholdsarealer skal utformes med høy materialkvalitet og variasjon, og bidra til sentrumsfunksjonens attraktivitet.
d. Etasjen på bakkeplan i sentrumsområder skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv.
e. Fargesettingen skal tilpasses eksisterende fargevalører i området. Sterke farger og kontraster skal unngås.
f. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges.

Retningslinjer:

Med sentrumsnære områder menes arealer avsatt til sentrumsformål og tettsteder hvor det er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

Områdeutbygging i sentrumsnære områder skal reguleres med sikte på å styrke tettstedets karakter.

Konsentrert bebyggelse i sentrumsområder bør gå foran eneboligtomter, med fokus på de som ikke benytter eller ønsker å benytte bilen som fremkomstmiddel i hverdagen. Overflateparkering skal unngås.

§ 3.3 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

a. Alle utearealer til bruk for allmennheten (gater, fortau, gangveger, parker, torg med flere) skal gis universell utforming.
b. Ved søknader om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres (for alle relevante prosjekt) hvordan universell utforming er planlagt ivaretatt.

Retningslinje:

Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).

§ 3.4 Kulturminner og kulturmiljøer, jf. pbl. § 11-9 nr. 7

a. KULA-området i Hustadvika er et utvalgt kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (H550). Området skal forvaltes på en slik måte at karakteren til landskapet holdes ved like og styrkes. Nye tiltak skal vurderes opp mot virkningen tiltaket vil ha på landskapet.
b. Nye tiltak skal ikke føre til vesentlig negativ påvirkning på landskapet. Det skal ikke settes i verk større tiltak som svekker landskapskarakteren, for eksempel vindkraftutbygging, kraftlinjetraseer, store hyttefelt eller bygninger med volum og høgde som svekker opplevelsen av det åpne landskapet.
c. Det skal ikke settes i verk tiltak som svekker opplevelsen av Atlanterhavsvegen i landskapet og fra havet.
d. Der planen hjemler nye bygninger i tilknytning til verneverdige områder (H550 og H570) kan dette godkjennes under forutsetning av at miljø- og verneverdiene i området ikke reduseres. Nybygg skal få en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmonerer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige strukturen og bosetningen i området.
e. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra regional kulturminneforvaltning.

Retningslinjer:

For å ivareta de mange automatisk fredede kulturminnene i kommunen, samt forskriftsfredete og vedtaksfredete kulturminner på best mulig måte, må aktuelle tiltak etter pbl. § 1-6 utenom regulerte områder og i områder omfattet av reguleringsplaner avklares i tråd med Lov om kulturminner av 9. juli 1978 (kulml.). Dette gjelder tiltak både på land og i sjøen.

Dersom det ved arbeid i marka dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminnet eller deres sikringssone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jf. kulml.

For kulturminner og kulturmiljø som er definert som regionalt verneverdig i «Regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi», kan kommunen avslå søknad om rivning. Bestemmelser om at bygningene/kulturminnene ikke kan rives, legges inn i kommunedelplan eller reguleringsplan.

§ 3.5 Turveger/turstier, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

a. Ved opparbeiding av turveger og turstier i LNF-områder skal det tas særlig hensyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og valg av trasé. Grøfting og drenering skal unngås i så stor grad som mulig. Myrområder må ikke dreneres ut som følge av tiltaket. Det må tas landskapsmessige hensyn der turvegen blir terrengtilpasset uten skjæringer eller fyllinger. Torv eller vegetasjonsdekket må legges tilbake i kanten. Det må benyttes egnede maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng. Det skal ryddes og tilstelles like etter at arbeidet er ferdig.
b. Kryssing av elv og bekker skal skje ved bro eller klopp av tilstrekkelig dimensjon som tar høyde for stor vannføring.
c. Det skal settes opp funksjonell hindring for å hindre fri, motorisert ferdsel.
d. Trasé for turstier og -veger skal ta hensyn til eventuelle kulturminner og naturverdier.

§ 4 Samfunnssikkerhet, klima og miljø og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Sikring av bygg ved sjøen gjennom høydebestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og § 28-1

a. All ny bebyggelse skal sikres mot skade fra stormflo, bølgepåvirkning, skred og flom. Laveste gulvnivå for bygg skal plasseres over trygg kotehøyde i henhold til tiltakets konsekvensklasse (F-klasse) jf. TEK17 § 7-2:

Sikkerhets-klasse	Type bygg / konsekvens ved oversvømming	Laveste kotehøyde (NN2000)	Kommentar
F1	Bygg med lite personopphold (garasjer, lager o.l.)	+1,7 m + bølgjepåslag	Må ta høyde for 20-års stormflo
F2	Bygg der overflomming har middels konsekvens (boliger, kontor, skoler mv.)	+3,0 m + bølgjepåslag	Gjelder bebyggelse for varig opphold
F3	Bygg der overflomming har store konsekvenser (helseinstitusjoner, kritisk infrastruktur mv.)	+3,5 m + bølgjepåslag	Lokale vurderinger kan gi høyere krav

b. Bygninger som plasseres lavere enn trygg kote skal dimensjoneres og utføres slik at de tåler oversvømmelse av saltvann og påkjenning fra bølger uten at bygningen mister funksjon eller yteevne.
c. Kommunen kan i særskilte tilfeller fastsette høyere krav der lokale forhold, terreng eller dokumentert risiko tilsier det.

§ 4.2 Luftkvalitet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.
b. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

§ 4.3 Støyforurensing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

a. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for planlegging.
b. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442, eller evt. etterfølgende revisjoner, legges til grunn. I reguleringsprosessen skal støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
c. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
d. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

Retningslinjer:

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det kan være forurenset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfang og virkning av en eventuell forurensning. Dersom forurensning blir påvist, skal det utarbeides og godkjennes en tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften kap. 2.

§ 4.4 Blågrønne strukturer, overvann og flomveier, jf. pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8

§ 4.4.1 Bevaring av vassdrag

a. Eksisterende vannløp skal ivaretas så nært opp til sin naturlige form som mulig. Naturtyper og kantsoner som naturlig høyrer til vassdraget, som flommarkskog, meandere og kroksjøer, myr og viktige bekkedrag skal ivaretas og opprettholdes. Vanlig skjøtsel av vegetasjon og skog er tillatt.
b. Det er ikke tillatt med elve- og bekkelukking. Der det er hensiktsmessig kan lukkede elver eller bekker gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur.
c. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 20 meter for hovedvassdrag og minimum 10 meter for øvrige vassdrag., jf. vassressurslova § 11.

d. Langs dreneringsgrøfter og kanaler skal det opprettholdes minst 6 meter kantvegetasjon på hver side.
e. I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.

Retningslinjer:

Med vassdrag menes et vannløp med eller uten årsikker vassføring, over eller under overflata. En tørrlagt bekk eller en flomveg som vises tydelig i terrenget er også en del av et vassdrag. (Jf. vassressursloven § 2 første ledd)

Alminnelig skjøtsel av kantvegetasjon ved å ta ut enkelte trær kan foregå så lenge kantvegetasjonens økologiske funksjonsevne ivaretas.

Ansvarsfordeling kantvegetasjon:

- Grunneier er ansvarlig for å opprettholde kantvegetasjonen.
- Kommunen skal ivareta kantvegetasjonen i planleggingen etter pbl., fastsette bredde på kantvegetasjonen etter vassressursloven, og ivareta kantvegetasjon i saker etter nydyrkingsforskriften.
- Statsforvalteren kan i særlige tilfeller gi tillatelse til å fravike kravet om å opprettholde kantvegetasjon. Dette gjelder som regel om tillatelse til midlertidig fjerning, med vilkår om reetablering av kantvegetasjonen.
- NVE følger opp brudd på vassressursloven § 11 om kantvegetasjon, og har virkemidler som pålegg om retting, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr og stans av ulovlig virksomhet.

Oversikt over nedbørsfelt finnes på NVE sine nettsider (REGINE).

§ 4.4.2 Overvann

a. Tiltak etter § 20-1 i plan og bygningsloven kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn.
b. I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn, må dette løses i planprosessene.
c. Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann skal håndteres. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygging fra grønne til tette flater.

Retningslinjer:

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig god måte.

Overvann skal så langt som mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

§ 4.4.3 Flomveier

a. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til *Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar* (NVE 2022), eller evt. etterfølgende revisjoner.
b. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier skal eksisterende flomveier ivaretas. I tillegg skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.
c. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor», eller evt. etterfølgende revisjoner, fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

§ 4.5 Dyrket og dyrkbart areal, jf. pbl. § 11-9 nr. 8

a. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbart areal.
b. I forbindelse med forslag om omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord til utbyggingsformål, skal det foretas en alternativvurdering og en samlet bærekraftvurdering, der det også tas hensyn til transportbehov, friluftsliv, kulturminner, vannmiljø og naturmangfold.
c. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar jord (midlertidig eller permanent), skal det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord.
d. Omdisponering av større jordbruksarealer skal om mulig erstattes med nytt jordbruksareal etablert på ikke-dyrkbar jord, slik at det totale arealet med dyrket og dyrkbar jord i kommunen opprettholdes. Dersom det ikke er mulig, skal de erstattes med nytt jordbruksareal på dyrkbar jord. Ved permanent omdisponering av mindre arealer er det også en akseptabel løsning å bruke jordressursen på allerede dyrket jord med grunt jordsmonn, fortrinnsvis i nærområdet.

Retningslinjer:

Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

Veiledende tema for matjordplan er:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering av mottaksområder
- Beskrivelse av mottaksområdet
- Bruk av matjord fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

§ 4.6 Teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 4

a. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høgspenningsanlegg.
b. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte VAO-anlegg.
c. Hustadvika kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven.
d. Dersom tiltak som utløser krav om sikring av slokkevann i henhold til pbl. § 27-1 skal gjennomføres innenfor et SSB-definert tettsted, skal kommunal vannforsyning benyttes. I tilfeller hvor private vannverk brukes, må det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet.

Retningslinjer:

SSBs definisjon av tettsted: En hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter.

§ 4.7 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m2

a. All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet.
b. Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
c. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
d. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.
e. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

f. Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.
g. Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500 m^2 BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

Retningslinjer:

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m

Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.

Bestemmelser og retningslinjer til de enkelte arealformål

Lovhjemmel: pbl. *§§ 11-9, 11-10 og 11.11*

§ 5 Bebyggelse og anlegg, jf. pbl. §§ 11-7 nr. 1

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kjøpesenter, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

a. BA1-BA359 (SOSI-kode 1001) er områder med gjeldende reguleringsplan fra før 01.01.2025. Formålet viser en generalisering av hovedformålet i reguleringsplanen, og er ikke en erstatning, nytt forslag eller endring.

Retningslinje:

Dokumentet *Oversikt BA-områder* angir de spesifiserte hovedformålene til gjeldende reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel som ikke omfattes av hensynssone H910 – områder hvor reguleringsplan skal videreføres.

(BA114, BA127, BA129 og BA128 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 5.1 Boligbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (B1- B183)

Formålet gjelder byggeområde for boliger med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger, parkering og annet fellesareal, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre formål.

Ved enkeltsaker hvor størrelse, boligtype og tilpasning ikke er fastlagt i plan gjelder følgende:

a. En boligtomt kan bebygges med en enebolig, eller en tomannsbolig.
b. Enebolig skal ha minimum tomtestørrelse på 700 m². Tomannsbolig skal ha minimum tomtestørrelse på 1000m². Maks størrelse på tomtene skal være 2000 m². Nødvendig tilrettelegging for bevegelseshemmede kan kvalifisere for avvik. Utnyttelsesgraden settes til maks 35% BYA.
c. Mønehøyde skal være inntil 9,0 meter og gesimshøyde inntil 7,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnyttelse ikke overstiger 35% BYA.
e. Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk.
f. Det skal tas hensyn til eksisterende terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås.

(B184 – Sylte - Lauvåsen er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Boligbebyggelse med særskilte rekkefølgekrav (B179 og B115):

Bygging av ny boligbebyggelse i området Malmefjorden – Gartneritomta (B179) kan ikke skje før ny tilkomst til fv. 64 etablert, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Bygging av ny boligbebyggelse i området Eide - Krakelivegen (B115) kan ikke skje før ny gang- og sykkelveg langs Krakelivegen er ferdigstilt, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.

For at deling av bebygde eneboligtomter skal kunne innvilges, bør både gjenværende og nye tomter være minimum 700 m².

§ 5.1.1 Garasje

Bestemmelsen er utfyllende for uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse og for regulert boligbebyggelse der planen mangler bestemmelser for garasjestørrelse.

a. Garasje eller carport tillates oppført inntil 50 m^2 BYA, både frittliggende og som tilbygg, med maksimal gesimshøyde er 3,0 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
b. Frittliggende garasjer på eiendommer hvor eiendommens størrelse tillater det, kan etter nærmere vurdering bygges med inntil 70 m^2 BYA, med maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved port.
c. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse for boligen.
d. Garasje skal være tilpasset og underordnet hovedhuset.

§ 5.1.2 Uteoppholdsareal for boligområder

a. Eneboliger skal ha minst 100 m^2 uteoppholdsareal pr. bolig.

b. Rekkehus og flermannsboliger med inntil 4 boliger skal ha minst 50 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.
c. Terrassehus, blokker, feltutbygginger, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppholdsareal minst 20% av samlet BRA til boligformål.
d. Uteoppholdsarealet skal fordeles på private og felles uteoppholdsareal, og samlet felles uteoppholdsareal skal være minst 150-250 m^2 avhengig av størrelse på utbyggingen.
e. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
    - Felles eller private uteoppholdsarealer og hager
    - Ikke overdekkede balkonger, verandaer og (tak)terrasser
    - Regnbed og mindre vannflater
f. Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter skal ikke beregnes som uteoppholdsareal.
g. For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek.
h. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser og park skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Til § 5.1.1 a - Der tomtestørrelsen tillater det, kan det gis tillatelse til garasjestørrelse inntil 70 m^2 grunnflate BYA. En forutsetning er at garasjen blir godt tilpasset tunet og omgivelsene ellers og klart innordner seg bolighuset. Garasjer er i hovedsak en del av boligdelen av eiendommen og ikke en driftsbygning.

§ 5.1.3 Krav til uteoppholdsareal

a. I alle reguleringsplaner skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte uteoppholdsarealer som er godt egnet for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukergruppen.
b. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og skaper variasjon i uteoppholdsarealene, skal bevares så langt det er mulig.
c. Uteoppholdsareal skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk og andre fareområder.
d. Uteoppholdsareal skal være lett tilgjengelig.
e. Uteoppholdsareal inkludert lekeplasser skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet får brukstillatelse.

f. Areal smalere enn 10,0 meter, og areal avsatt til kjøreveg, parkering og annet skal ikke regnes med som en del av uteoppholdsarealet.
g. Ved omdisponering av areal som i plan er satt av til felles areal og friområder skal det skaffes fullverdig erstatning.

§ 5.1.4 Krav til lekeplasser for boligområder

a. Alle boenheter skal ha tilgang til nærlekeplass, og en større lekeplass som kvartalslekeplass og/eller en felles lekeplass i gangavstand fra boenheten i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.
b. Lekeplassene skal være godt egnet for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal være innsyn/utsikt. Lekeplassene skal i størst mulig grad plasseres i sammenheng med tilstøtende friområde/grøntstruktur.
c. Arealet skal opparbeides med lekeapparat, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, tre og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode lekeareal og oppholdskvaliteter.
d. Lekeplassene skal utformes etter prinsippene om universell utforming
e. Lekeplasser bør ikke ligge ved trafikkert veg. Lekeplasser skal være skjermet med gjerde eller jordvoll der det er behov som f.eks. ved trafikkert veg eller tilstøtende tomter. Hovedadkomst må være langs gang- /sykkelveger, fortau, sti eller langs lavt trafikkerte veger.
f. Lekeplasser skal ha støynivå lavere eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12.
g. Nærlekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 5 eller flere boenheter.
h. Kvartalslekeplasser skal settes av i alle områder der det blir etablert 20 eller flere boenheter. Kvartalslekeplassen skal legges til rette for variert aktivitet som også retter seg mot de største barna.
i. En vurdering av lekeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal vises, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.
j. Ved utbygging av nye boligområder skal lekeplasser være ferdigstilt før første boenhet får brukstillatelse.
k. Dersom det skal etableres flere enn 20 boenheter innenfor planområdet, skal det stilles rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalslekeplass i nærområdet.

Lekeplasstyper		Maks. gangavstand fra boenhet	Minimum størrelse	Alder	Minimum av utstyr
1	Nærlekeplass (dimensjonert for opptil 20 boenheter)	50 m	250 m2	0-6 år	Sandkasse, 3 ulike typer utstyr/lekeapparat beregnet på aldersgruppe 0-6 år. Benk og bord. Noe fast dekke.

2a	Kvartalslekeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	250 m	1500 m2	6-12 år	Legge til rette for varierte aktiviteter som f.eks. ballek, aking, sykling og lignende.
2b	Felles lekeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	500 m	3000 m2	Større barn enn 10 år	Ballek og andre aktiviteter som er plasskrevende.

Retningslinjer:

Lekeplassene som hører til barnehager og skoler kan ikke erstatte nærlekeplasser, og blir ikke regnet som fullverdige lekeareal, da tilgangen er avgrenset til ettermiddag og helg. Disse arealene vil være et supplement til nærlekeplasser.

Boligtettheten i Hustadvika kommune er variabel, derfor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bolig/lekeplasser bli utvidet i særskilte tilfeller.

§ 5.2 Fritidsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (FB1-FB26)

Formålet gjelder fritidsbebyggelse som omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.

§ 5.2.1 Fritidsbolig

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 700 m^2. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1000 m^2. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
b. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.
c. For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 9 meter fra ferdig planert terreng.
d. For fritidsboligområder kan det tillates inntil 2 bygninger, en hytte og et anneks/uthus, per tomt. Uthus/anneks kan ikke utgjøre mer enn 20 m^2.
e. Største tillatt utnyttelse av tomt til fritidsbolig er BYA = 25 %
f. Ved utbygging skal det legges vekt på god estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng. Synlige skjæringer og fyllinger med høyde over 1,5 meter bør unngås. Fritidsboligtomter som ligger i utmark, skal fremstå som naturtomter og tillates ikke inngjerdet.
g. Innlagt vann og avløp forutsetter utslippstillatelse.

§ 5.2.2 Rorbuer

Ved enkeltsaker der størrelsen ikke er fastlagt i plan, skal følgende legges til grunn:

a. Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold.
b. Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75 m^2 BYA og det tillates takutbygg på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
c. Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.
d. Det stilles krav om veiadkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.
e. Det er ikke tillatt med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrer allmennheten sin tilgang til strandsona.

Retningslinjer:

Rorbu er definert som et bygg der 1. etasje er utformet som et tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskeredskap, båtutstyr og annet, og der 2. etasje er innredet for overnatting og opphold. Utbygging skal være tett og skape et helhetlig havnemiljø, mest mulig i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

§ 5.3 Sentrumsformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10, (SF1)

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen.

a. Området Jendem (SF1) skal tilrettelegges for lokal handel og nærservice rettet mot nærområdet.
b. Det tillates etablering av dagligvarehandel og mindre tjenesteyting, herunder for eksempel frisør, kafé og lignende funksjoner. Videre kan det tillates boligbebyggelse i kombinasjon med nevnte etableringer.
c. Samlet bruksareal (BRA) for handel innenfor området skal ikke overstige 1800 m^2.
d. Det tillates ikke etablering av utvalgsvarehandel eller annen sentrumskrevende virksomhet som kan svekke Elnesvågen som kommunesenter.
e. Nye tiltak skal dokumentere virkninger for trafikk, tilgjengelighet og nærmiljø, og skal utformes slik at de ikke reduserer kvaliteten i tilgrensende boligområder.
f. Ved etablering skal det legges til rette for god tilgjengelighet for gående og syklende.

§ 5.4 Forretning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FOR1- FOR9)

Formålet omfatter arealer og bygninger for handel, herunder detaljhandel og plasskrevende varer.

a. Innenfor område avsatt til forretningsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

b. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell utforming.
c. Ved nybygg og ombygging skal det legges vekt på gode estetiske kvaliteter og aktive fasader mot offentlige rom.
d. For område FOR9, BA296 og BA297 stilles det krav om felles reguleringsplan, jf. hensynssone H810_1 og § 10.5.

Forretning – særskilte bestemmelser for FOR9 (Malmefjorden):

e. Området FOR9 er avsatt til handel med plasskrevende varer, samt tilhørende lager og/eller verksted.
f. Med plasskrevende varer menes virksomheter som har behov for store arealer og god tilgjengelighet for transport, eksempelvis salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, trelast, møbler og hagesenter.
g. Det tillates ikke etablering av detaljhandel med dagligvarer eller utvalgsvarer som hovedformål.
h. Nyetablering av virksomheter for handel med plasskrevende varer skal ha et minimum størrelse på 800 m² BRA per virksomhet.
i. Nye etableringer skal ikke bidra til å svekke Elnesvågens rolle som kommunesenter. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører vesentlig negativ virkning for senterstrukturen.
j. Tiltak som kan medføre økt tungtrafikk eller vesentlige virkninger for miljø og omgivelser skal dokumenteres gjennom konsekvensutredning, med særlig vekt på transport, trafikksikkerhet og forholdet til nærliggende boligområder.

Retningslinjer:

Detaljhandel og tjenesteyting skal lokaliseres i samsvar med overordnede føringer for senterstruktur og bærekraftig areal- og transportutvikling, herunder Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023–2026 og Statlige planretningslinjer for samordnet areal-, bolig- og transportplanlegging.

For tiltak som ikke er i tråd med senterstrukturen eller regionale føringer, skal det dokumenteres gjennom handelsanalyse hvordan tiltaket påvirker senterstruktur, transportbehov og måloppnåelse.

Handelsanalysen for Hustadvika kommune, Del av konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel 2025–2037, legges til grunn for videre regulering av område FOR9 og avklaring av formål og utnyttelse.

§ 5.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (T1-T42)

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for offentlig eller privat tjenesteyting, som eksempelvis skole, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner, forsamlingslokaler, kirke/annen religionsutøvelse, administrasjon og konsulentvirksomhet.

a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper.

b. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
c. Utbyggingsvolum avklares i forbindelse med reguleringsplan.

§ 5.6 Fritids- og turistformål, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (FTU1-FTU7)

Formålet omfatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng.

a. Innenfor område avsatt til fritids- og turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Form, fargebruken og detaljering skal være avdempet og tilpasset omgivelsene.
c. For campingplasser skal det være minst 4,0 meter mellom enhetene (campinghytte/-vogn, inkludert fortelt). Ved regulering av campingområder skal det innarbeides bestemmelser om tilbygg/spikertelt. Brannsikkerhet skal vurderes særskilt.

Fritids- og turistformål - særskilte bestemmelser for FTU2 (Fagervika):

d. Innenfor formålet FTU2 kan det oppføres inntil to enkle hytter (mikrohytter). Mikrohyttene skal være frittliggende bygning inntil 20 m^2 BRA. Mikrohyttene kan kun ha én etasje uten kjeller og må ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 m over bakken. Mikrohytter tillates kun oppført innenfor områder hvor boligtypen er særskilt angitt i reguleringsplan. Mikrohyttene skal gå mest mulig i ett med terrenget rundt. Det tillates ikke tilrettelegging for motorisert ferdsel innenfor området.
e. Det skal i detaljreguleringsprosessen sikres at naturmangfoldsverdier blir ivaretatt og at utbygging ikke er til hinder for beite.

§ 5.7 Råstoffutvinning, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8 og 11-10 (RU1- RU9)

Formålet gjelder områder satt av til råstoffutvinning med tilhørende veger, bygninger og anlegg.

a. For områder satt av til råstoffutvinning/masseuttak eller utviding av eksisterende uttak kan det ikke settes i verk arbeid eller tiltak som er nevnt i pbl. kapittel 20 eller gjennomføres fradeling til slike formål før området går inn i en reguleringsplan.
b. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres nærmere undersøkelser av planens konsekvenser for støy, avrenning, fare, landskap og naturmangfold.
c. Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis som en skjerm av vegetasjon, som skjermer nærliggende omgivelser rundt områder satt av til råstoffutvinning. Buffersoner skal ligge innenfor arealet satt av til disse formålene. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.

d. Reguleringsplanen skal sikre etterbruk av området, hvor det i størst mulig grad skal føres tilbake til opprinnelig bruk og landskapsbilde.
e. For områder hvor det deponeres og mellomlagres masser i tilknytning til råstoffutvinningsvirksomheten skal dette vises som eget arealformål i reguleringsplanen.

Retningslinjer:

Prøveuttak og lignende defineres som vesentlig terrenginngrep etter pbl §20-1 k) og er søknadspliktig, der det ikke foreligger reguleringsplan.

Kommunen kan kreve at forslagsstiller utfører konsekvensutredning der det vurderes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dette uavhengig av størrelse og volum fastsatt i forskrift om konsekvensutredning.

Fortrinnsvis skal utvidelse av eksisterende masseuttak prioriteres fremfor å etablere nye, der hvor mineralressursene er tilstrekkelige.

Masseuttak til eget bruk som er i tråd med LNF-formålet, se bestemmelse §8.1.1.

Det vises til kommunens veileder om masseuttak, deponi og lagring av masser.

§ 5.8 Næringsbebyggelse, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (NÆ1-NÆ43)

Formålet omfatter kontor, hotell, overnatting, bevertning, industri-, håndverks og lagervirksomhet, bensinstasjon, vegserviceanlegg og annen næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål, med tilhørende teknisk anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.
b. Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.
c. Ved utbygging av nye næringsområder eller utvidelser innen eksisterende næringsområder skal grad av utnytting være minimum 50 % BYA.
d. Innenfor areal satt av til næringsbebyggelse skal det settes av areal til vegetasjonsskjerm mot områder med landbruk, bosetning og innsyn fra turområder. Internt i næringsområdene skal det også settes av områder for grønnstruktur. Grønnstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsettes i reguleringsplan og være minimum 5 % av tomtearealet.
e. Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
f. Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.

Retningslinjer:

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer.

Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.

§ 5.9 Idrettsanlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (IDR1- IDR17)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, skiløypetrasé, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner og lignende med tilhørende bygningsmessige anlegg, veger, parkering og annet fellesareal.

a. Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafikksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.
b. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

(IDR13 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

Retningslinje:

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§ 5.10 Andre typer anlegg, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (ABA1-ABA22)

Formålet omfatter en rekke anlegg, med hovedvekt på (kommunal)tekniske anlegg og større terrenginngrep.

§ 5.10.1 Naust (ABA1-6, ABA8-11, ABA13-20, ABA22)

Disse bestemmelser er gjeldende for enkeltsaker og der bestemmelser til reguleringsplanen ikke sier noe om størrelse.

a. Naust er en en-etasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftsaktivitet.
b. Det er ikke tillatt med varig opphold i naustene, eller å omdisponere eller bruke naust som fritidshus eller bolig. Med rom for varig opphold i naust menes stue, kjøkken, bad og soverom.
c. Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
d. Utvendig veggkledning skal være i panel i tre
e. Naust tillates oppført med størrelse inntil 45 m^2 BYA.

f. Langs innlandsvann kan naust føres opp med inntil 20 m² BYA.
g. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport.
h. Naust skal oppføres med saltak 30 – 40 grader. Største tillatte mønehøyde er 5 meter og gesimshøyde er 3,0 m målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv.
i. Vinduer må være av avgrenset størrelse og samsvare med behovet knyttet til naustfunksjonen. Vinduarealets dagslysflate skal ikke overstige 3% av hovedplanets bruksareal (BRA).
j. Det er ikke tillatt med: brudd i takflatene (arker eller opplett), karnapper, balkonger, skorstein, levegger og andre element som ikke er i samsvar med naustet sin funksjon.
k. Det er ikke tillatt å støpe/bygge plattinger foran naustene, men skinner og betongdekke for båtopptrekk kan etableres etter søknad.
l. Krav om reguleringsplan for oppføring av 4 eller flere naust.
m. Sikring mot brann: Når naustgrupper får større samlet areal enn 400 m², skal det være 8,0 meter avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8,0 meter avstand er brannskillekonstruksjon som holder klasse EI 60.

Naust med særskilte bestemmelser (ABA19):

n. Innenfor formålet ABA19 Elnestangen åpnes det opp for ett nytt naust. Totalt to naust til sammen.

Retningslinjer:

I hovedregel kan eksisterende naust som har større BYA enn 40 m² etter søknad bygges opp igjen i opprinnelig størrelse.

Naustområder er å regne som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust/naustgrupper. Videre skal naustene ta hensyn til turveger, grøntområder med mer.

I nye naustområder kan det stilles krav om parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplass pr. naust.

Nauststørrelse langs innlandsvann og vassdrag i arealdelen bør ikke overstyre gjeldende reguleringsplaner hvor nauststørrelse har vært konkret vurdert i planprosessen.

§ 5.10.2 Kommunal infrastruktur

Bestemmelsen gjelder kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21)

a. Innenfor område avsatt til Kommunalt vassverk ved Tverrlivatnet (ABA21) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

Retningslinjer:

§ 2.2 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8, angir byggeforbudssone på 50 meter ved innsjø/vann. § 2.2.1 c. angir hvilke tiltak som er unntatt forbudet.

§ 5.10.3 Øvingsbane

Bestemmelsen gjelder øvingsbane i Malmedalen (ABA12)

a. Innenfor område avsatt til øvingsbane (ABA12) kan det ikke iverksettes søknadspliktige tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra plankrav, jf. §1.3.

§ 5.11 Grav- og urnelunder, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 (GU1)

Formålet omfatter kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Det omfatter også gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

a. Framtidig og nåværende områder for grav - og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av §1.3.
b. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 2

§ 6.1 Veg, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (V1-V73)

Formålet veg omfatter alle elementer i trafikksystemet, herunder overordnet nett for kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun med videre.

a. Nye vegtraseer vist i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivende. Detaljert linjeføring for samle-, adkomst- og gangveger skal avklares i reguleringsplan.
b. Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan - og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.
c. Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafikksikkerhetsmessige tiltak.

Retningslinjer:

Opparbeiding/endring av avkjørsler fra kommunal veg skal godkjennes av kommunen. Plassering og utforming skal vises på situasjonsplan. Geometrisk utforming og krav til sikt skal være i samsvar med Statens vegvesen sine normaler. Det skal i godkjenningen av avkjørsler fastsettes hvilken kategori veg det er snakk om (hovedveg, samleveg eller adkomstveg).

(V22 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 6.2 Havn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (H1-H5)

Formålet gjelder områder for etablering og oppføring av kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for å tjene skipstrafikken og andre transportmidler, samt ankring. Ankring er ikke likt med ledninger og kabler.

a. Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplassering av masse og mindre utfyllinger jf. pbl. § 11-11 nr. 3.
b. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

§ 6.3 Molo, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (MO1-MO4)

Formålet molo benyttes for å detaljere funksjoner knyttet til havneområder og ved ulike typer brygger med mer, dersom det er hensiktsmessig.

a. Tiltak i sjø som for eksempel molo med steinmasser og vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land er ikke tillatt uten at området inngår i en reguleringsplan.
b. Moloer av ubearbeidet steinfylling er ikke tillatt. Moloer skal plastres med naturstein eller være i betong (plasstøpt).

§ 6.4 Parkering, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 (P1-P10)

a. I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
b. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for de anlegg som er nevnt i § 28-7 i pbl. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøtende areal må dette dokumenteres. Anleggenes sammenheng med kjøreveger, gangveger og friareal må vises.
c. Kravene til parkering gjelder for hele kommunen inntil det er vedtatt egne parkeringsbestemmelser gjennom egen reguleringsplanprosess.

Retningslinjer:

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

For at kommunen skal kunne redusere kravet til antall parkeringsplasser i utbyggingsprosjekt, må det dokumenteres at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller uka. Formålet må være å sikre bedre utnytting av parkeringsplasser, der en justerer ned det totale kravet til parkeringsplasser for bolig, arbeidsplasser, handel og publikumsbygg m.v. for å gi mer fleksibel bruk av plassene. Det må foreligge klare og bindende avtaler om felles bruk.

§ 6.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 (ST1-ST3)

Formålet gjelder områder for samferdsel og teknisk infrastruktur.

(ST1 er tatt ut i påvente av innsigelsesbehandling hos departementet)

§ 7 Grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7 nr. 3

Formålet gjelder områder satt av til generell grønnstruktur som for eksempel større friområder, tursti- og løypesammenhenger, forbindelser mot større naturområder og viktige sammenhengende landskapsdrag og enkeltområde.

§ 7.1 Friområder, turdrag og grøntområder, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 (FRI1-FRI36, BG1-BG2)

a. Eksisterende friområder, parker og fellesarealer som blir brukt til lek og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere vedtatte planer er satt av til slike formål, skal ikke omdisponeres.
b. Ved omregulering av areal som er i bruk som friområder, parker og lekeareal, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.
c. Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveger, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til friluftsområder, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.
d. I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (eks. gapahuk), er tillatt innenfor området.

§ 8 Landbruks-, natur- og friluftsformål, jf. pbl. § 11-7 nr. 5

§ 8.1 LNF, bokstav a, jf. pbl. § 11-11 nr. 1

a. I LNF-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendig for landbruks-, natur- og friluftsformål, basert på gårdens ressursgrunnlag.
b. Det er ikke tillatt med fradeling, bortfesting eller bruksendring som ikke er basert på landbruk og gårdens ressursgrunnlag.
c. Ny landbruksbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres utenfor dyrket mark i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokal byggeskikk.
d. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan - og bygningsloven § 11-11, og skal plasseres i nærheten av eksisterende bebyggelse.
e. Ny bolig (våningshus eller kårbolig) tillates ikke fradelt.
f. På eksisterende bebygd boligeiendom- innenfor LNF-områdene tillates påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse og tilhørende bygninger som uthus og garasje forutsatt at:

- Tiltaket ikke øker antall boenheter og skjer innenfor eiendomsgrense/byggegrenser mv.
- Bebyggelsen er tilpasset lokal byggeskikk, terreng og omgivelser.
- Tiltaket ikke berører dyrket mark, kulturminner, eller byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Grad av total utnytting ikke overstiger 30%-BYA.

g. Mindre tilretteleggingstiltak for naturmangfold og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.
h. Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

8.1.1 Massefylling og masseuttak i LNF-område

a. Masseuttak og massefylling til eget bruk tillates når tiltaket er i tråd med LNF formålet, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretakelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
b. Søknadspliktige tiltak er:
    1. Nydyrking.
    2. Bakkeplanering på dyrka mark, over 450 m^2 og 1,0 meter terrengendring.
    3. Mottak av masser over 50 m^3 for lagring/planering på område med annet fastmark. Massene skal ikke mellomlagres.
    4. Uttak av stein, grus, sand og lignende.

Retningslinjer:

Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.

Gjerder og andre innretninger skal oppføres og vedlikeholdes slik at dyr ikke kan komme til skade

§ 8.2 LNF, bokstav b, der spredt boligbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 1 og 2 (LSB1-LSB33)

Formålet gjelder spredt boligbygging som ikke er knyttet til stedbundet næring med tilhørende teknisk anlegg, garasje, uthus, veger og parkering.

Innenfor formålet kan det deles ifra og føres opp bolighus uten reguleringsplan i samsvar med følgende:

a. I LNF spredt kan det etableres antall boligeiendommer i tråd med tabell under. Utbyggingstiltak utover dette vil utløse krav om reguleringsplan.
b. Det skal ikke gis tillatelse til fradeling og tiltak på dyrket jord, dyrkbar jord, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde med høy bonitet.
c. Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-områder eller videre påregnelig utbygging i området.

d. Adkomstveger skal så langt som mulig legges til eksisterende veger. Nye adkomstveger skal ikke gå over dyrket mark. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.
e. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinteresser.
f. Tilstrekkelig drikkevann/slokkevann og avkjørsel skal være godkjent. Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
g. Tomtestørrelse for eneboliger skal minimum være 1000 m^2 og ikke overstige 2000 m^2. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
h. Tillatt grad av utnytting settes til 30% BYA.
i. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 100 m^2 BYA, med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For enkelte områder avsatt til LNF, bokstav b, som ligger innenfor aktsomhetssoner for ras- og skredfare, flomfare og/eller kvikkleireskred (H310 og H320), gjelder plankravet i § 1.2 a. Dette gjelder: Gaustad - Gaustadnesvegen LSB23, Storholmvegen LSB21, Sande – Storåsen Sør LSB7 og Sande – Storåsen Nord LSB8.

Retningslinjer:

Det bør være en avstand på minimum 10 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

Det tillates garasje/uthus oppført i én etasje på inntil 150 m2 bebygd areal (BYA) der dette kommer som erstatning for eldre driftsbygninger.

Områder i kommuneplanens arealdel som er avsatt til LNF, der spredt boligbygging er tillatt, åpner for til sammen 42 nye boligtomter i planperioden. Disse er fordelt etter kommunekrets som følgende:

Ny	Område	Kommunekrets	Sted	Antall ledige tomter	Totalt for omr.	Plan-krav
	LSB2	Strand	Stakvikvegen	0	4	
x	LSB1		Herskedalsvegen - Tipphaugen	3	3	
	LSB30		Dyrhaugen - Lyngstadåsvegen	1	5	
	LSB33		Vasskorvegen - Reitan	1	4	
	LSB31		Vasskorvegen - Hagen	1	3	
	LSB32		Svanviken - Strandvegen	0	1	
	LSB29	Lyngstad/ Bolli	Lyngstad – Øverbogen	3	5	
	LSB26		Gaustad – Lillevikvegen nord	2	3	
	LSB28		Gaustad – Lillevikvegen sør	1	2	

x	LSB27		Gaustad – Lillevikvegen vest	1	1	
x	LSB25		Gaustad – Nergårdsvegen	2	3	
	LSB24		Gaustadnesvegen	2	3	
x	LSB23		Gaustad - Gaustadnesvegen	1	1	x
x	LSB21	Farstad/ Vassenden/ Skotten/ Sandblåst	Storholmvegen	2	4	x
x	LSB 20		Nerland - Flønesvegen	1	3	
	LSB19		Nerland – Litlevika	1	2	
x	LSB22		Farstad - Breivika	1	2	
	LSB17	Hustad/ Nerland/ Skarset/ Vikan	Askevågen	0	4	
	LSB16		Vikan – Skutsandvegen	2	2	
	LSB13		Vikan – Soløyvågen	2	5	
x	LSB14		Vikan – Sjåholmvegen vest	1	3	
x	LSB15		Vikan – Sjåholmvegen øst	1	3	
	LSB18		Skarset	1	3	
x	LSB12	Bud/ Bergset/ Gule	Drågen	1	7	
	LSB11		Øvre Gule veg - Kledehaugen	2	4	
	LSB10	Stavik/ Løset	Stavikvegen - Remma	2	2	
x	LSB9	Haukås	Myrbostad - Pilestredet	1	2	
	LSB4	Sylte/ Malme	Nedre Malmedalen	1	6	
x	LSB7	Hoem/ Valle/ Helset/ Sande	Sande – Storåsen Sør	2	3	x
x	LSB8		Sande – Storåsen Nord	0	1	x
	LSB6		Vorpebakken	2	3	
x	LSB5		Jendem - Helsetvegen	1	2	

§ 8.3 LNF, bokstav b, der spredt næringsbebyggelse er tillatt, jf. pbl. § 11-11 nr. 2 (LSN1)

a. I området Eriklia (LSN1) tillates tiltak knyttet til næringsvirksomheten besøksgård.
b. Vesentlig utvidelse og nye større tiltak utover formålet krever reguleringsplan.
c. Utvidelse som medfører omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord tillates ikke.

Retningslinjer:

Med *vesentlig utvidelse* og *nye større tiltak* menes tiltak som endrer virksomhetens omfang, karakter eller arealbruk på en måte som kan få betydning for miljø, landskap, trafikk, jordvern eller naboforhold.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. pbl. § 11-7 nr. 6

§ 9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf. §11-9 nr. 6 (BSV1-BSV5)

a. Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6 eller fradeling/bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra innsjø/vann, jf. pbl. § 1-8.
b. Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne - og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§ 9.2 Småbåthavn, jf. pbl. § 11-9 nr. 6 (SH1-SH10)

a. Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
b. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
c. Adkomstveg med parkeringsplasser og servicebygg kan tillates på landdelen av formålsområdet.
d. Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
e. Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.
f. Det skal utarbeides situasjonsplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging.

Retningslinjer:

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol

Situasjonsplanen skal vise løsninger for molo, landfeste, adkomst, parkeringsareal, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg, murer, parkeringsplasser og lyssetting av anlegget. Planen skal vise kotehøyder.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall ved småbåthavner og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§ 9.3 Natur- og friluftsområde, jf. § 11-9 nr. 6 (NO1-NO78 og FV1-FV5)

a. I områder satt av til natur- og friluftsområder tillates ingen tiltak og inngrep jf. pbl. § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

Lovhjemmel: pbl. *§ 11-8*

§ 10 Hensynssoner, jf. pbl. § 11-8

§ 10.1 Faresoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.1.1 H310 - Faresone ras- og skredfare og kvikkleireskred

Hensynssone H310 viser aktsomhetsområde for skred bratt terreng og kvikkleireskred. Grunnlaget for sona er aktsomhetskart for snøskred, aktsomhetskart for steinsprang, og aktsomhetskart for jord- og flomskred.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for skred bratt terreng gjelder følgende bestemmelse:

a. I alle plan- og byggesaker skal avklaring av sikkerhet mot skred skje etter Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sine til enhver tid gjeldende prosedyrer og fremgangsmåter, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK).
b. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

For hensynssonene – H310, aktsomhetsområde for kvikkleireskred gjelder følgende bestemmelse:

c. I alle plan- og byggesaker i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) sin veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller evt. etterfølgende revisjoner.
d. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplan/byggesak.

§ 10.1.2 H320 – Faresone for flom

Hensynssone H320 viser aktsomhetsområde for flom. Grunnlaget for sona er flomsonekart fra NVE.

For hensynssonene – H320 gjelder følgende bestemmelse:

a. Innenfor hensynssonen skal det ikke gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før det er dokumentert at området har tilstrekkelig sikkerhet mot flom i henhold til kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) §§ 7-1 til 7-3.

§ 10.1.3 H390 – Faresone brannsikring av tette trehusområder

For hensynssone – H390 gjelder følgende bestemmelser:

a. For de tette trehusområdene i Hustadvika kommune, skal de utarbeidede brannsikringsplanene for områdene ligge til grunn for gjennomføring av brannsikringstiltak i områdene.
b. Brannvesenet og fylkeskommunen skal ha alle søknader om tiltak til uttale.

Retningslinje:

Avgrensing av hensynssonene for brannfare følger Riksantikvarens avgrensing.

Etablerte rømningsveger må opprustes eller være i tråd med kravene i TEK, dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig, og ikke komme i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak skal vurderes konkret.

§ 10.2 Støysoner H210 og H220, jf. pbl. § 11-8 a)

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i hele planområdet.

Følgende dokumentasjonskrav gjelder:

a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalte grenser i de gjeldende statlige retningslinjene for støy i planleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
b. Ved søknad om byggetillatelse med støyfølsom bruk, som boliger, skoler, barnehager, pleieinstitusjoner og rekreasjonsareal, skal det legges ved en plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretatt.
c. Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med utregnet og kartfestede støysoner. Påvirkning på nærliggende områder som er følsomme for støy, og forslag til avbøtende tiltak inkludert en vurdering av effekten av disse skal også framlegges sammen med søknaden.

§ 10.3 Sikringssoner, jf. pbl. § 11-8 a)

§ 10.3.1 H110 - Tiltak i nedslagsfelt for drikkevann

For hensynssonene – H110 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskilden.
b. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.
c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6, må tiltakshaver kunne dokumentere at det omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden. De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.
d. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonen.

§ 10.3.2 H120 – Grunnvann

For hensynssonene - H120 gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med tiltak som kan medføre forurensing av drikkevannskilden.
b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at det ikke medføre forurensning.

§ 10.3.3 H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

a. Innenfor hensynssone H130 kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene angitt av Avinor i ENML- Molde lufthavn, Årø - Restriksjonsplan.
b. Restriksjonsplanens utstrekning berører et lite område i Hustadvika kommune, innenfor den koniske flatens nordre del. Dette har ingen praktisk betydning for arealbruken i Hustadvika kommune, og det er ikke behov for å sette særskilte restriksjoner i arealbruken innenfor det aktuelle området av kommunen *så lenge* bygg/anlegg ikke overstiger høyden på Tussen (705 moh).
c. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som strekker seg 75 meter eller mer over terreng, eller som ellers kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 10.4 Båndleggingssoner, jf. pbl. §11-8 d)

§ 10.4.1 H720 - Område båndlagt etter naturvernloven

For hensynssonene – H720_1-H720_28 gjelder følgende bestemmelser:

a. Områdene er vernet i samsvar med lov om naturvern. Vernevedtak og eventuell forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

§ 10.4.2 H730 - Område båndlagt etter kulturminneloven

For hensynssonene – H730_1-H730_225 gjelder følgende bestemmelser:

a. Gjelder kulturminner som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978. Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (Kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (kap. V)
b. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnene innenfor disse områdene, uten tillatelse til inngrep fra kulturminnemyndighet.

§ 10.4.3 H740 - Område båndlagt etter energiloven

For hensynssone – H740 gjelder følgende bestemmelser:

a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 10.5 Gjennomføringssone, jf. pbl. §11-9 nr. 1

§ 10.5.1 H810 – Krav om felles planlegging

Innenfor hensynssone H810_1 – krav om felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele sonen før tiltak kan gjennomføres.

a. Felles reguleringsplan skal sikre en helhetlig disponering av arealene, herunder adkomst, interne forbindelser, teknisk infrastruktur og felles uteoppholdsarealer, og skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

§ 10.6 Soner med særlige hensyn, jf. pbl. § 11-8 c)

Sone med særlig hensyn kan omfatte landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov.

§ 10.6.1 H510 – Hensyn til landbruk

For hensynssonene – H510_1-H510_8 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal de oppgitte hensynene tillegges stor vekt ved spørsmål knyttet til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

§ 10.6.2 H530 – Hensyn til friluftsliv

For hensynssonene – H530 gjelder følgende retningslinjer:

a. Innenfor hensynssone H530 bør det, av hensyn til sikring av viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.
b. Innenfor hensynssone H530 bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.

§ 10.6.3 H550 – Bevaring av kulturlandskap (KULA)

a. For større tiltak skal det legges frem landskapsanalyse. Prosjektdokumentasjonen bør vise at prosjektet er vurdert i forhold til landskapstilpasning, eksisterende bygningsstrukturer, skala, materialbruk og fargebruk.
b. I soner med særlig hensyn til kulturlandskapet må ikke kulturminner som steingarder, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernes eller forfalle. Det må ikke gjøres planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller i nevneverdig grad terrengprofilen.

c. Ved endring av bygninger eller nybygging i soner med særlig hensyn til kulturlandskap bør byggeskikken være i tråd med den tradisjonelle for området.

§ 10.6.4 H570 – Bevaring av kulturmiljø

For hensynssonene – H570_1-H570_122 gjelder følgende retningslinjer:

a. I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
b. Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper
c. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
d. Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.
e. Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming
f. Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes

§ 10.6.5 H590 – Sikring av mineralressurser

a. Hensynssone H590 omfatter område med drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

§ 10.7 Detaljeringssone – videreføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 11-8 f)

§ 10.7.1 H910 Reguleringsplan skal videreføres

a. Innenfor hensynssonen gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen der det er motstrid mellom disse.

Oversikt over reguleringsplaner som skal videreføres

Reguleringsplan	Planid.	Vedtatt
Grunnkrets: Nås/Øyen		
Detaljregulering for Snipa	201803	18.02.2021
Grunnkrets: Farstad/Vassenden/Skotten/Sandblåst		
Farstad-Kleivhaugen	202003	19.05.2022
Grunnkrets: Nerland/Hustad/Skarset/Vikan		

Askevågen landskapshotell	201911	21.10.2021
Grunnkrets: Bud/Bergset/Gule		
Vikan Rorbucamping-del av Vikan fiskerihavn	202207	22.06.2023
Detaljregulering for Bud - Kjekså bobilparkering	202211	23.05.2024
Grunnkrets: Stavik/Løset		
Detaljregulering for Tornes gravsted	201703	21.10.2021
Harøysund havn, Vikomar AS	202103	20.06.2024
Detaljregulering for Indre Harøy	201905	31.10.2024
Tornes bustadfelt – nord	201314	15.11.2024
Detaljregulering for Masseuttak i Kjørsvika	202210	30.10.2025
Grunnkrets: Haukås		
Hatlebakken Nedregård	201734	19.05.2022
Detaljregulering Nedre Elnesvågvegen	202112	16.02.2023
Grunnkrets: Sylte/Malme		
Malmedalen bilsportanlegg	201306	16.02.2023
Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64	202105	25.05.2023
Detaljregulering Sylteosen betong	11010	25.05.2023
Detaljregulering for Lindsetskogen hyttefelt	201517	31.08.2023
Detaljregulering for Molde og Hustadvika rideklubb	2021018	09.11.2023
Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt	201510	13.02.2025
Detaljregulering for Fræneidet – Stølen masseuttak	202104	11.12.2025
Grunnkrets: Hoem/Valle/Helset/Sande		
AUREOSEN-STRANDHEIM-HYTTEFELT	201804	19.05.2022
Detaljregulering for Jendemshagen II	201302-1	20.06.2024
Sum antall: 21 stk		

Temakart

Følgende temakart datert 11.04.2025 er juridisk bindende:

- Temakart H110 og H120 - Grunnvann og drikkevann
- Temakart H130 - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Følgende temakart datert 11.04.2025 er retningsgivende, og gir støtte og føringer for videre planlegging og byggesaksbehandling:

- Temakart H210 og H220 - Støysoner
- Temakart for H530 – Friluftsliv
- Temakart – Definerte tettsteder i Hustadvika kommune (publisert høst 2025)

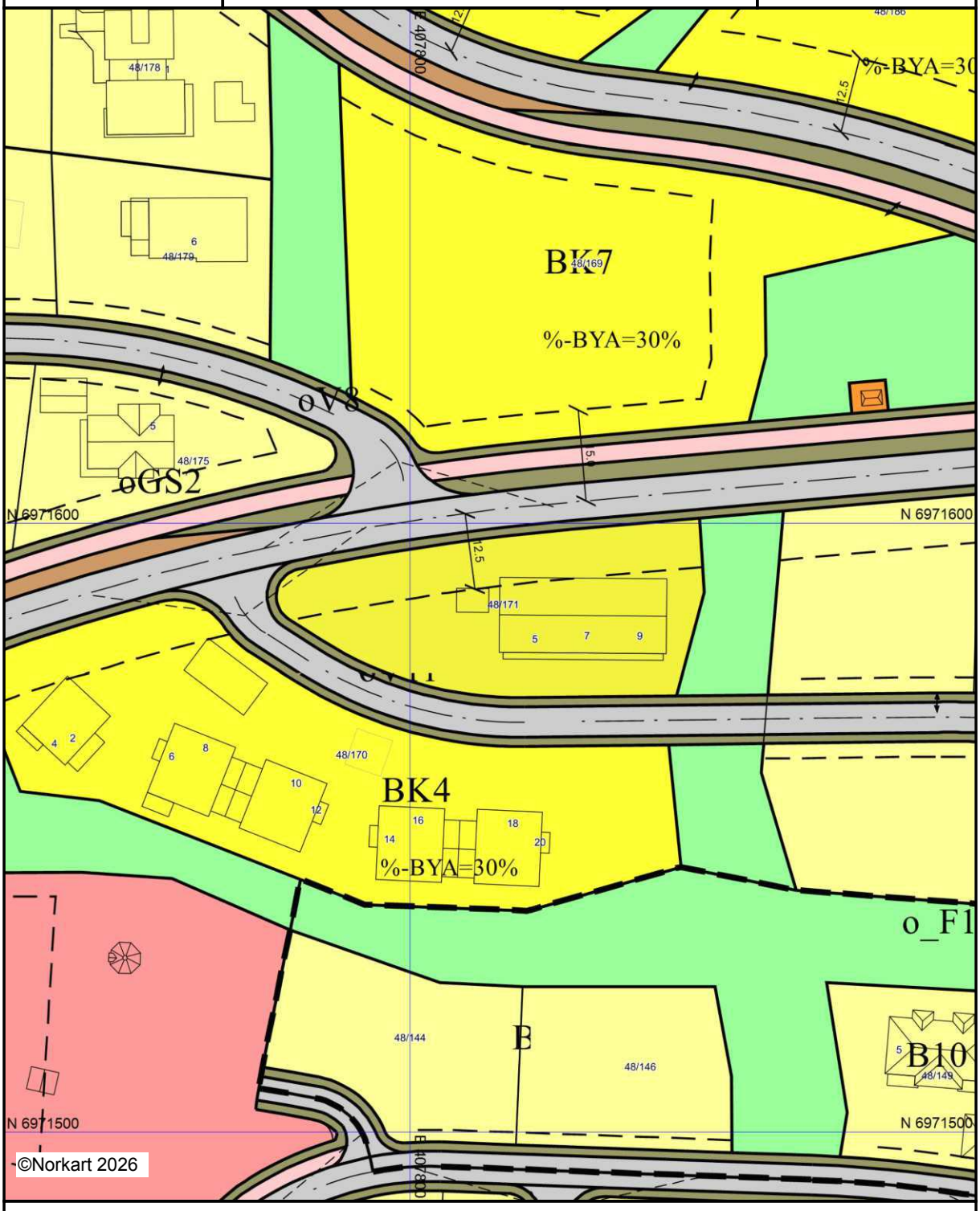
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/171/0/3
Adresse: Skrubbærstien 9
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

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



Planident: 10007
Datert: 26.04.11
Vedteke i kommunestyret: 14.11.11
Endra ved mre D 14/2012: 24.09.12
Endra ved mre D 8/2014: 14.08.14
Endra ved mre D 4/2015: 13.01.15
Endra ved mre D 5/2017: 21.03.17
Endra ved mre: 10.06.20
Endra ved mre: 26.04.23

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN - DETALJREGULERING DALELIA 2

I medhald av §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen er justere tomter, veger og avkøyrslar i eksisterande reguleringsplan for Dalelia.

§ 02 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla og omsynssonene, jamfør Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

Bygningar og anlegg
Frittliggjande bustader
Konsentrerte bustader
Barnehage
Energianlegg
Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Køyreveg
Gang/sykkelveg
Gangveg
Annan veggrunn, grøntanlegg
Kollektivhaldeplass
Fortau

Grønstruktur
Friområde

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

3.1.1 Ved byggesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesområde) skal det liggje ved ein plan som viser lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummar for kvart delområde skal gjerast i samråd med brannvernmyndet.

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

3.2 Byggjegrenser

3.2.1 Bygg skal plasserast innanfor byggjegrenser som vist i planen. Dersom ikkje anna er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

3.2.2 I områda BK8 – BK10 er det regulert inn byggegrenser mot friområdet. Dette med bakgrunn i ei skredfarekartlegging for området, datert 11.05.16. Skredfarekartleggingа viser skredfare inntil byggegrensene.

3.3 Terrenginngrep

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

3.4 Kulturminne

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

3.5 Estetikk

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

3.6 Private avtalar

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

§ 04 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Frittliggjande bustader, B1 - B8

4.1.1 Området er sett av til einebustad.

4.1.2 Maks bebygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til BYA=250 m^2. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.

4.1.3 Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter, maks gesimshøgde er sett til 6 meter frå opphavleg terreng.

4.1.4 Det skal vere minst to biloppstellingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.

4.1.5 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje eller garasjedelen av bustad er sett til BYA=50 m^2. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i portåpning. Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

4.2 Frittliggjande bustader, B9 - B12

Det er laga ei ny reguleringsplan med eigne føresegner for området B9-B12.
Plana heiter: Dalelia – Dalefaret Nord, planident 201310.

4.3 Frittliggjande bustader, B13 – B22 og B25 - B28

4.3.1 Området er sett av til einebustader med underetasje, der del av denne kan innreiast til sekundærleilegheit.

4.3.2 Der tomtestorleik og terreng ligg til rette for det, skal det byggjast underetasje. Del av underetasjen kan innreiast til sekundærleilegheit. Sekundærleilegheita skal vere vesentleg mindre enn hovudeininga. Maks storleik på sekundærleilegheita er sett til 30% av BRA av bustaden, men ikkje større enn 65 m^2 BRA.

4.3.3 Maks bebygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til BYA=250 m^2. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.

4.3.4 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.3.5 Det skal være minst to biloppstillingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilegheit under 40m^2 er ein plass tilstrekkeleg. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.

4.3.6 Maks bygd areal (BYA) for frittståande garasje eller garasjedelen av bustad er sett til BYA=50 m^2. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5.5 m frå golv i «portåpning». Takvinkel skal harmonera med eksisterande hus. Maks bredde på garasjebygg er sett til 6,5 meter.

4.4 Frittliggjande bustader, B23 – B24

4.4.1 Området skal tilhøyre bustadtomtene i reguleringsplan for Haugli nord, planident 91091.

4.4.2 Føresegnene i gjeldande plan for Haugli nord skal gjelde.

4.5 Konsentrerte bustader, BK 1, BK4 –BK11

4.5.1 Området er sett av konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader eller rekkehus.

4.5.2 Maks bebygd areal (BYA) for BK1, BK4 - BK11 er sett til % BYA=30%. For BK6 er % BYA=35%. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.

4.5.3 Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.5.4 Det skal være minst to biloppstellingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under 40m^2 er ein plass tilstrekkeleg. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.

4.5.5 Det skal planleggjast og opparbeidast leikeplass i område BK1, BK4 – BK11. Leikeområde skal eigast, opparbeidast og haldast vedlike av bebuarane innanfor kvart område. Område BK4 og BK5 kan ha felles leikeområde.
4.5.6 Storleiken på leikeområdet skal være min 50m^2 per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass eller som er smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
4.5.9 Grunnarbeidet av leikeområdet skal være ferdig før byggjeløyve vert gitt.

4.6 Barnehage
4.6.1 Området er sett av til barnehage og det er tillate å setje opp bygningar og innretningar for å drive barnehage.
4.6.2 Parkeringsplassar for tilsette og for levering og henting skal plasserast innanfor tomtearealet.
4.6.3 Det skal leggjast til rette for offentleg snuplass inne på området.
4.6.4 Bygningar skal plasserast innanfor byggjegrense.
4.6.5 %BYA skal ikkje overstige 20%.
4.6.6 Eksisterande vegetasjon på tomta skal i stor grad takast vare på.

4.7 Energianlegg
Område er sett av til energi, trafostasjon.

4.8 Leikeplass, L1 – L7
4.8.1 L1 er felles for alle bebuarane i B1 – B5 og B9 – B10 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.2 L2 er felles for alle bebuarane i B6 – B8 og B11 – B12 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.3 L3 er felles for alle bebuarane i B13 – B14 og B25 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.4 L4 er felles for alle bebuarane i B15 – B18 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.5 L5 er felles for alle bebuarane i B19 – B20 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.6 L6 er felles for alle bebuarane i B21 – B22 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.7 L7 er felles for alle bebuarane i B26 - B28 og skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast ved lika av desse.
4.8.8 På leikeområdet skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, idrett eller sport å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel.
4.8.9 Det skal utarbeidast ein detaljert plan for heile området, jf. pkt. 3.1.2, i egna målestokk som leggast ved i samband med byggesøknad.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg, oV
Området er sett av til offentleg køyreveg.

5.2 Gang og sykkelveg, oGS
Området er sett av til offentleg gang og sykkelveg.

Gang og sykkelveg oGS4 mellom Haugli og Dalelia kan nyttast til buss og anna nyttetrafikk og tilgrensande bustader i Haugli. Det kan settast opp fysisk sperre for å hindre gjennomkøyring for andre.

5.3 Gangveg, fGV
Områda er sett av til felles gangveg. Områda skal opparbeidast og vedlikehaldas av brukarane. fGV2 kan nyttast som tilkomst til pumpestasjonen og den søre tomta i B7.

5.4 Annan veggrunn, grøntareal
Området er sett av til annan veggrunn, grøntareal. Ytterlegare behov for skjering og fylling skal dekkast av tilstøytane tomtegrunn.

5.5 Kollektivhaldeplass
Området er sett av til busshaldeplass.

5.6 Fortau
Området er sett av til offentleg fortau.

§ 06 GRØNSTRUKTUR

6.1 I friområda kan kommunen tillate oppføring av bygningar og terrenginngrep som fremjar området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde. Unntak er området mellom BK8 og BK9/10.

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

§ 07 REKKJEFØLGJEKRAV

7.1 Det må søkast om byggjeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.

7.2 Opparbeiding av gang- og sykkelveg skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.

7.3 Grunnarbeidet av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt. Område skal være planert ut og lagt til rette for leikeapparat.

7.4 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.

7.5 Ved frådeling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje.

7.6 Leikeområde må frådelast før tomtene.

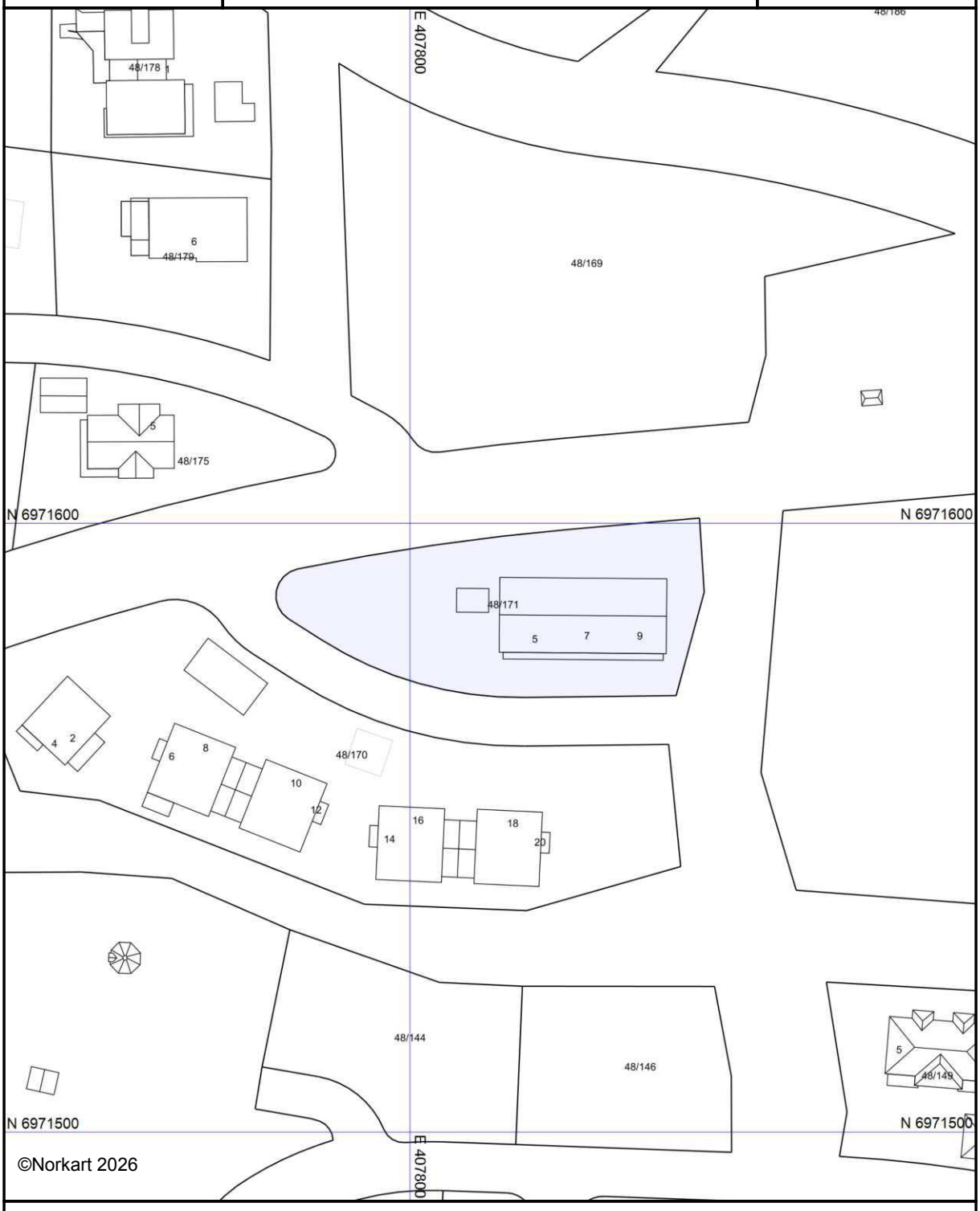
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 48/171/0/3
Adresse: Skrubbærstien 9
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

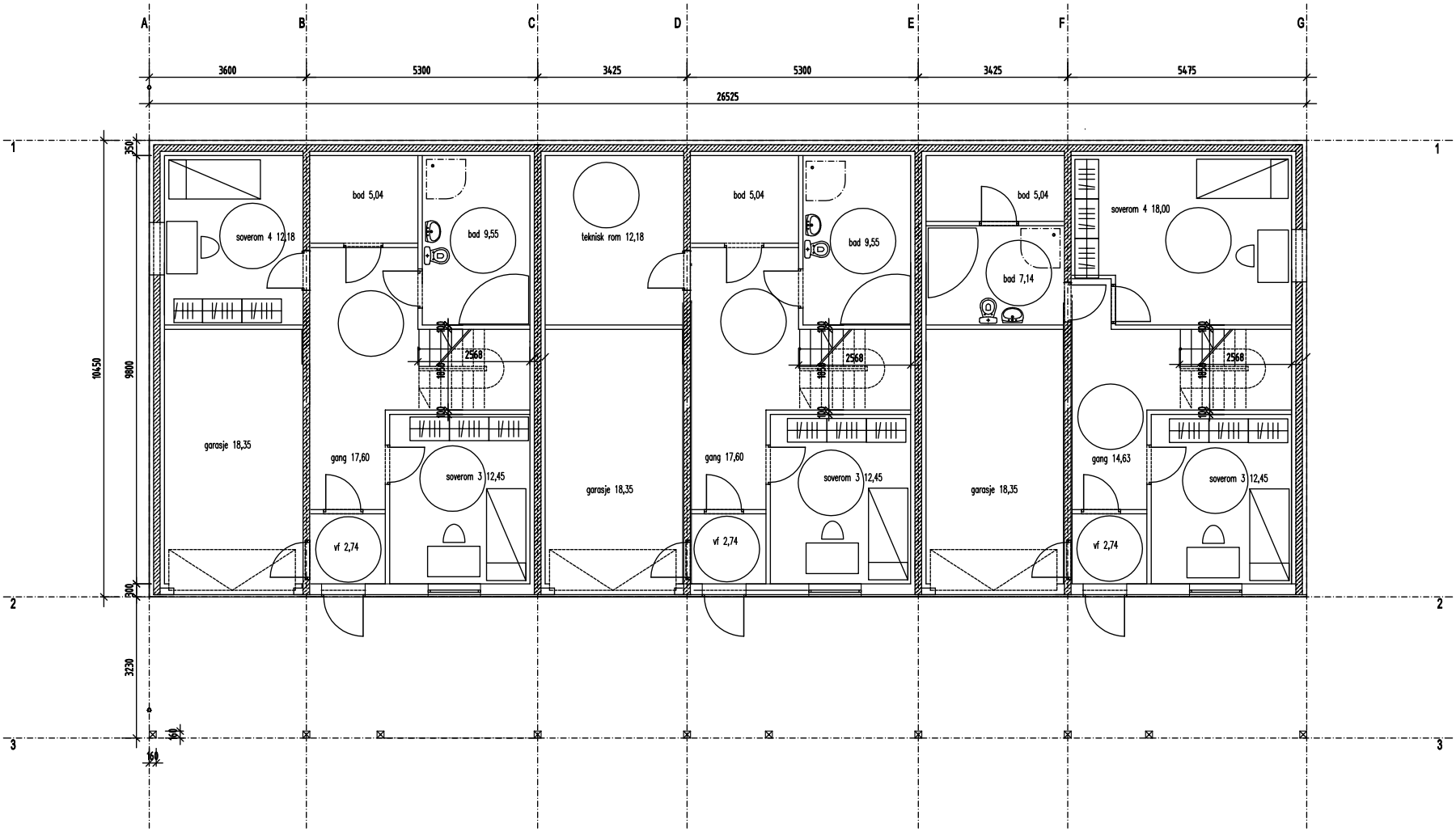


©Norkart 2026

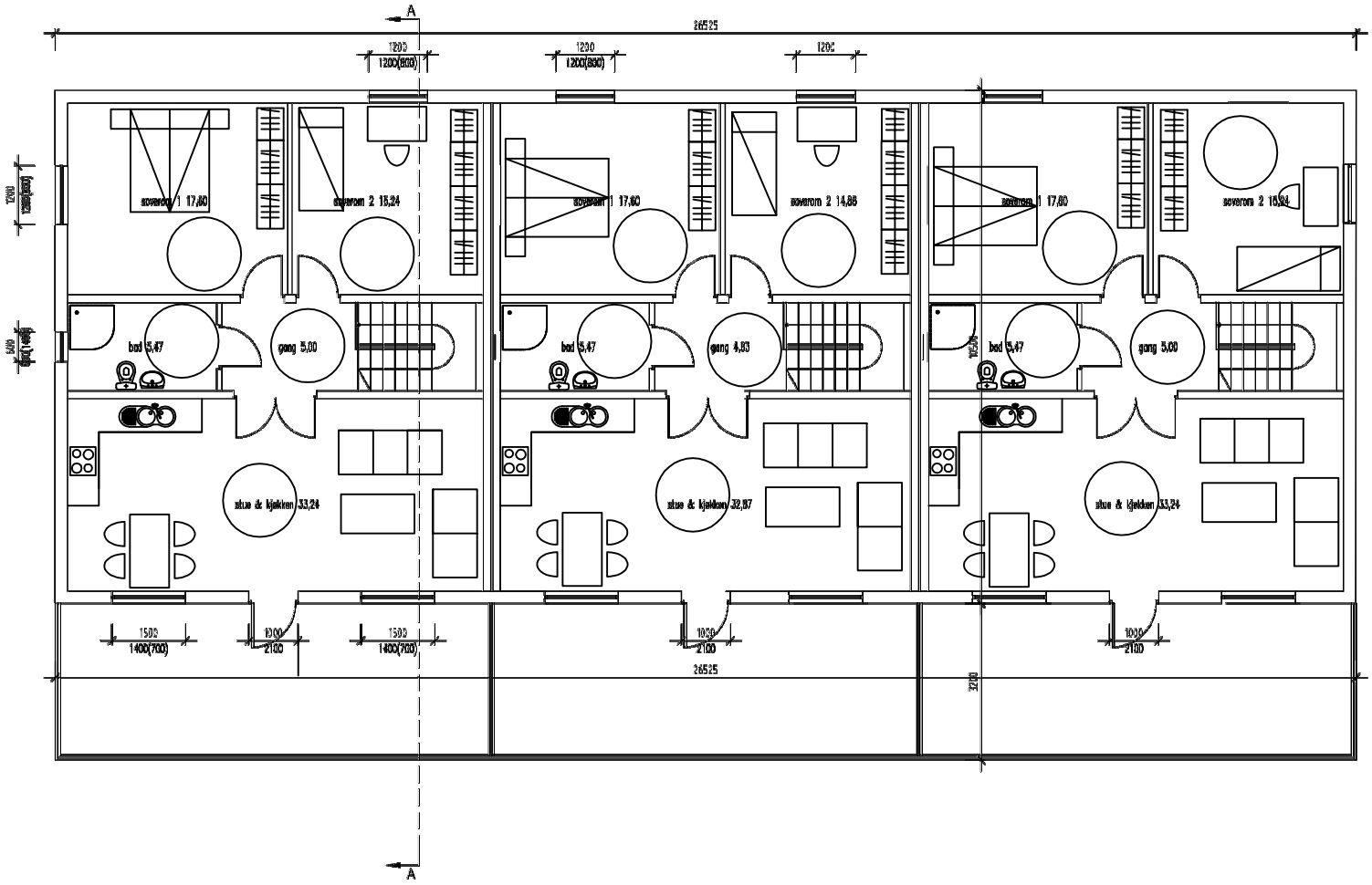
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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



3			
2			
1			
Rev.	Endring felles sportsbod	Dato	Sign.
		Dato	Sign.
ZAWADA		Tegn.	
		Kontr.	
SKRUBBÆRSTIEN, 6440 Elnesvågen		Ark.	
Situasjonsplan		Målestokk:	1: 200A3
		G/Bnr:	48/171
		Tomteareal:	
		Målebrev nr:	
		Tegn.nr.:	01



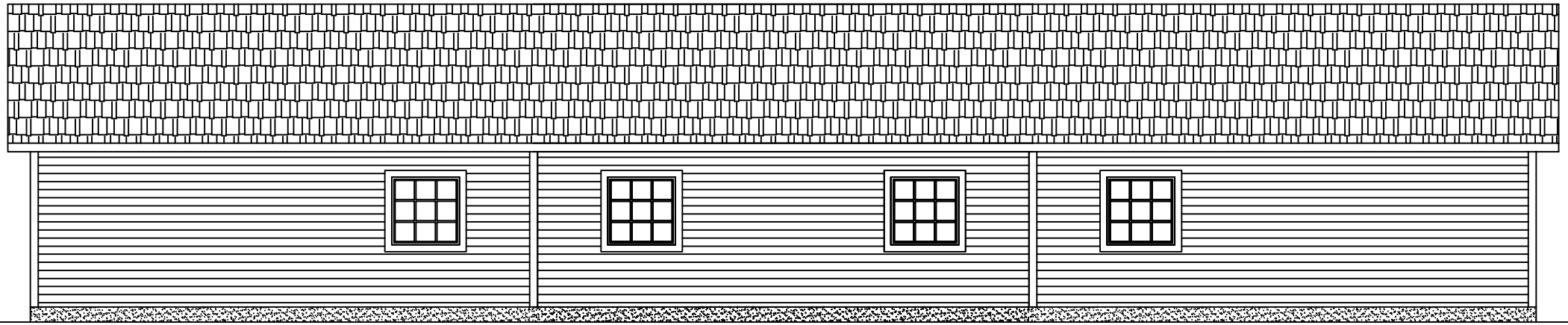
Prosjekt:	Rekkehus - Dalelia 2		
Tegning nr:	106	Tegningsnavn:	Plan 1. etasje
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska		Byggeadresse:	**Skrubbærstien** **1548 Fræna**
Målestokk:	1:150		**Gnr: 48 Bnr: 171**
Dato:	19.06.2017	Ansvarlig søker:	.....
Tegnet av: AZa	Kontroll av: DZa	Tiltakshavner:	**Piotr Zawada**



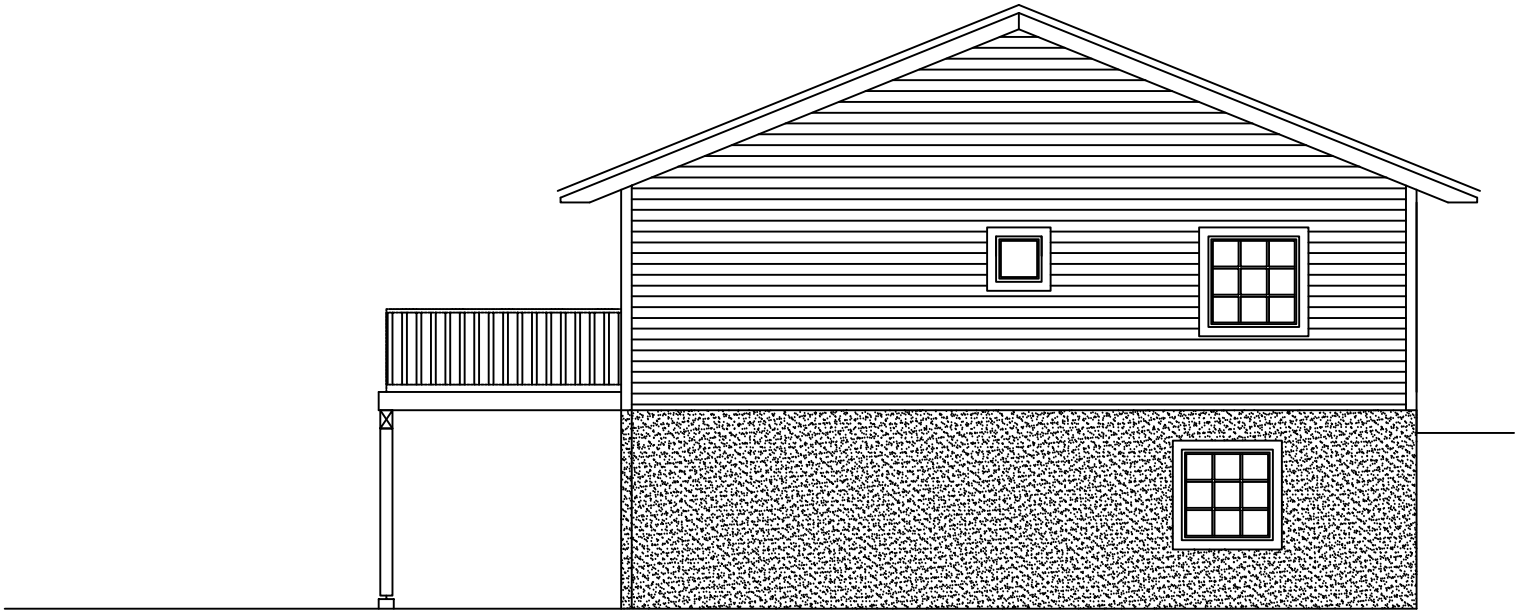
Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2	
Tegning nr: 107	Tegningsnavn: plan 2. etasje
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska	Byggeadresse: **Skrubbærstien** **1548 Fræna**
Målestokk: 1:150	**Gnr: 48 Bnr: 171**
Dato: 19.06.2017	Ansvarlig søker: .....
Tegnet av: AZa / Kontrollert av: DZa	Tiltakshaver: **Piotr Zawada**



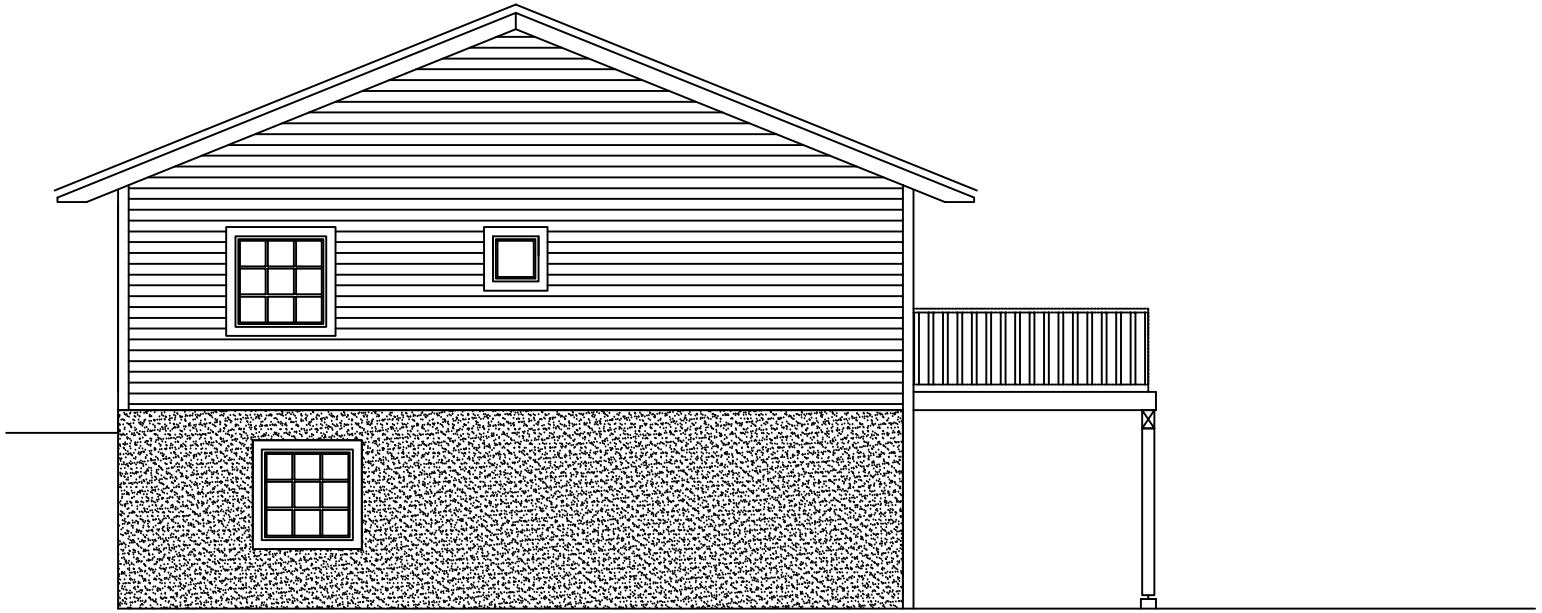
Prosjekt:	Rekkehus - Dalelia 2		
Tegning nr: 104		Tegningsnavn: Fasade sør	
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska		Byggeadresse: **Skrubbærstien** **1548 Fræna**	
Målestokk: 1:100		**Gnr: 48** **Bnr: 171**	
Dato: 19.06.2017		Ansvarlig søker:	
Tegnet av: AZa	Kontroll av: DZa	Tiltakshavner: **Piotr Zawada**	



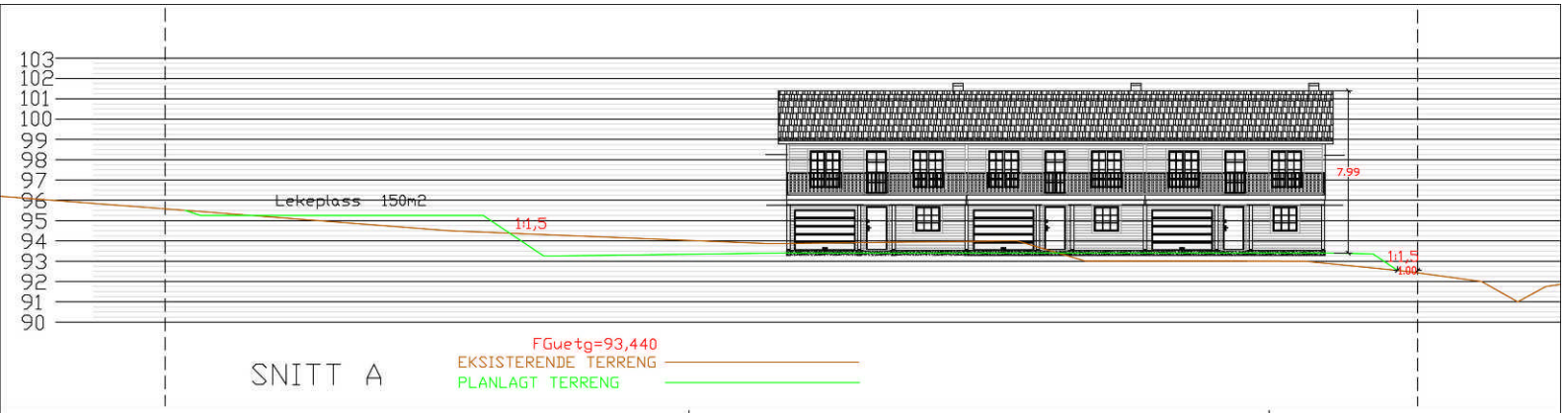
Prosjekt:	Rekkehus - Dalelia 2		
Tegning nr: 102		Tegningsnavn: Fasade nord	
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska		Byggeadresse: **Skrubbærstien** **1548 Fræna**	
Målestokk: 1:100		**Gnr: 48** **Bnr: 171**	
Dato: 19.06.2017		Ansvarlig søker:	
Tegnet av: AZa	Kontroll av: DZa	Tiltakshavner: **Piotr Zawada**	



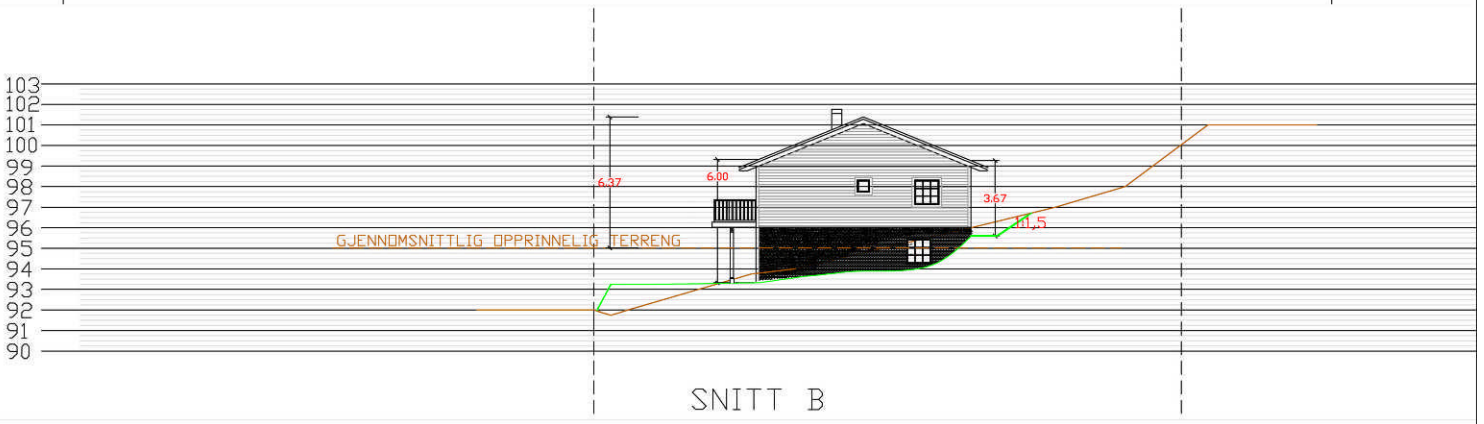
Prosjekt:	Rekkehus - Dalelia 2		
Tegning nr: 105		Tegningsnavn: Fasade øst	
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska		Byggeadresse: **Skrubbærstien** **1548 Fræna**	
Målestokk: 1:100		**Gnr: 48** **Bnr: 171**	
Dato: 19.06.2017		Ansvarlig søker:	
Tegnet av: AZa	Kontroll av: DZa	Tiltakshavner: **Piotr Zawada**	



Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2			
Tegning nr: 103		Tegningsnavn: Fasade vest	
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska		Byggeadresse: **Skrubbærstien** **1548 Fræna**	
Målestokk: 1:100		**Gnr: 48** **Bnr: 171**	
Dato: 19.06.2017		Ansvarlig søker:	
Tegnet av: AZa	Kontroll av: DZa	Tiltakshavner: **Piotr Zawada**	



SNITT A



SNITT B

Rev.	Endring – erstatning	Dato	Sign.
3			
2			
1			

ZAWADA

SKRUBBÆRSTIEN, 6440 Elnesvågen

TERRENGPROFIL AB

STIKK & MÅL AS
6631 BATNFJORDSØRA

Tlf: 90874094 post@stikkogmaal.no

	Dato	Sign.
Tegn.	17.11.2018	TG
Kontr.		
Ark.		

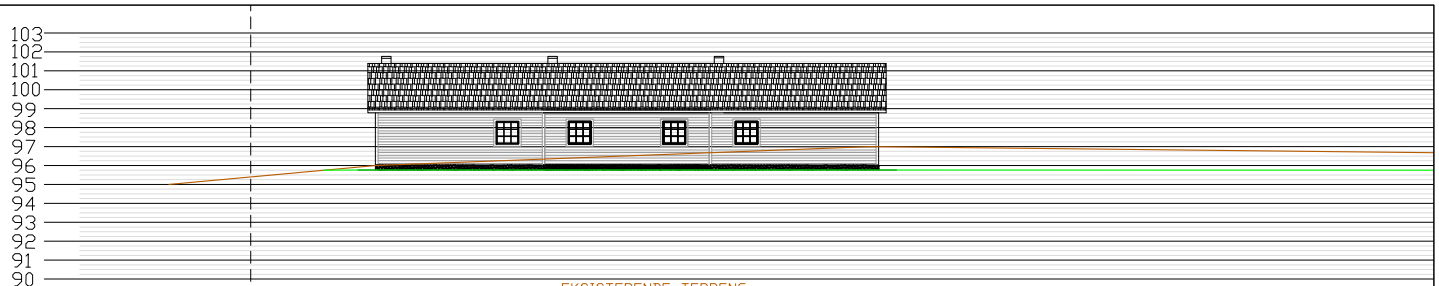
Målestokk: 1: 200A3

G/Bnr: 48/171

Tomteareal:

Målebrev nr:

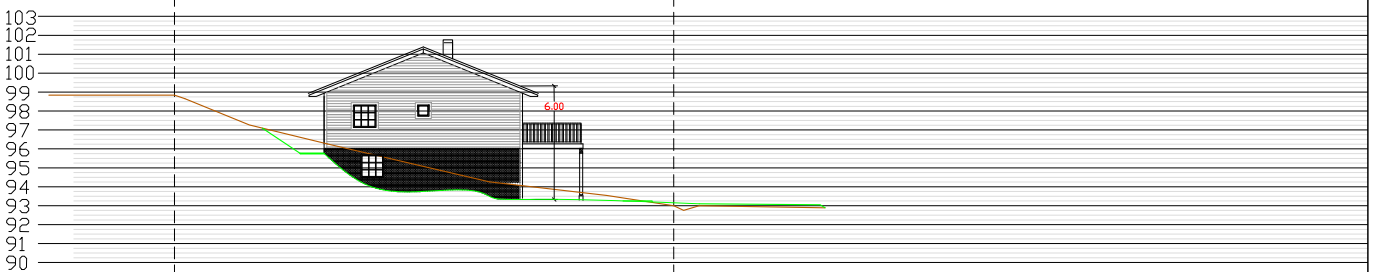
Tegn.nr.: 02



SNITT C

EKSISTERENDE TERRENG

PLANLAGT TERRENG



SNITT D

Rev.	Endring – erstatning	Dato	Sign.
3			
2			
1			

ZAWADA

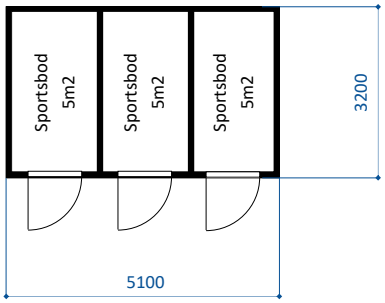
SKRUBBÆRSTIEN, 6440 Elnesvågen

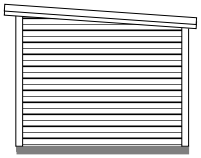
TERRENGPROFIL CD

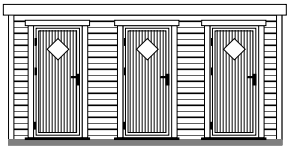
STIKK & MÅL AS
6631 BATNFJORDSØRA

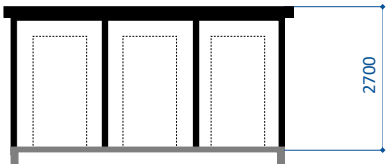
Tlf: 90874094 post@stikkogmaal.no

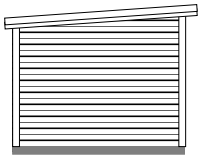
	Dato	Sign.
Tegn.	17.11.2018	TG
Kontr.		
Ark.		
Målestokk:	1: 200A3	
G/Bnr:	48/171	
Tomteareal:		
Målebrev nr:		
Tegn.nr.:	03	

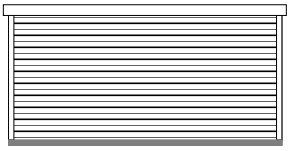

Sportsbod
5m2
Sportsbod
5m2
Sportsbod
5m2
3200
5100

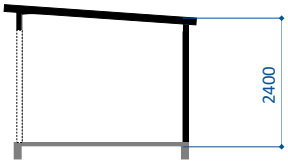





2700






2400

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BYGGPARTNER STIG HAVNES
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/7846-16	Martine Lange Sætre	16.09.2021

FERDIGATTEST

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for bolighus med tre boenheter og sportsbod på gbnr. 48/171.

Tiltakshaver:	Piotr Andrezej Zawada
Ansvarlig søker:	Byggpartner Stig Havnes
Vedtak:	Fræna kommune delegert byggesak nr. 229/2019 og endring i vedtak 2020/7846-13 Hustadvika kommune

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 27.04.2021. Søknaden var komplett til behandling 16.09.2021.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen vedtaket kom fram til påført adressat.

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Martine Lange Sætre
Fagleder byggesak

Kopi til:

Piotr Andrzej Zawada	Dalefaret 25
M Aneta Puzinowska-Zawada	Dalefaret 25

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

BYGGPARTNER STIG HAVNES
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2020/7846-13	Martine Lange Sætre	13.08.2021

Endring av tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter på gbnr. 48/171

VEDTAK

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 tillatelse til endring av tiltak godkjent i delegert byggesak nr. 229/2019 (Fræna kommune 2018/2532-10) på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Endringen omfatter endringer i planløsning i underetasje og oppføring av utvendig frittstående sportsbod på eiendommen.

3. Tegninger og kart som blir lagt til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

4. Tiltaket skal plasseres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

5. Tiltaksklasser og erklæring(er) om ansvarsrett godkjennes som erklært, jf. byggesaksforskriften § 9-3 og pbl. § 22-3.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 48/171	Byggested: Skrubbærstien 5, 7 og 9, 6440 Elnesvågen
Bruk/formål: Bolig	Tiltakets art: Endring av tillatelse
Tiltakets BYA: Bolighus: 364 m^2 Sportsbod: 16m^2 Parkering: 54m^2	Grad av utnytting inkl. omsøkt tiltak: 28% BYA
Tiltakets BRA: 516m^2 (164m^2 pr. leil. / 258m^2 pr. etasje) Sportsbod: 15m^2	Antall boenheter: 3

I reguleringsplan *Detaljregulering Dalelia 2*, planident 10007 er eiendommen avsatt til: Konsentrert småhusbebyggelse

Saksopplysninger føres i Matrikkelen

Tiltakets art
Hustadvika kommune viser til søknad mottatt 19.04.2021 om tillatelse til endring av tidligere gitt tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter.

Endringen gjelder innredning av underetasje og oppføring av frittstående utebod til de tre boenhetene.

Saken var klar for behandling 05.08.2021.

Tidligere vedtak i saken
Dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter, gitt i Fræna kommune i delegert byggesak nr. 229/2019, datert 06.06.2019.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring av plangrunnlaget
Endringen er i tråd med plangrunnlaget.

Plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuelle kvaliteter og universell utforming
Endringen vurderes å være i henhold til relevante bestemmelser i pbl. §§ 28-7, 29-1, 29-2, 29-3 og 29-4.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Endringssøknaden er ikke nabovarslet. Kommunen vurderer endringen til at den i liten grad vil berøre naboers interesser og unntar nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarlig søker må påse at kommunen til enhver tid innehar oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, samt erklæringer om ansvarsretter som samsvarer med denne.

Foretakene som har erklært ansvarsrett plikter å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 11 og 12.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes

Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med kommunen v/kommunalteknikk, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Varsel om tilsyn

Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse

Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret, må det søkes om. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Tillatelsen er gyldig i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen løper fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

GEBYR

Saksbehandlingsgebyr:

Endringstillatelse:	Kr. 2 940,-
SUM:	**Kr. 2 940,-**

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/7846.

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Martine Lange Sætre
Fagleder byggesak

Vedlegg

1	20180224 rys nr 106 plan 1 etasje.pdf
2	sportsbod.pdf
3	TegnA4-sportsbod.pdf

Kopi til:

Piotr Andrzej Zawada	Dalefaret 25
M Aneta Puzinowska-Zawada	Dalefaret 25

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

BYGGPARTNER STIG HAVNES
Brautvegen 12
6408 AUREOSEN

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 229/2019

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2018/2532-10	Martine Lange Sætre	06.06.2019

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter på gnr 48 bnr 171

VEDTAK

Fræna kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan Dalelia 2, planident 10007 til oppføring av bolighus med tre boenheter.

Dispensasjonen blir gitt fra følgende krav:
1. Byggegrense mot kommunal veg, Skrubbærstien. Tiltaket godkjennes med en minsteavstand, inkludert veranda, 8 meter fra senter veg.
2. Reguleringsplanens punkt 4.6.7. om at grunnarbeidet på lekearealet skal være ferdig før byggetillatelse blir gitt.

Fræna kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4 tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Tegninger, vedleggsskriv, kart m.v. som blir lagt til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

3. Tiltaket skal plasseres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden ”Plassering og beliggenhetskontroll”.

4. Tiltaksklasser og erklæring(er) om ansvarsrett godkjennes som erklært, jf. byggesaksforskriften § 9-3 og pbl. § 22-3.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 48/171	Byggested: Skrubbærstien, 6440 Elnesvågen
Ansvarlig søker: Byggpartner Stig Havnes	Tiltakshaver: Piotr Andrzej Zawada
Hjemmelshaver: Piotr Andrzej Zawada og Malgorzata Zawada	Grad av utnytting: 27 av 30% BYA
Tiltakets BRA: 516m^2 (164m^2 pr. leil. / 258m^2 pr. etasje)	Tiltakets BYA: 364 m^2 + 54m^2 Parkering

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløp

I reguleringsplan Detaljregulering Dalelia 2, planident 10007 er eiendommen avsatt til: Konsentrert småhusbebyggelse

ANSVAR OG KONTROLL:

Foretak	*Funksjon*	*Fagområde*	*Tiltaksklasse*
Byggpartner Stig Havnes	SØK	Hele tiltaket	1
Sivilingeniør Dariusz Zabielski	PRO PRO	Arkitektur Oppmåling	1 1
Hustad Rør AS	PRO UTF	Sanitærinstallasjoner Sanitærinstallasjoner	1 1
Fresh House	PRO UTF	Ventilasjon Ventilasjon	1 1
Stikk&Mål AS	UTF	Innmåling og utstikking	1
Anton Spade	UTF UTF	Veg- og grunnarbeid VA-anlegg	1 1
Drewmar Jacek Przybylski	UTF UTF	Tømrerarbeid Våtrom	1 1
Geir Jakob Aure	UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner	1
Eiendomstakst Møre og Romsdal	KONT KONT	Våtrom Lufttetthet	1 1

Tiltakets art
Fræna kommune viser til søknad mottatt 06.09.18 om tillatelse til oppføring av bolighus med tre boenheter på gnr/bnr 48/171.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal veg og krav om opparbeidelse av grunnarbeid på lekeareal før byggetillatelse på bolig kan gis.
Dispensasjonssøknadene er begrunnet i følgende:

- Reguleringsplanen har ikke egen inntegnet byggegrense mot kommunal veg, og den generelle bestemmelsen i vegloven trer inn. Tiltaket har god avstand til veg.
- Grunnarbeidet på lekeområdet gjøres samtidig som bolighuset.

Saken var klar for behandling 09.01.2019.

Tidligere vedtak i saken
Teknisk Drift og Anlegg har gitt tillatelse til påkobling til kommunalt vann og avløp, den 09.01.2019.

Regelverket:
Eiendommen er i detaljregulering for Dalelia 2, planident 10007 regulert til konsentrert småhusbebyggelse, område BK5. Av relevante planbestemmelser følger det:

4.6 Konsentrerte bustader, BK 1, BK4 – BK5 og BK7 – BK11

4.6.1 *Området er sett av konsentrerte bustader. Det er tillate med fleirmannsbustader eller rekkehus.*
4.6.2 *Maks bygd areal (BYA) for den einskilde tomt er sett til % BYA= 30%. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng skal reknast med i BYA.*
4.6.3 *Maks mønehøgde er sett til 9 meter, maks gesimshøgde er sett til 7 meter frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.*
4.6.4 *Det skal være minst to biloppstellingsplassar pr. bueining, der minst ein kan vera garasje. For sekundærleilighet under 40m2 er ein plass tilstrekkelig. Parkeringsarealet skal reknast med i BYA, og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.*
4.6.5 *Det skal planleggjast og opparbeidast leikeplass i område BK1, BK4 – BK11. Leikeområde skal eigast, opparbeidast og haldast vedlike av bebuarane innanfor kvart område. Område BK4 og BK5 kan ha felles leikeområde.*
4.6.6 *Storleiken på leikeområdet skal være min 50m2 per bueining. Bratt areal som vanskeleg kan nyttast til leikeplass eller som er smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.*
4.6.7 *Grunnarbeidet av leikeområdet skal være ferdig før byggjeløyve vert gitt.*

Reguleringsplanen har ingen inntegnet byggegrense mot kommunal veg, Skrubbærstien. Behandling av byggegrense i regulert område berører virkningen av reguleringsplanen, og byggegrenseavstanden i vegloven på vedtakstidspunktet av reguleringsplanen må derfor anses som inkorporert i planen.

Reguleringsplanen ble vedtatt 14.11.2011, og byggegrense mot kommunal veg er 15 meter målt fra vegens midtlinje.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring av plangrunnlaget
Tiltaket er i tråd med plangrunnlaget, med unntak av byggegrense mot kommunal veg, Skrubbærstien, og reguleringsplanens punkt 4.6.7 om ferdigstillelse av grunnarbeidet av lekeområdet før byggetillatelse på bolig kan gis.

Tiltaket ønskes oppført med en avstand på 8,8 meter fra verandautstikk til senter veg. Grunnarbeidet til lekeområdet gjøres samtidig som grunnarbeidet på bolighuset.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal veg og reguleringsplanens punkt 4.6.7 om opparbeidelse av grunnarbeid på lekeplass før byggetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2 annet ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2 tredje og fjerde ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Byggegrense mot kommunal veg
Byggegrenser sikrer arkitektonisk orden i planområdet, tar hensyn til avstandskrav mot naboeiendommer, avstands- og trygghetskrav mot veg, og sikrer nabointeressene i området.

Byggegrenser mot veg skal hovedsakelig sikre trafikksikkerheten, og sørge for at utbygging ikke er til hinder for tilfredsstillende drift og vedlikehold av vegen.

I dette tilfellet er det ikke regulert inne en konkret byggegrense mot kommunal veg Skrubbærstien, og det er dermed den generelle byggegrense i vegloven som er inkorporert i planen.

Omsøkt tiltak har en avstand på 8 meter til senter veg. Etter kommunens vurdering er det god avstand til vegen. Tiltaket vil ikke påvirke trafikksikkerheten, eller medføre ulemper for drift og vedlikehold av vegen.

Det er snakk om en atkomstveg til tre eiendommer regulert til konsentrert bebyggelse. Det er dermed åpent opp for mange boenheter, men i et boligfelt er hastigheten lav, og kommunen kan ikke se at oppføring av et bolighus 8 meter fra senter veg vil medføre ulemper for trafikksikkerheten. Øvrige deler av feltet har regulert byggegrense 6,5 meter fra senter veg.

Kommunen kommer til at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Det neste som må vurderes er om fordelene er klart større enn ulempene. I denne vurderingen er det i hovedsak samfunnsmessige interesser av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som tillegges vekt.

På grunn av de helhetsvurderingene som er gjort i en planprosess, kan det være en vektig ulempe at utbygging ikke skjer i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Det ser likevel ut til at det er en mangel i reguleringsplanen at det ikke er spesifikt regulert inn en byggegrense mot Skrubbærstien.

En dispensasjon vil gjøre tomten mer utnyttbar og det vil være en fordel for feltet at eiendommen blir utnyttet til det formål det er regulert til.

Med bakgrunn i at det ikke foreligger tungtveiende ulemper med å gi dispensasjon, kommer kommunen til at fordelene er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra byggegrense mot veg innvilges.

Reguleringsplanens punkt 4.6.7
Reguleringsplanens krav om ferdigstillelse av grunnarbeidet på lekeplassen før byggetillatelse på bolighuset blir gitt er begrunnet i hensynet til barn og unge, med å sikre at lekeplassene kommer på plass.

I dette tilfellet er lekeplassen på samme eiendom som bolighuset, og det er mest hensiktsmessig å gjøre arbeidet med lekeområdet og bolighuset samtidig. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse på bolighuset før grunnarbeidet av uteområdet, herunder også lekeplassen er ferdigstilt, så dermed vil ikke en dispensasjon tilsidesette hensynene bak kravet.

Når det gjelder fordeler og ulemper er det en klar fordel at arbeidet blir gjort samtidig, både økonomisk og tidsmessig. Kravet er nok mest aktuelt der lekearealet blir opparbeidet på andre eiendommer, og gjør seg ikke gjeldende på samme måte som der lekearealet er inne på eiendommen.

Kommunen kommer til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon fra reguleringspl innvilges.

Plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuelle kvaliteter og universell utforming
Tiltaket vurderes å være i tråd med relevante krav i plan- og bygningsloven §§ 28-7, 29-1, 29-2, 29-3 og 29-4.

Sikkerhet mot fare
Søker har erklært at tiltaket ikke ligger i flom- eller skredutsatt område og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Kommunen har kontrollert tilgjengelige kartbaser og finner ingen forekomster av slike forhold.

Naturmangfold og kulturminner
Ingen registrerte forekomster.

Tilknytning til infrastruktur
Eiendommen tilknyttes offentlig veg, vann og avløp.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3. Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen merknader.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsforhold følger av gjennomføringsplan datert 07.01.19.

Kommunen har ført tilsyn med kompetansen til følgende foretak:
- Fresh House
- Drewmar Jacek Przybylski
- Sivilingeniør Dariusz Zabielski

Kommunen har kontrollert innsendt dokumentasjon, og vurderer det slik at foretakene oppfyller kvalifikasjonskravene i henhold til erklært ansvar, jf. SAK10 § 11-2, jf. § 11-3.

Ansvarlig søker må påse at kommunen til enhver tid innehar oppdatert versjon av gjennomføringsplanen, samt erklæringer om ansvarsretter som samsvarer med denne.

Foretakene som har erklært ansvarsrett plikter å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 11 og 12.

VIDERE SAKSGANG
Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med kommunen v/anlegg og drift, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret, må det søkes om. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Gebyr
Saksbehandlingsgebyr:
Frafall grunnet lang saksbehandlingstid, jf. pbl. § 21-7, jf. SAK10 § 7-6.

KLAGERETT
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Fræna kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2018/2532.

Martine Lange Sætre
Byggesakssjef
Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	48	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 699,80 kr
Eiendomsskatt	14 840,00 kr
Feiing	339,00 kr
Renovasjon	6 813,33 kr
Vann	5 504,22 kr
Sum	**34 196,35 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonn.avg vann, bolig- og fritidseiendom	15%	1 stk	2576.00	1/1	0 %	2 576,00 kr	1 932,00 kr
Vann - forbruksgebyr	15%	164 kbm	16.46	1/1	0 %	2 698,87 kr	2 024,15 kr
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	1 stk	2942.85	1/1	0 %	2 942,85 kr	2 207,14 kr
Kloakk - forbruksgebyr	15%	164 kbm	21.21	1/1	0 %	3 477,78 kr	2 608,34 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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Branntilsyn	0%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	3943300 prom	4.00	1/1	0 %	15 773,00 kr	11 829,75 kr
					Sum	**33 428,50 kr**	**25 071,39 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.

Utskriftsdato: 23.09.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	48	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 23.09.2026

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.**	48	**Bruksnr.**	171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3

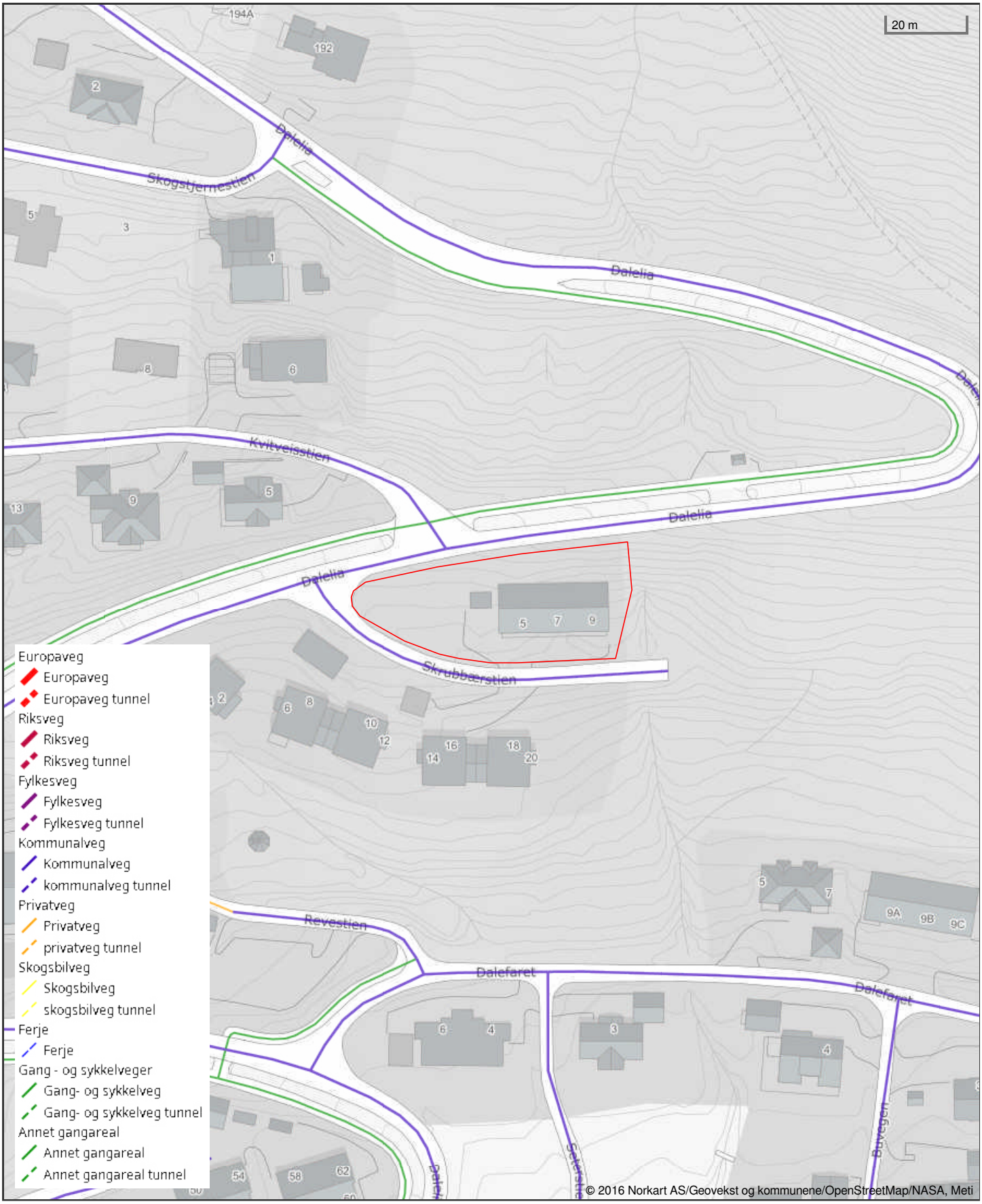
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 23.09.2026

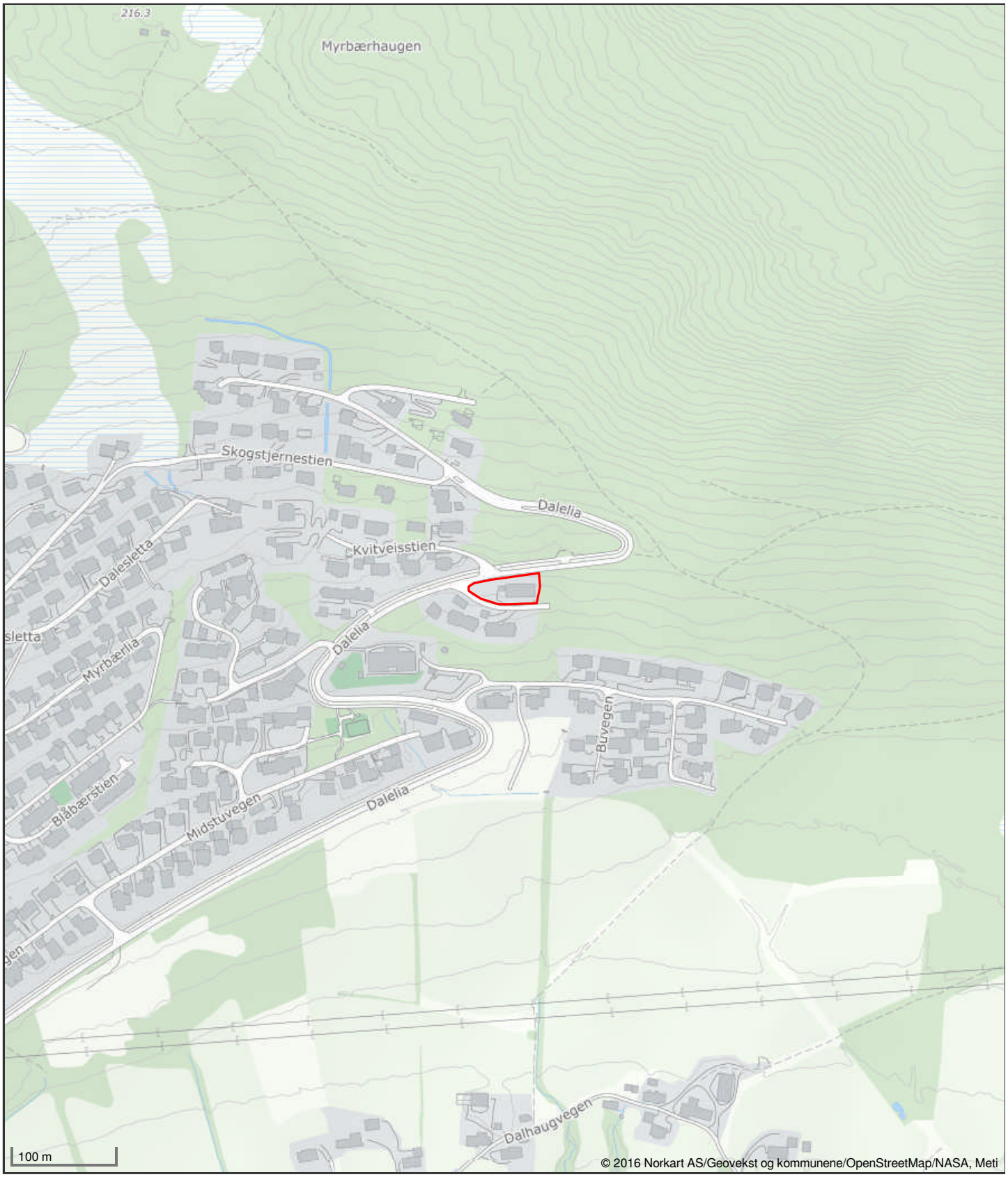
Vegstatuskart for eiendom 1579 - 48/171//



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: 23.09.2026

Oversiktskart for eiendom 1579 - 48/171//



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

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

Dato:
23.09.202
6

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**48**	Bnr:	**171**	Fnr:		Snr:	**3**
Adresse:	**Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN**						

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 48/171		
Utskriftsdato	23.09.2026	**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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 1579 - 48/171//

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


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

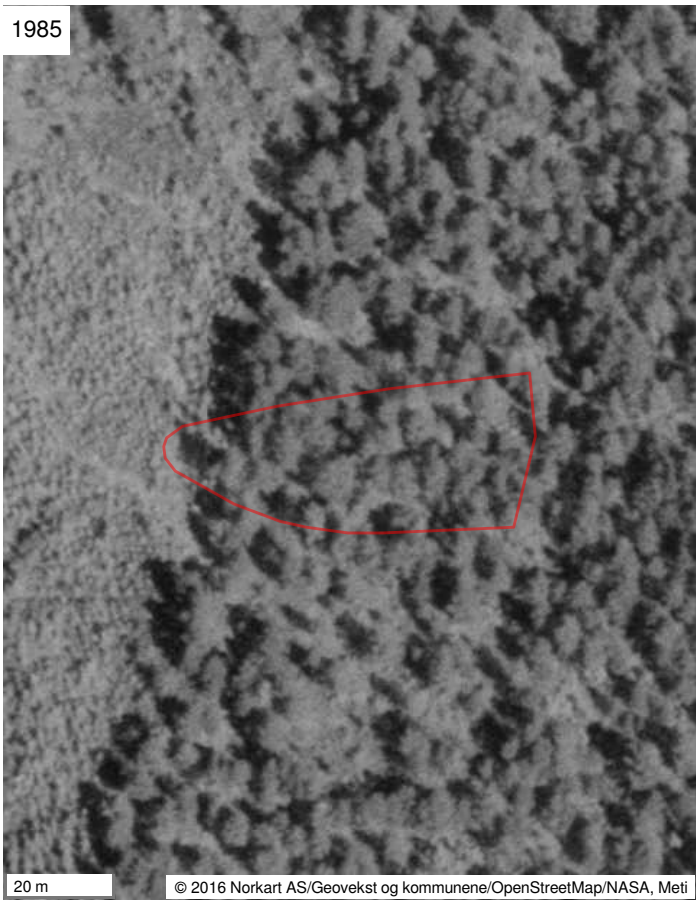

2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

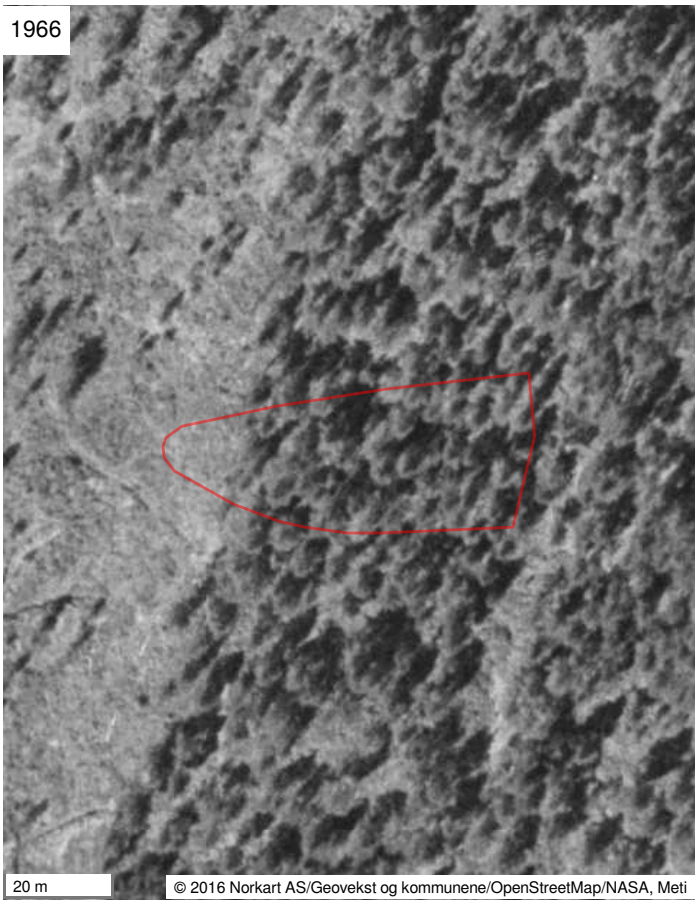

2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

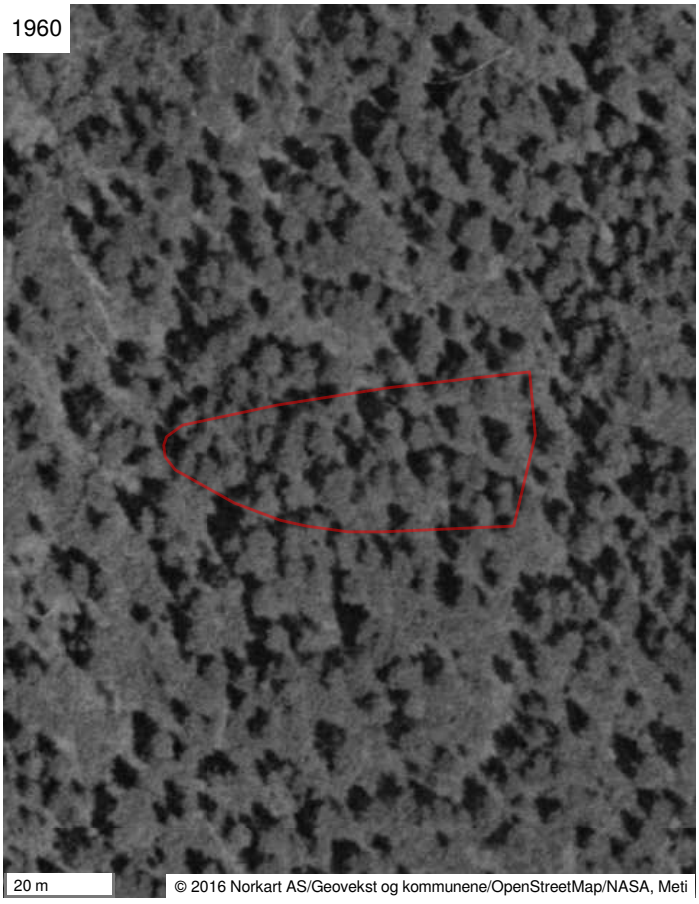

2007
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


1985
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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SKRUBBÆRSTIEN 5, 7 & 9, GNR 48 BNR 171 I HUSTADVIKA KOMMUNE

§1 – Navn og Formål

Eierseksjonssameiets navn er Skrubbærstien 5, 7 & 9, gnr 48 bnr 171 i Hustadvika kommune (heretter Sameiet) og omfatter gnr 48 bnr 171 i Hustadvika kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 3 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne i seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken er fastsatt til 1/3 pr seksjon.

§2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett å nytte fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseierne skal samarbeide om disponering av utearealene slik at det arealet som naturlig tilligger den enkelte seksjon (foran, bak og delvis på siden av bygningen) kan disponeres av respektivseksjonseier.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonseierne. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer fra et felles fordelingsskap. Strømledningen fra egen strømmåler og frem til fordelingsskapet, samt fra fordelingsskapet og frem til parkeringsplassen, er den enkelte seksjonseier sitt ansvar.

Parkeringsplassene fordeles av styret.

§3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsareal, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A Inventar
B Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D Skap, benker, innvendige dører med karmer
E Listverk, skillevegger, tapet
F Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G Vegg, gulv- og himlingsplater
H Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger etter denne paragraf. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens §34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres lik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen ar nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.
Styret har rett til å fordele lettere vedlikehold, så som maling av vegger, vinduer etc. på den enkelte seksjonseier.

§4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller hustandsmedlemmers funksjonshemming.
Godkjenning kan ikke nektes uten grunn.

§5 – Skader – Forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§7 – Forretningsfører – Revisor

Forretningsførsel ivaretas av styret.

§8 – Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles.

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om:
A Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
B Ens eget eller nærstående ansvar overfor sameiet.
C Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor seksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser.
D Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 28 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap eierseksjonssameiet og har signatur- Styre kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kal føres protokoll fra styremøtene.

§10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skall settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende an eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§12 – Husordensregler

Årsmøtet kan md alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.
Husdyrhold er tillatt.

§13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse eierseksjoner eller andre urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§14 – Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Sted den Molde 17.09.21

Małgorzata Aneta Piwinowska-Zawada
Molde 17-09-21

Piotr Andrzej Zawada

ÅRSREGNSKAP 2025 FOR SAMEIET SKRUBBÆRSTIEN 5, 7 & 9

RESULTATREGNSKAP – KONTANTPRINSIPP

Innbetalinger	
Felleskostnader	14.335
Renteinntekter	4
Andre innbetalinger	
Sum innbetalinger	**14.339**
Utbetalinger	
Forsikring	15.497
Bankgebyrer	9
Andre driftsutgifter	
Sum utbetalinger	**15.506**
Årets overskudd / (underskudd)	**(1.167)**

BANK OG EGENKAPITAL

Regnskapsår	**2025**
Inngående bankbeholdning 01.01	3.060
Årets underskudd	(1.167)
Bankbeholdning 31.12	**1.893**
Egenkapital pr. 01.01	3.060
Årets underskudd	(1.167)
Egenkapital pr. 31.12	**1.893**

NOTER OG SIGNATUR

Note 1 – Regnskapsprinsipp

Regnskapet er utarbeidet etter kontantprinsippet. Inntekter registreres ved mottatt betaling og kostnader ved gjennomført betaling.

Note 2 – Bankinnskudd

Samlet bankbeholdning pr. 31.12.2025 er kroner 1.893,02

Note 3 – Andre opplysninger

Det er ingen andre opplysninger som har vesentlig betydning for sameiets resultat og økonomiske stilling.

Disponering av årets resultat

Årets resultat	(1.167)
Belastes egenkapital	(1.167)

Sted, dato

Elnesvågen, 31.03.2026

Styreleder
Jostein Borgen

Styremedlem
Odd Kjetil Sørgaard

Styremedlem
Malgorzata Zawada

PROTOKOLL
ANDELSEIERMØTE

EIERSEKSJONSSAMVIRKET SKRUBBÆRSTIEN 5, 7 OG 9, 6440 ELNESVÅGEN

Dato for møtet:	30.07.2026
Møteform:	Skriftlig behandling. Alle eierne samtykket i dette.
Deltakere:	Henry Christoffer Farstad (seksjonseier Skrubbærsstien 5) Odd Kjetil Sørgaard (seksjonseier Skrubbærsstien 7) Małgorzata Zawada (seksjonseier Skrubbærsstien 9)

Til behandling forelå følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og sakliste
2. Valg av referent
3. Valg av styre

Sak 1 – Godkjenning av innkalling og sakliste
Enstemmig godkjent.

Sak 3 - Valg av referent
Enstemmig valgt: Odd Kjetil Sørgaard

Sak 5 – Valg av styre
Det har i juli 2026 vært eierskifte for Skrubbærstien 5. Styreleder Jostein Borgen (selger), går derfor ut av styret, og må erstattes.

Følgende nytt styre ble enstemmig valgt:

Styrets leder:	Odd Kjetil Sørgaard
Styrets nestleder:	Małgorzata Zawada
Styremedlem:	Henry Christoffer Farstad (ny eier av Skrubbærstien 5)

30. juli 2026

Małgorzata Zawada	Odd Kjetil Sørgaard	Henry Christoffer Farstad

Skøyte 1)

Namn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Piotr Zawada	Doknr: 910132 Tinglyst: 23.08.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Dalefaret 25	
Postnr.: 6440 Poststad: Elnesvågen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 250474[redacted] Ref. nr.:	

Opplysningane i felta **1-6** registrerast i grunnboka

1. Eigedomen(ane) 2)

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1548	FRÆNA	48	171			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelov kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar ☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdraginga ideell andel, herunder eigarseksjon, skal storleiken på andelen gjes opp — Storleik ideell andel:	Eigedomen ligg til ein annan eigedom som tilhøyr etter avhendingslova § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja

Slag
☐ 1 Med bygningar ☒ 2 Utan bygningar

Bruk av grunn
☒ B Bustadeigedom ☐ F Fritidseigedom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.veg ☐ A Anna

Type bustad
☐ FB Frittliggj. einebustad ☐ TB Tomannsbustad ☐ RK Rekkjehus/kjede
☐ BL Blokkleilegheit ☒ AN Anna

2. Kjøpesum

kr 1025050 — Utlyst til sal på den frie marknaden ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt sal ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 5 Uskifte ☐ 7 Opphøyr av sambuarskap
☐ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr 1025050

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Ideell part
845241112	FRÆNA KOMMUNE	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
250474[redacted]	PIOTR ZAWADA	☒ Ja ☐ Nei	1/2
290377[redacted]	MALGORZATA A PUZINOWSKA-ZAWADA	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utferdaren si underskrift
21/6-17	Piotr Henoun

6. Særskilde avtalar

Obs! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast
1. Tomta vert overteken slik ho er ved heimeloverføringa , med skjæring, fylling og naudsynte tekniske anlegg (både i, på og over jorda).
2. Fræna kommune (org.nr. 845 241 112), Istad Kraft (org.nr. 923 253 920) og Telenor (org.nr. 982 463 718) har rett til å kome fram over tomta for å reparere, eventuelt leggje nye kablar, røyrleidningar og kummar, mot å betale for dei ulempane ein valdar
3. Tomteeigaren skal ha det framtidige ansvar for vedlikehald og drift av stikkleidningar for vatn og avlaupsleidningar fram til det offentlige nettet jfr. pkt 6.
4. Tomteeigar skal sørge for at stikkrenner gjennom avkøyrsle min. er 200 mm innvendig diameter, samt at den til einkvar tid er open.

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon 5)

Eg/vi sannar at mi/vår tilegning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.

Stad	Dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand m.m. 6)

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?
☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3

3. Gjeld overdr. bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedk. bruker som felles bustad?
☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrerte partnaren(ane) samtykkje i overdraginga

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad	Dato
ELNESVÅGEN	20.06.2017

Utferdaren si underskrift 7)	Her med blokkbokstavar
	TOVE HENØEN

Som ektemake/registrert partnar, samtykkjer eg i overdraginga

Dato	**Ektemaken/reg. partnar si underskrift**	Her med blokkbokstavar

8) Eg/vi stadfester at uferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busett i Noreg.

1. vitneunderskrift	Her med blokkbokstavar
Merete Rødal	MERETE RØDAL
Adresse	
6440 ELNESVÅGEN	

2. vitneunderskrift	Her med blokkbokstavar
Siw M Johansen	SIW MARIKA JOHANSEN
Adresse	
6440 ELNESVÅGEN	

Bortfestaren si underskrift	Her med blokkbokstavar

Dato	Utferdaren si underskrift
21/6-17	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613324676
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921133642	HUSTADVIKA KOMMUNE	Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
290377	PUZINOWSKA-ZAWADA M ANETA		DALEFARET 25, 6440 ELNESVÅGEN
250474	ZAWADA PIOTR ANDRZEJ		DALEFARET 25, 6440 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1579	48	171

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1579	48	171	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	48	171	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
1579	48	171	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1417564 Tinglyst: 10.11.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1417564/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:30

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HUSTADVIKA	TINGPLASSEN 1	ANDREAS ARBACK JOHNSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada	290377[redacted]	piogosame@hotmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Dalefaret 25	6440	Elnesvågen	90977289

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	Hustadvika	48	171	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
290377[redacted]	Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada	1/2
250474[redacted]	Piotr Andrzej Zawada	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3				Nevner =		3											

Dato	Innsenderens underskrift
17.09.21	Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada Piotr Andrzej Zawada

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
17.09.21	Małgorzata Aneta Puzimowska-Zawrocka Piotr Andrzej Zawrocki

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 17.09.21	Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada	MALGORZATA ANETA PUZINOWSKA-ZAWADA
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
MOLDE 17-09-21	Piotr Zawada	PIOTR ANDRZEJ ZAWADA
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1579	HUSTADVIKA	48	171	

Dato	Underskrift	Stempel
25.10.2021	Andreas Arbakk Johansen	Hustadvika kommune Oppmålingsavdeling

Dato	Innsenderens underskrift
17.09.21	Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada Piotr Andrzej Zawada

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
17.09.25	Małgorzata Aneta Pluszkowska - Zawada

Piotr Andrzej Zawada

Rett kopi bekreftes

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Malgorzata Aneta Puzinowska-Zawada		
Adresse:		
Dalefaret 25		
Postnummer:	Poststed:	
6440	Elnesvågen	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
290377[redacted]		

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

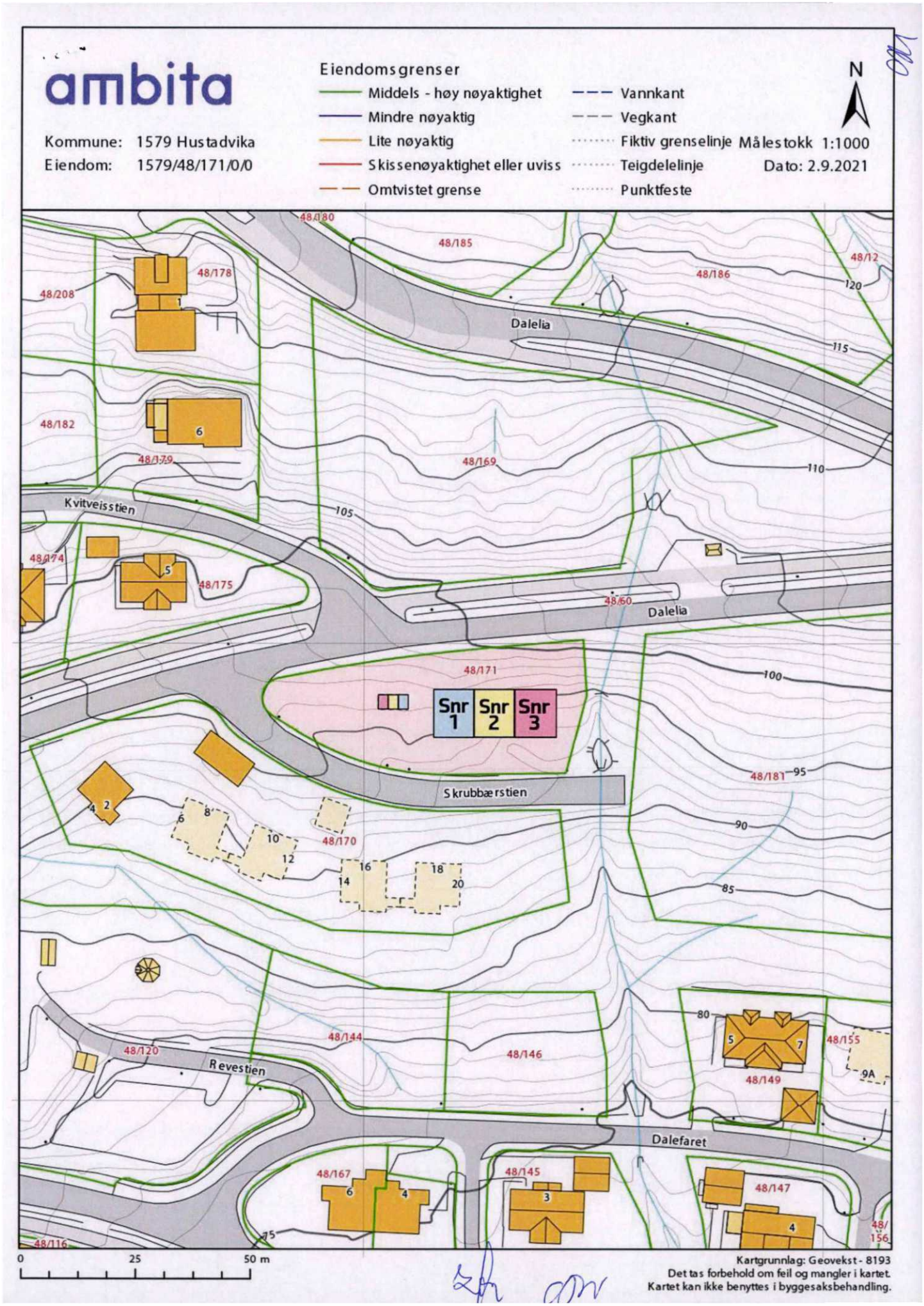
1. Eiendom i sameie

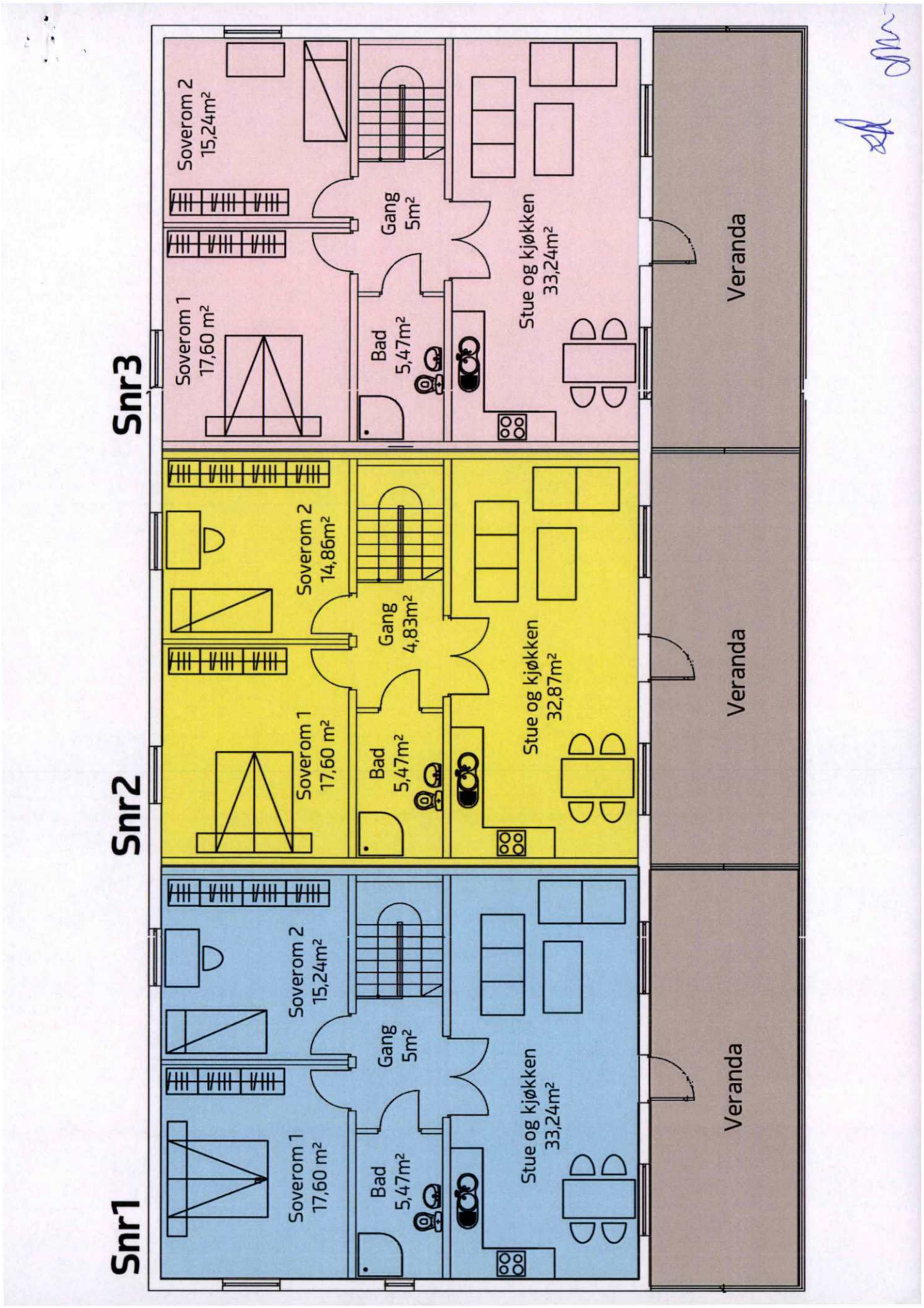
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
1579	Hustadvika	48	171	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

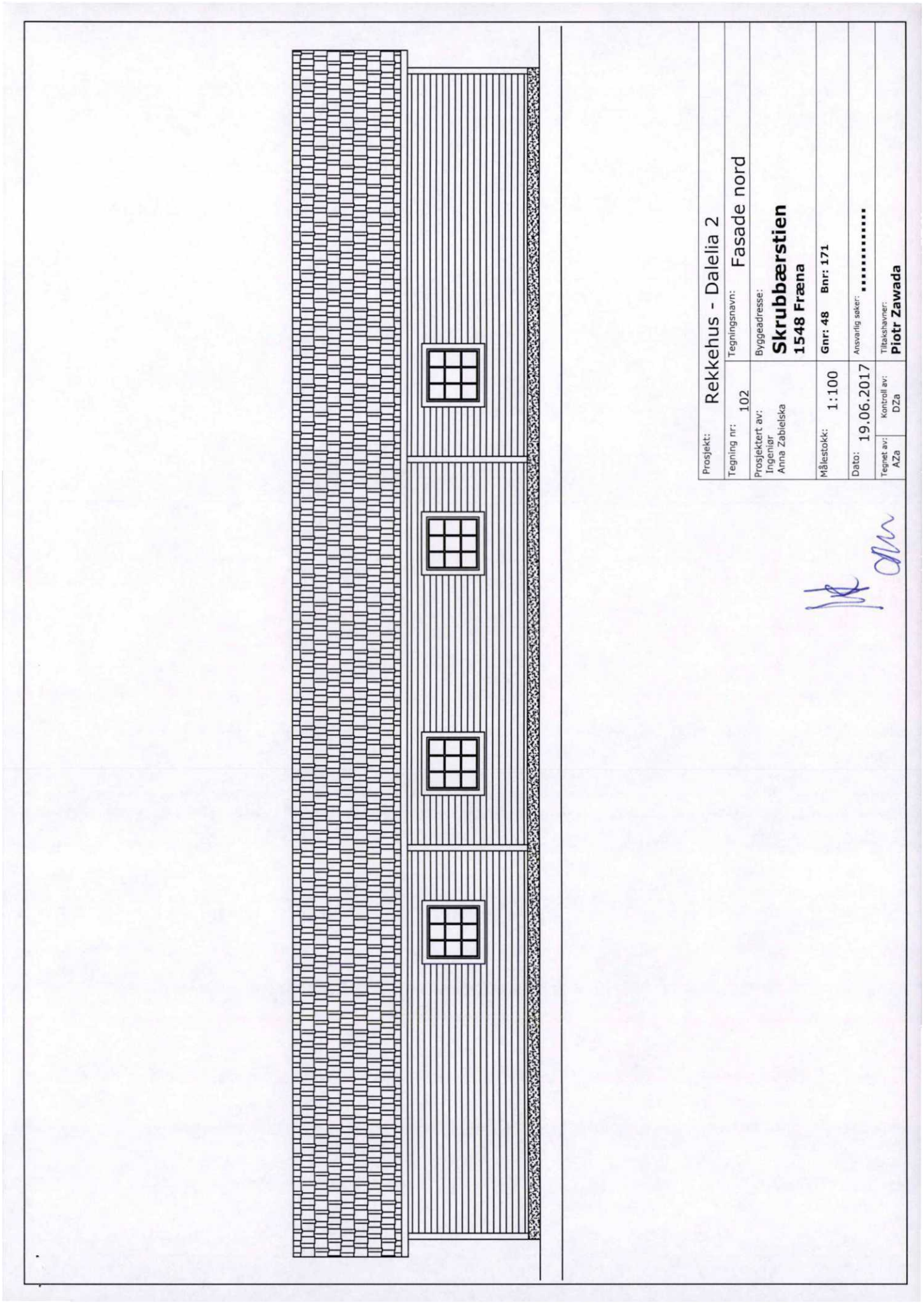
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
290377[redacted]	Malgorzata Aneta Puzinowska-Za	17.09.21	1
250474[redacted]	PIOTR ANDRZEJ ZAWADA		
290377[redacted]	Malgorzata Aneta Puzinowska-Za	17.09.21	2
250474[redacted]	PIOTR ANDRZEJ ZAWADA		
290377[redacted]	Malgorzata Aneta Puzinowska-Za	17.09.21	3
250474[redacted]	PIOTR ANDRZEJ ZAWADA		

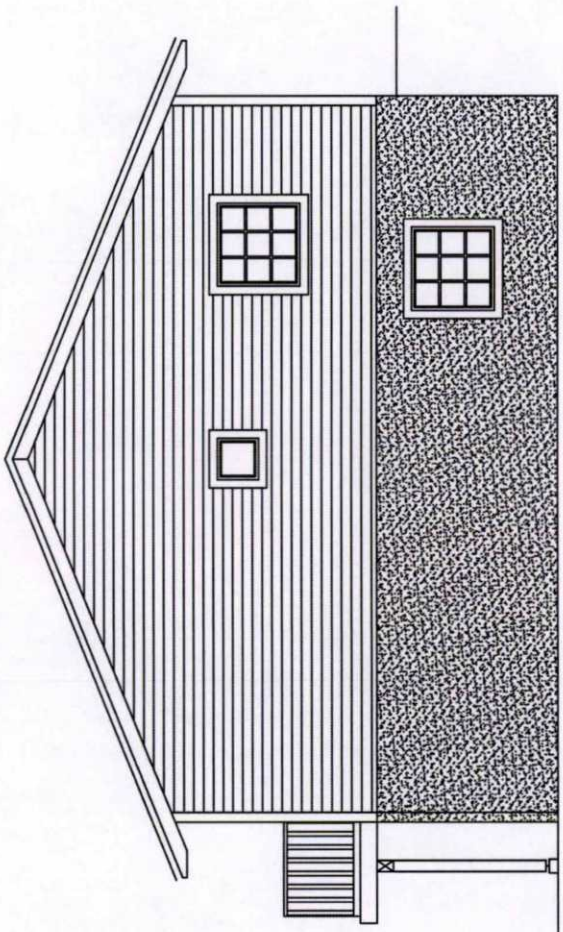
Rett kopi bekreftes


ambita
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/48/171/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.9.2021
Dalelia
Kvitveisstien
Skrubbærstien
Revestien
Dalefaret
Snr 1
Snr 2
Snr 3
48/171
48/169
48/170
48/144
48/146
48/149
48/155
48/167
48/145
48/147
48/116
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

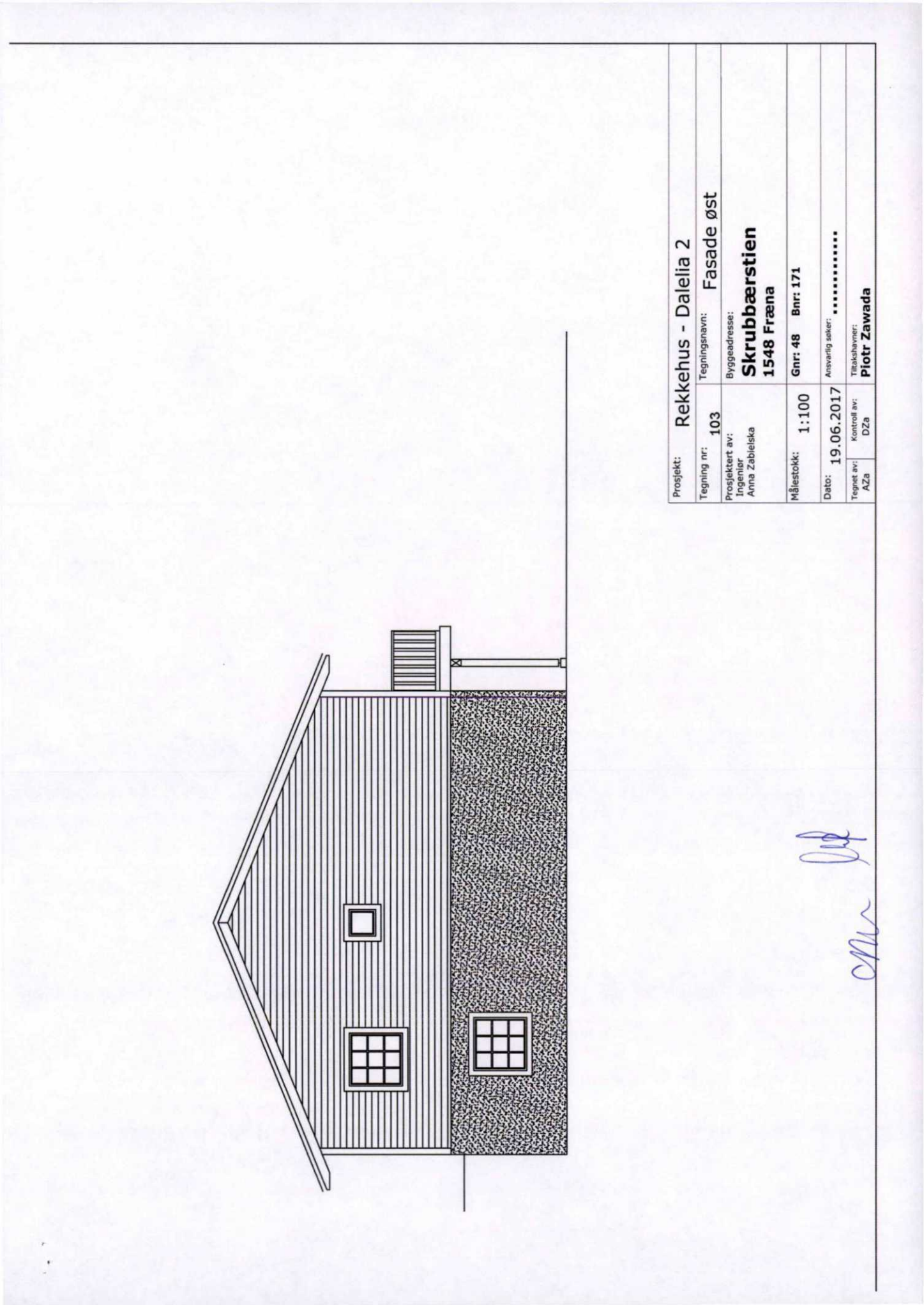

Snr3
Soverom 2
15,24m²
Soverom 1
17,60 m²
Gang
5m²
Bad
5,47m²
Stue og kjøkken
33,24m²
Veranda
Snr2
Soverom 2
14,86m²
Soverom 1
17,60 m²
Gang
4,83m²
Bad
5,47m²
Stue og kjøkken
32,87m²
Veranda
Snr1
Soverom 2
15,24m²
Soverom 1
17,60 m²
Gang
5m²
Bad
5,47m²
Stue og kjøkken
33,24m²
Veranda

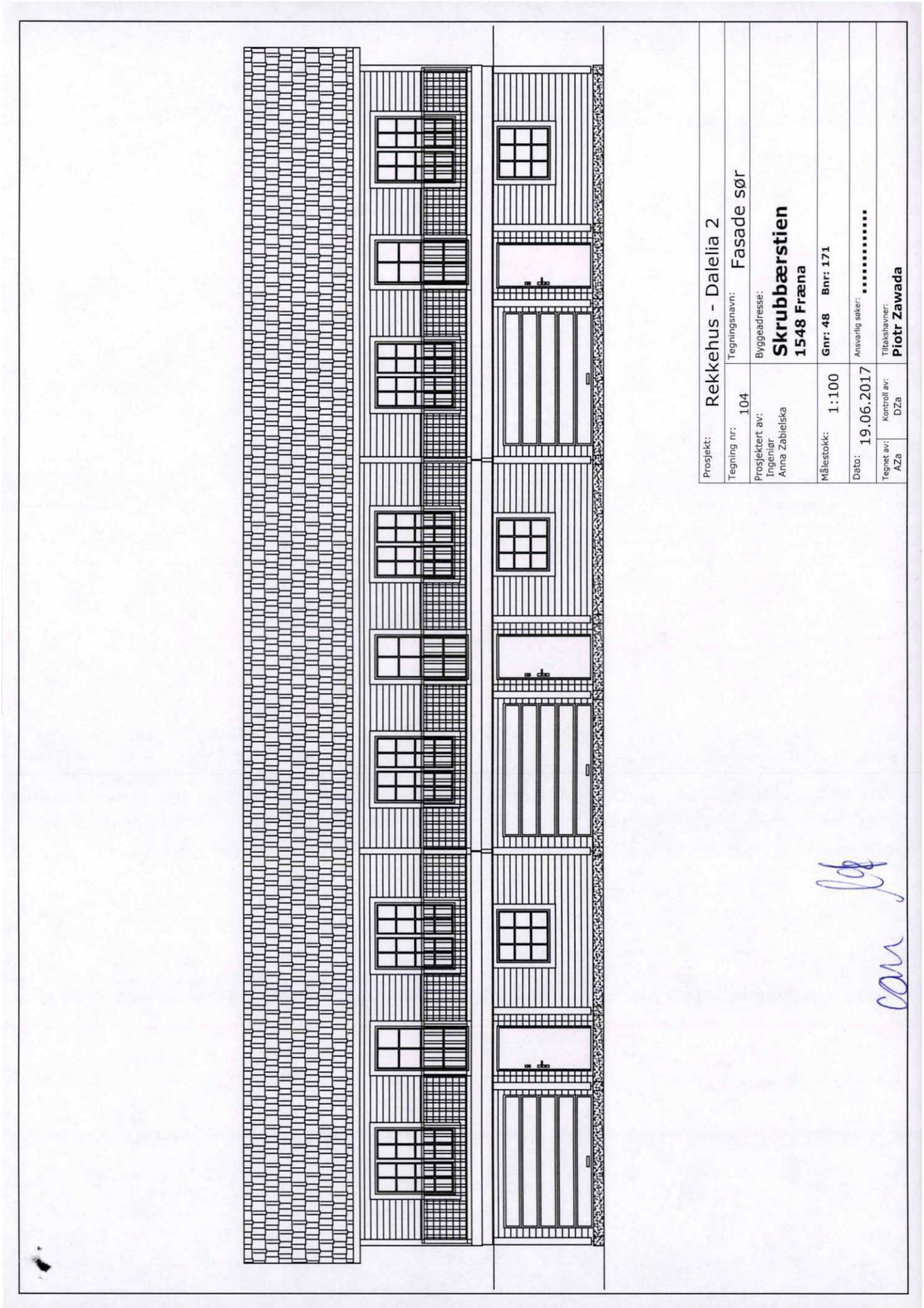

Snr3
Soverom 4
18 m²
Soverom 3
12,45m²
Gang
14,53m²
Vf
2,74m²
Bod 5,04m²
Bad
7,14m²
Garasje
18,35m²
Snr2
Bad
9,55m²
Soverom 3
12,45m²
Bod
5,04m²
Gang
17,60m²
Vf
2,74m²
Teknisk rom
12,18 m²
Garasje
18,35m²
Snr1
Bad
9,55m²
Soverom 3
12,45m²
Bod
5,04m²
Gang
17,60m²
Vf
2,74m²
Soverom 4
12,18 m²
Garasje
18,35m²

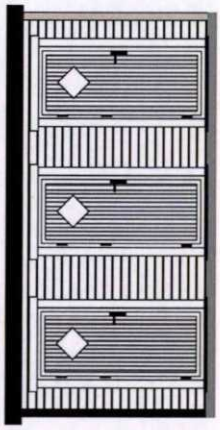

Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2
Tegning nr: 102
Tegningsnavn: Fasade nord
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska
Byggeadresse: Skrubbærstien 1548 Fræna
Målestokk: 1:100
Gnr: 48 Bnr: 171
Dato: 19.06.2017
Ansvarlig søker: .....
Tegnet av: AZa
Kontroll av: DZa
Tiltakshavner: Piotr Zawada

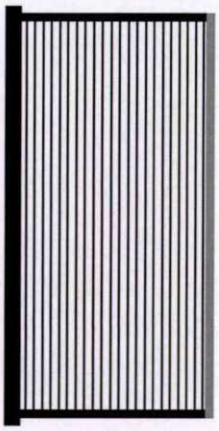


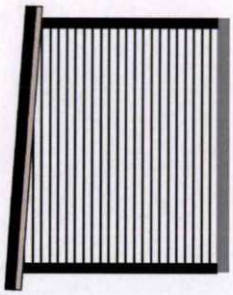
Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2		
Tegning nr: 105	Tegningsnavn: Fasade øst	
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska	Byggeadresse: **Skrubbærstien 1548 Fræna**	
Målestokk: 1:100	Gnr: 48 Bnr: 171	
Dato: 19.06.2017	Ansvarlig søker:	
Tegnet av: AZa / Kontroll av: DZa	Tiltakshaver: **Piotr Zawada**	

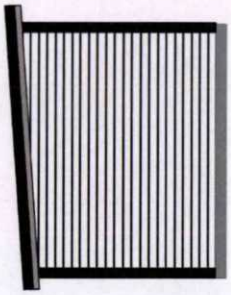

Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2
Tegning nr: 103
Tegningsnavn: Fasade øst
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska
Byggeadresse: Skrubbærstien 1548 Fræna
Målestokk: 1:100
Gnr: 48 Bnr: 171
Dato: 19.06.2017
Ansvarlig søker: .....
Tegnet av: AZa
Kontroll av: DZa
Tiltakshaver: Piotr Zawada

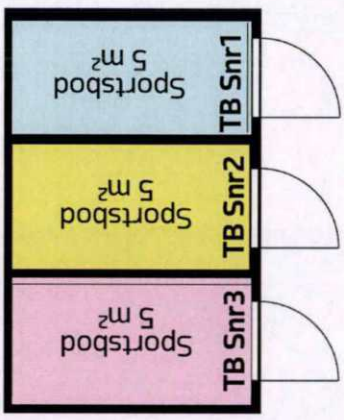

Prosjekt: Rekkehus - Dalelia 2
Tegning nr: 104
Tegningsnavn: Fasade sør
Prosjektert av: Ingeniør Anna Zabielska
Byggeadresse: Skrubbærstien 1548 Fræna
Målestokk: 1:100
Gnr: 48 Bnr: 171
Dato: 19.06.2017
Ansvarlig søker: .....
Tegnet av: AZa
Kontroll av: DZa
Tiltakshavner: Piotr Zawada

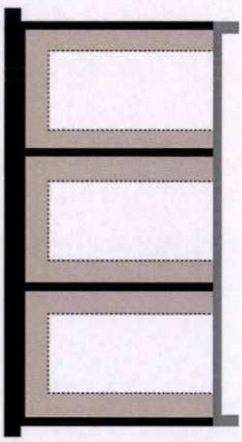


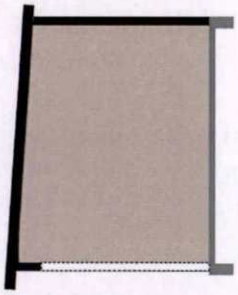


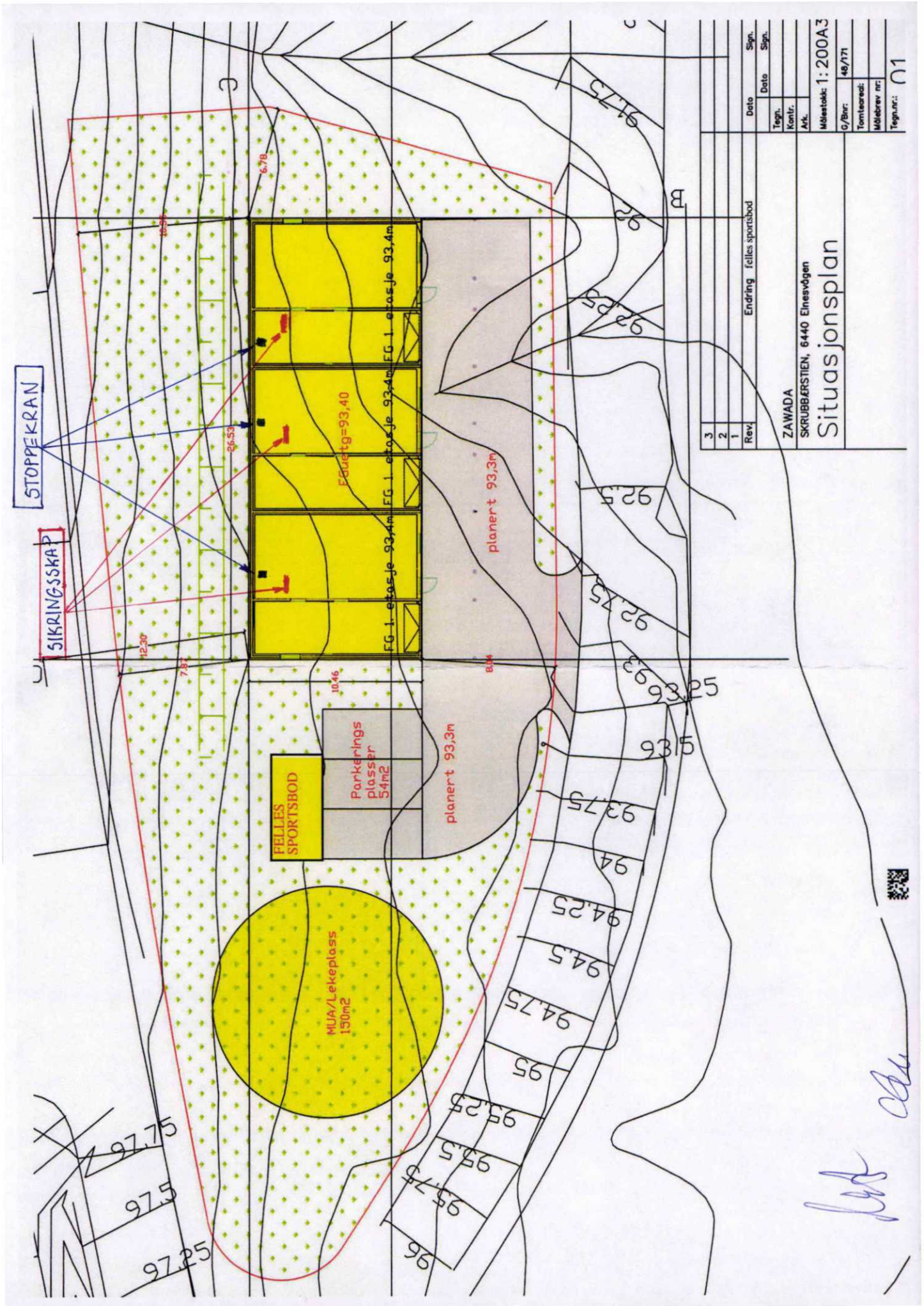





Sportsbod 5 m²
TB Snr1
Sportsbod 5 m²
TB Snr2
Sportsbod 5 m²
TB Snr3






STOPPEKRAN
SIKRINGSSKAP
FELLES SPORTSBOD
Parkerings plasser 54m2
MUA/Lekeplass 150m2
planert 93,3m
planert 93,3m
FG 1. etasje 93,4m
FG 1. etasje 93,4m
FG 1. etasje 93,4m
Eduetg=93,40
ZAWADA
SKRUBBÆRSTIEN, 6440 Elnesvågen
Situasjonsplan
Endring felles sportsbod
Rev.
Dato
Sign.
Tegn.
Kontr.
Ark.
Målestokk: 1:200A3
G/Bnr: 48/171
Tomteareal:
Målebrev nr:
Tegn.nr.: 01

enova

Energiattest



Adresse **Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358858**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300747435**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **99,32**

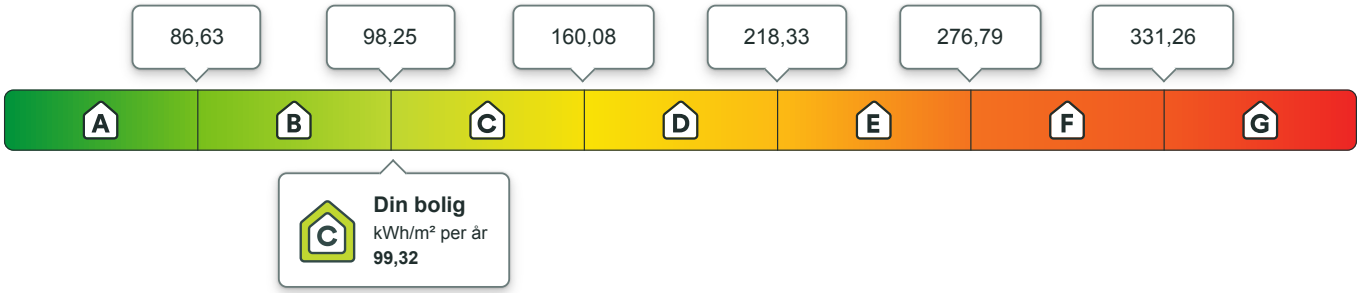
Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 532,80	**100,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

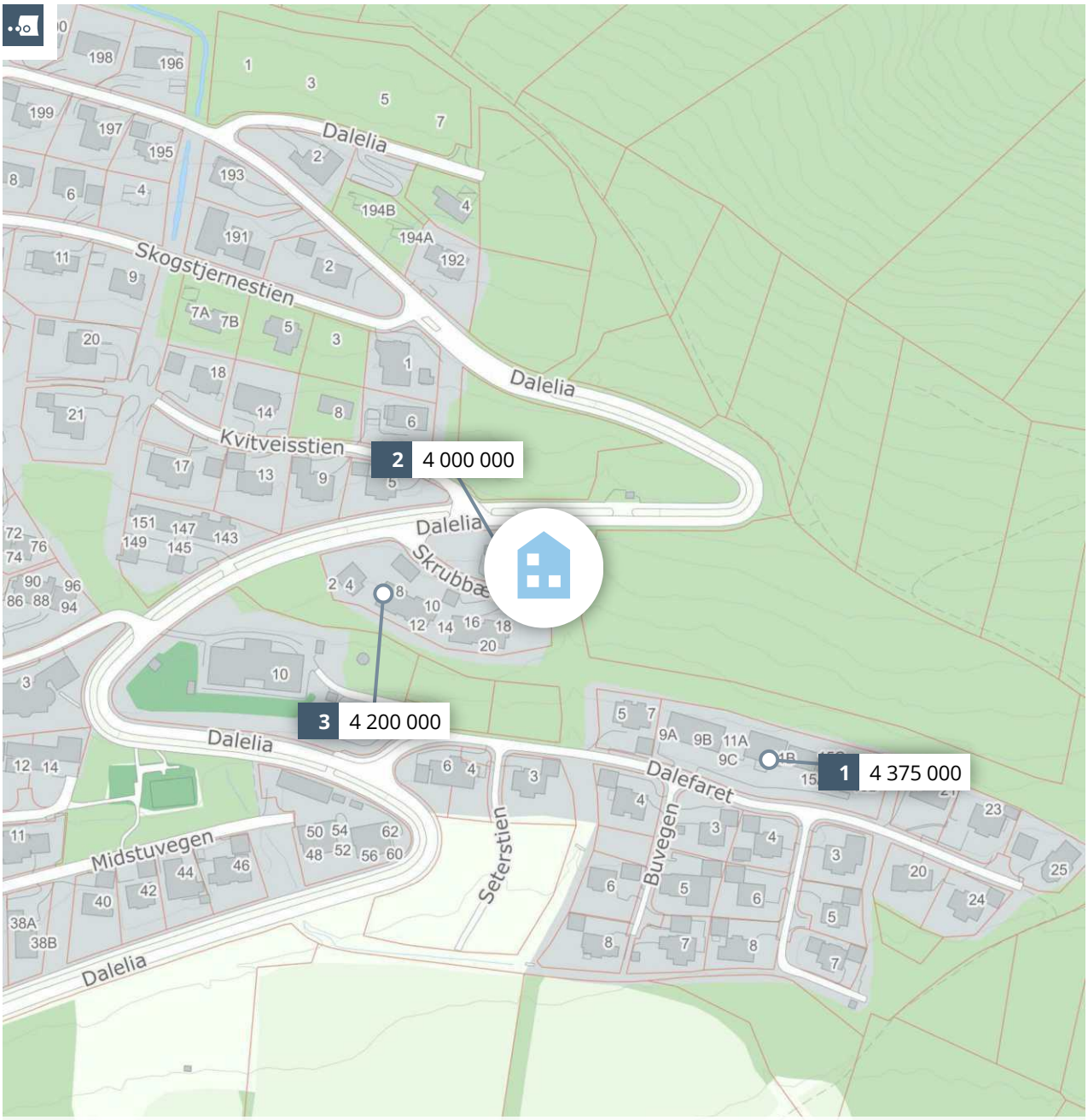
Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

SKRUBBÆRSTIEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 10.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skrubbærstien 9, 6440 ELNESVÅGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 48 BNR 171 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1579 HUSTADVIKA GRUNNKRETS MYRBOSTAD

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	25 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	165 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	460
Formue	0
Soverom	4
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dalefaret 11 B				16.09.2026	4 300 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**33 397**
	131 m²	2018	3 851 m²	4 sov						
2	Skrubbærstien 5				24.06.2026	4 190 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**24 242**
	165 m²	2020	1. etg	4 sov						
3	Skrubbærstien 6				25.09.2026	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**48 837**
	86 m²	2021	3 273 m²	2 sov						

Boligen ligger i den østlige enden i en rekke med 3 rekkehus.

Boligen går over 2 plan og inkluderer følgende:
2. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, 2 soverom og bad
1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, bad, bod og garasje

I tillegg disponerer seksjonen en utvendig bod som eksklusivt tilleggsareal.

Skrubbrstien 9 har blant annet følgende kvaliteter som bør trekkes frem:
- God standard fra byggeår.
- Vannbåren varme.
- Balansert ventilasjon.
- Store soverom - noen kan også anvendes som ekstra stue pga.
- Fin utsikt.
- Veranda på ca. 16 kvm.
- Felles uteområde med lite vedlikeholdsbehov.

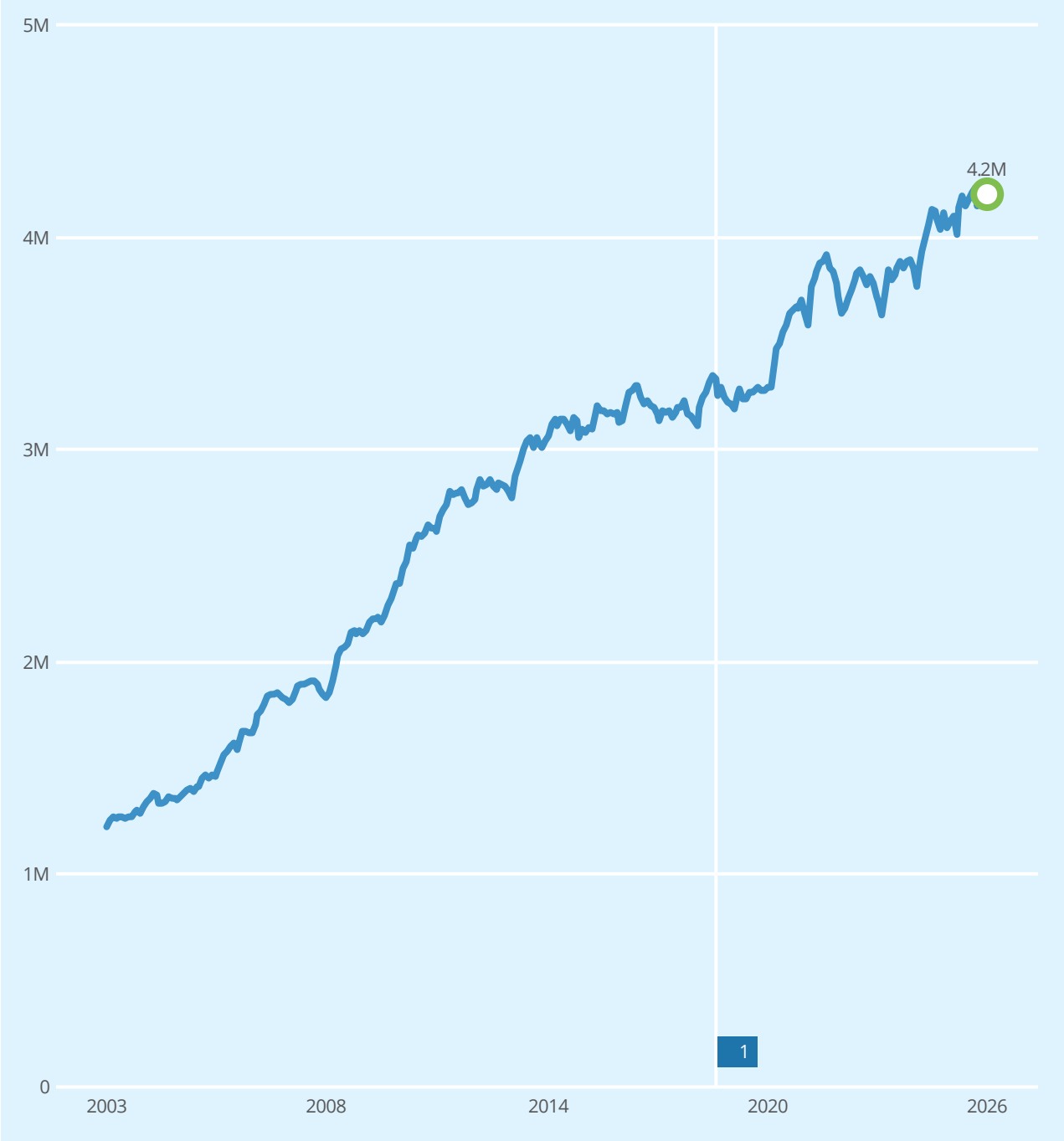
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

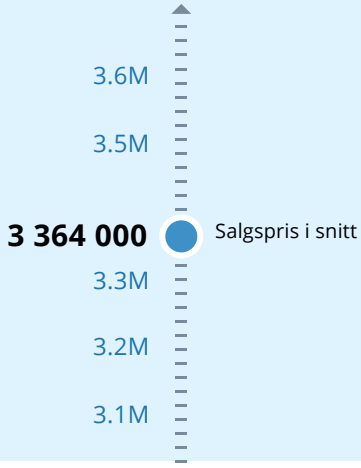
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 6 mnd

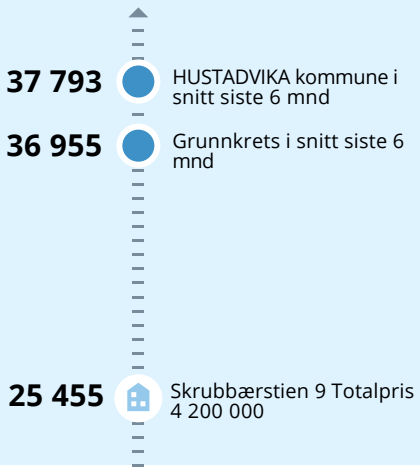
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Skrubbærstien 9, 6440 Elnesvågen
Gnr. 48, Bnr. 171, Snr. 3, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45260142

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.
