PRIVATMEGLEREN

GJENGSTØVEGEN 72

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig på Vevang
Gjengstøvegen 72
6494 Vevang

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Helge Roar Åndal
Dato: 28/10/2025

Granvegen 17
Malmefjorden 6445
90798111
helge.roar.andal@gmail.com

HUSTADVIKA TAKST AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Klara Smørholm
Tomt:	643 (eiet) m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig med privat avkjøring
Vann:	Privat vann leverandør
Avløp:	Privat septik anlegg
Regulering:	Kommuneplan, regulert område.
Offentl. avg. pr. år:	13 485 kr. (årlig 2024)
Forsikringsforhold:	Ingen informasjon forelagt
Ligningsverdi:	Ingen informasjon forelagt
Byggeår:	1961
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, tak og skorstein over tak ble ikke inspisert under besiktigelsen grunnet at sikkerhetsmessige forhold ikke er tilfredsstillende. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Harriet Marie Smørholm (datter)
Tilstede under befaringen:	Karin og Harriet M Smørholm (etterlatte) og Helge R Åndal i Hustadvika Takst AS
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Enebolig beliggende på en attraktiv og solrik tomt på Vevang. Boligen har en frittliggende plassering med gode lysforhold og utsikt over Hustadvika, og det er oppført en integrert garasje i boligen.
Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og hekk planter, samt en romslig balkong som gir gode uteoppholds arealer.
Adkomst skjer via asfaltert vei og opparbeidet parkerings område. Det er bra med parkeringsplass både på tomten og i garasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
GENERELL BESKRIVELSE
En enebolig med 2 plan over kjeller etasje. Eiendommen har integrert garasjerom.

UTVENDIG
Ifølge eier er boligen fundamentert på berg/fjell masser som er kultet med steinmasser. Fundamenteringen er utført med støpt betong og mur konstruksjoner. Grunnmuren består av støpt betong, sementmurstein og lettklinkerblokker (LECA). Det er etablert støpt gulv mot grunn, men oppbygningen er ikke kjent. Enkelte rom i kjeller har flytende gulv med underliggende isolasjon og fuktsperre.

Takkonstruksjonen er et saltak av plassbygde sperrer eller takstoler i tre, tekket med metallplater. Taket har utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjoner. Ytterveggene er bindingsverk i tre med utvendig liggende dobbelfalset kledning som er overflatebehandlet.

Hovedinngangsdør er isolert og utført i hardved med glassfelt. Vinduer og balkongdør har karmer i tre og PVC, og er utstyrt med tolags isolerglass.

Det er etablert to altaner: én i 1. etasje over garasje, oppført i betong, og én i tre med utgang fra trappegang i 1. etasje. Altanene er bygd sammen og har adkomst fra terreng/hage.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
REFERANSENIVÅ
Eneboligen er oppført i henhold til referansenivå fra bygningsvesenet av 7. februar 1924 med påfølgende byggeforskrifter og dennes veiledninger.
Eventuelle påbygg, ombygginger og forandringer har referansenivå i henhold til når dette er utført.

EGENSKAPER
Bygningen forutsettes oppført etter gjeldende regler og forskrifter, samt normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Dette tilsier vesentlig andre tekniske krav enn dagens regelverk. Generelt bør man være oppmerksom på at en eldre bygning kan ha svakheter og egenskaper som er mer eller mindre fraværende på et nytt eller nyere bygg.

SAMMENDRAG
Boligen fremstår i normalt god stand og bra vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble registrert enkelte behov for bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registret skade eller vesentlig mangel.

Det er utført stikkprøvekontroll med fuktindikator på overflatene i alle våtrom. Det ble også tatt hull fra tilstøtende rom for kontroll i svill, samt stikkprøver i kjøkken og ellers i boligen, uten at det ble funnet fukt utover normale verdier. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
RADON
Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet/søknadstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radon måling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radon måling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER Gjennomgått: (G) - Ikke gjennomgått: (IG)

Statens Kartverk: Grunnbokutskrift datert 18.10.2025.
PropCloud: Offentlig nettbasert informasjon om eiendom.
ePlassen: Matrikkelrapport datert 11.09.2025/ (G)
ePlassen: Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen datert 11.09.2025/ (G)
ePlassen: Oversikts/matrikkelkart av eiendommen datert 11.09.2025/ (G)
Elinett: Informasjon om det elektriske anlegget (El-tilsyn) datert 09.10.2025/ (G)

KOMMUNAL INFORMASJON DATERT 11 - 15.09.2025
Kulturminnerapport/ (G)
Grunnkart/ (G)
Oversiktskart for eiendom 1579 - 129/81//(IG)
Ortofotorapport for eiendom 1579 - 129/81// (IG)
Vegstatuskart for eiendom 1579 - 129/81// (G)
Nærområdet: Det foreligger opplysninger om godkjente byggetiltak på naboeiendom 129/96 (utebod)/ (G)
Planopplysninger for eiendommen/ (G)
- kommuneplaner ID 2004-KP
- kommuneplaner under arbeid ID 202212
Kommunedelplan kart for eiendommen/ (IG)
Kommuneplankart for eiendommen/ (G)
Reguleringsplanforslag med kart/ (IG)
Kommunale gebyrer inkluderer slam, renovasjon, feiing og E-skatt/ (G)
Informasjon om vann og avløp for eiendommen/ (G)

BYGGESAK (Kilde er via kommunal informasjon)
Bygningstegning for fasade enebolig datert 08.05.1996/ (G)
Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 129/81 i sine arkivsystem.

Situasjonsplan/skisse tilbygg-garasje godkjent kommunen den 16.12.1986/ (G)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER ETASJE
Trappegang: Vegger har "kinapanel", himling har malte bygningsplater og gulvet har teppe.

Stue: Vegger har panel, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har teppe.

Vaskerom: Vegger har malt mur og tapet, himling har panel og gulvet har ubehandlet betong.

Lagerrom: Vegger har tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har belegg.

Matbod: Vegger har tapet, himling har panel og gulvet har belegg.

Bod: Vegger har ubehandlet mur og tresonitt, himling har panel og gulvet har ubehandlet betong.

Garasjerom: Vegger har malt mur, himling har malt betong og gulvet har ubehandlet betong.

1. ETASJE
Trappegang: Vegger har tapet og "kinapanel", himling har malte bygningsplater og gulvet har belegg.

Stue: Vegger har tapet og malte panelplater, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har belegg.

Kjøkken: Vegger har tapet, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har belegg.

Bad: Vegger har baderomspanel, himling har tak-ess bygningsplater og gulvet har keramiske fliser.

Soverom: Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har belegg.

LOFT ETASJE
Trappegang: Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har teppe.

Soverom 1: Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har lakkert furugulv.

Soverom 2: Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har lakkert furugulv.

Soverom 3: Vegger har tapet, himling har malte bygningsplater og gulvet har lakkert furugulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsrapport for salg av eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysningene er gitt av etterkommere av hjemmelshaver i utfylt skjema datert 15.09.2025. Det gjøres oppmerksom på at årstall og utførelse kan avvike, da informasjonen er stipulert etter beste evne.

1986 - Oppussing av kjøkken med ny innredning.
1990 - Etablering av tilbygg garasje og altan.
1993 - Etablering av påbygg bad.
2005 - Bytte av taktekking og takrenner med beslag.
2015 - Byttet ut septik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller etasje	59	28		3	40	47
1. etasje	72			43	72	
2. etasje	33			9	33	
SUM BYGNING	164	28		55	145	47
SUM BRA	192					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

KJELLER ETASJE:
Trappegang, Stue, Vaskerom, Lagerrom, Matbod og Bod

1. ETASJE:
Trappegang, Stue, Kjøkken, Bad og Soverom.

LOFT ETASJE:
Trappegang og 3 soverom.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
KJELLER ETASJE:
Garasjerom.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dette betyr at rommet kan ære i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunal bygningsmyndighet for den aktuelle bruken, uten at dette vil ha betydning for takstmannens valg.

Romhøyde:
I kjeller etasjen er det målt høyder fra ca. 2250 til 2310mm.
I 1. etasje er det målt høyder fra ca. 2300 til 2370mm.
I loftetasje er det målt ca. 2250mm mot flat himling
Deler av loftsetasjen har ikke måleverdige arealer i henhold til gjeldende måleregler grunnet lav takhøyde. Gulvarealet (GUA) er oppmålt til ca. 50 kvm.
Nivåforskjeller på gulv forekommer i alle etasjer.

TBA BESKRIVELSE
Altan med utgang fra trappegang i 1. etasje er oppmålt til 33 kvm.
Altan med utgang fra soverom loft etasje er oppmålt til 10 kvm.
Overbygd støpt platting foran hovedinngang kjeller etasje er oppmålt til ca. 3 kvm.

BRA-e, kjeller etasje:
Integrert garasje i enebolig er oppmålt til 28 kvm. Romhøyde er i snitt målt til ca. 2300mm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

KJELLER ETASJE
Trappegang: Rommet har hovedinngang (entre) og trapp til etasjen over.

Vaskerom: Rommet er utstyrt med benker og skap, benkeplater og rustfritt stål benkebeslag med skyllekum og tilhørende armatur. Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, stoppekran og sotluke.

Matbod: Rommet har hyller og skap plass.

Garasjerom: Rommet er utstyrt med leddheiseport av tre, lysarmaturer og El. punkt.

1. ETASJE
Trappegang: Rommet har utgang til altan og trapper til øvrige etasjer.

Stue: Rommet er utstyrt med ildsted (Jøtul nr.3) og varmepumpe.

Kjøkken: Rommet er utstyrt med kjøkkeninnredning med ventilator over stekesone. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

Bad: Rommet er utstyrt med servantskap med laminat benkeplate, nedfelt servant med tilhørende armatur, dusj kabinett, badekar, klosett, varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Soverom: Rommet har panelovn og garderobe.

LOFT ETASJE
Trappegang: Rommet har trapp til 1. etasje, sikringsskap og kott.

Soverom 1: Rommet har garderober og kott.

Soverom 2: Rommet har utgang til altan, garderober og kott.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

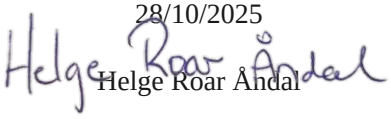
---

Ansvarlig for rapporten:

Helge Roar Åndal

Byggmester
Takstmester verdi taksering og tilstandsanalyse i forbindelse med omsetning av bolig.
Takstmester skade
Våtrom sertifikat A-B
Energirådgiver

28/10/2025



Helge Roar Åndal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

GRUNNFORHOLD
Grunnforholdene er under sprengt berg/fjell grunn som er kultet med steinmasser. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske eller geologiske undersøkelser av tomta. Vurderingene er basert på synlige forhold og informasjon gitt av oppdragsgiver.

FUNDAMENT/GRUNNMUR
Bygningens fundament er antas utført i betong. Da fundamentet ligger under terrengnivå og ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon, er det ikke vurdert i denne tilstandsanalyse. Grunnmuren på boligen er oppført i betong, sannsynligvis med sparestein som fyll materiale. Garasjen har grunnmur av sementmurstein.

Utvendig er grunnmuren behandlet med malt murpuss og fasadeplater som fungerer som forblending. Innvendig fremstår grunnmuren med ulike overflater, inkludert murpuss, maling, tapet, tresonitt plater, og stedvis utlektet og plateslått konstruksjon.

Merknader: Det er registrert enkelte riss, samt avflassing av maling og puss på grunnmuren. Dette kan indikere begynnende nedbrytning av overflatematerialet og bør følges opp. Fasadeplater er montert direkte på grunnmuren uten luftesjikt, bakenforliggende konstruksjon er ukjent standard.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er plassert i noe hellende terreng mot sør. Det er ikke etablert teknisk dreneringssystem for bortledning av overflatevann. Vann ledes bort via naturlig drenering, basert på terreng fall og permeable masser. Det foreligger ingen dokumentasjon på en aktiv fuktsikring eller drens ledning ved grunnmuren.

Merknader: - Det er avdekket manglende teknisk rørsystem for behandling av drenering og overflatevann.

- Observasjoner viser at terreng fallet ikke er tilfredsstillende på alle sider, noe som kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktinntrengning. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være tydelig helning ut fra konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

VEGGKONSTRUKSJON
Hovedkonstruksjon over grunnmur med tradisjonelt isolert bindingsverk fra byggeåret.
Det gjøres oppmerksom på at eldre konstruksjoner som denne erfaringsmessig kan ha skjulte råteskader som ikke lar seg avdekke uten destruktive undersøkelser.

UTVENDIG KLEDNING
Fasadene på boligen er påført liggende dobbelfalset kledning, samt eternitplater som er malt. Kledningen er fra byggeåret.

Vedlikehold/utskifting:
- Normaltid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normaltid før maling av tre kledning og laft, malt er 6-12 år
- Normal levetid for asbestsementplater er 20-40 år

Merknader: Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader over tid.
Det er påvist spredte råteskader og sprekker i kledningen.
Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene når platene er montert på vegg uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

VINDUER
Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1980- og 1990-tallet, samt enkelte noe nyere vinduer. I tillegg er det installert PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 - 19.

YTTERDØRER
Boligen har en hoved ytterdør i eik/teak med tilhørende sidefelt med 2-lags isolerglass. Døren antas å være skiftet på 1990-tallet.
Balkongdør av tre i malt utførelse med 2 lags glass til altan fra år 1994.
Balkongdør av PVC utførelse med 2 lags glass til altan fra år 2019.

Vedlikehold/utskifting:
- Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

Merknader: VINDUER
Det er registrert stedvise og punktvise råteskader på materiale og overflater på en del av vinduene.

YTTERDØRER
Det er ikke registeret vesentlige skader eller funksjonssvikt på ytterdører ved tilfeldige stikkprøver. Normalt vedlikehold er påregnelig ut fra bygningsdelens alder.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Boligen har saltak med plassbygde tre sperrer. Inspeksjonen er utført fra bakkenivå og loft, og det foreligger begrenset tilgang til konstruksjonen grunnet innredet loft og manglende inspeksjonsluker. Det er ikke utført destruktive undersøkelser. Det ble ikke observert tegn til aktive lekkasjer ved befaring.

Merknader: Manglende inspeksjons muligheter begrenser vurderingsgrunnlaget, men basert på tilgjengelig visuell observasjon vurderes takkonstruksjonen til å være i tilfredsstillende teknisk stand i henhold til alder.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

TAKTEKKING
Boligens tak er tekket med metallplater av typen Decra eller tilsvarende. Under takplatene er det lagt papp og luftede lekter som undertak, noe som gir god beskyttelse mot fukt og sikrer nødvendig ventilasjon.

Vedlikehold/utskifting:
- Normal tid før omlegging/utskifting av metallplate tak er 20-50 år.

Merknader: Ved befaring ble det ikke avdekket tegn til fukt eller lekkasjer, og taktekkingen fremstår som tett og i god teknisk stand.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner med beslag i brenn lakkert aluminium eller lakkert stål med tilhørende nedløp ført til terreng/rør. Heldekkende pipebeslag og luftelyre, samt stigetrinn til pipe montert.

Vedlikehold/utskifting:
- Normaltid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål, eller lakkert aluminium er 25-35 år.

Merknader: Ved befaring er det avdekket hull i nedløpsrør fra altan ved inngangspartiet.
Det foreligger ikke etablert rørsystem for håndtering av overflatevann, og avrenning fra taknedløp er derfor ukjent.

5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftsrommene er oppført med plassbygde tresperrer, jf. post Tak. Etasjeskiller er utført i tre, og både vegger og knevegger er innvendig kledd med platebekledning. Ukjent om yttertaket er isolert i sperrerom mot undertaket, det er heller ikke registrert synlig diffusjonssperre i denne delen av konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Konstruksjonen er utført i henhold til referansenivå. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å ha normal funksjon og levetid gitt dagens bruk.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

ALTAN
Boligen har en sør-/østvendt altan med adkomst både fra trappegang og direkte fra terreng. Den største delen av altanen er oppført med betongdekke, hvor bærekonstruksjonen består av fundament i betong og vegger av sementmurstein/leca. Denne delen fungerer samtidig som takoverbygg for underliggende garasje. Overflatevann ledes av via avrenning over kant.

Øvrig del av altanen er oppført med trebjelkelag, bygningsplate og overflatebelegg av glassfiber. Avrenning skjer via integrert renne i dekke med nedløp til terreng. Denne delen fungerer som takoverbygg for hovedinngang.

Langsgående rekkverk er utført i treverk.

LUFTEVERANDA PÅ LOFT
Boligen har en overbygd veranda med utgang fra soverom, oppført som takoverbygg for bad i underliggende etasje. Konstruksjonen består av trebjelkelag med bygningsplate, og overflatebelegg av sveist papp. Avrenning skjer via renne langs kant med tilhørende nedløp til terreng. Overflaten er belagt med terrassebord.

Langsgående rekkverk er utført i treverk.

Vedlikehold/utskifting:
- Normal tid før vedlikehold malte balkonger, rekkverk etc. er 5-9 år

---

Merknader: GENERELT
- Det er registrert råteskader i bærekonstruksjon (søyle) på tre altanen over hovedinngang.
- Konstruksjonen over bad mangler dokumentert lufting, noe som kan medføre risiko for fukt- og kondens problematikk over tid. Ingen synlige skader er registrert på befaringen.
- Det er i tillegg observert skader i materialer og overflatebehandling på flere deler av konstruksjonene (rekkverk og løs maling i tak under betongdekke)
- Rekkverkene er generelt lavere enn dagens forskriftskrav på 1,0 meter, og tilfredsstiller dermed ikke gjeldende sikkerhetsstandarder.

©mstr.no

www.bmtf.no



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglsteinpipe er fra byggeåret, pusset og forseglet på synlig overflater. Det er montert ildsted som vedovn i stue. Det er lokalisert en sotluke i vaskerom.

Vedlikehold/utskifting:
- Normaltid før oppussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10-30 år.

Merknader: Piper og ildsted er underlagt offentlig kontroll, det er ingen informasjon som gjelder feiing og tilsyn i kommunal informasjon. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

ETASJESKILLE
Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag med bygningsplater og/eller tregulv som underlag for overflatebehandling. Undersiden er lektet ut og kledd med trepanel eller bygningsplater. Konstruksjonen fremstår som lukket, og det er derfor ikke mulig å inspisere bjelkelaget uten destruktive tiltak. Isolasjonsforhold er ikke vurdert.

GULV PÅ GRUNN
Boligen har en støpt plate på grunn som er utført i henhold til forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det er ukjent om gulvet opprinnelig ble etablert med isolasjon og fuktsperre. Enkelte områder har senere blitt oppgradert med en flytende gulv konstruksjon, hvor det er lagt til både isolasjon og fuktsperre for å forbedre komfort og fuktsikring.

Levetid:
- Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Merknader: - Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller mellom stue og soverom, med et totalavvik på ca. 30 mm over en målelengde på 3 meter. Slike avvik kan indikere svikt eller deformasjon i konstruksjonen over tid, og kan påvirke opplevelsen av planhet og stabilitet.

- Det er også observert knirk og ujevnheter i overflater, noe som er typisk for eldre konstruksjoner med trebjelkelag.

9. Rom under terreng

9.1 Boder, vaskerom og garasjerom

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

©mstr.no

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponert grunnmur, hvor overflatene består av ubehandlet eller malt murpuss, tresonitt plater og enkelte veggflater med tapet. Ett av rommene har en utlektet vegg konstruksjon mot grunnmuren, som er kledd med bygningsplater. Himlingen er utført med trepanel og malt betong.

Ventilasjon er i henhold til standarden fra referansenivå, dette kan ikke sammenlignes med dagens krav.

Merknader: Det er registrert indikasjoner på fukt gjennomtrenging i grunnmuren. Løs maling og fuktskjolder er observert på enkelte steder. Overflatene er inspisert, og det er ikke avdekket vesentlige avvik utover det som anses normalt med tanke på byggets alder.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Rom under terreng er oppført med støpt plate på grunn. Gulvoverflaten er i hovedsak eksponert betong, med unntak av ett rom som har gulvbelegg.

Merknader: Fuktskjolder på gulvet kan forekomme, en kombinasjonen av fukt fra grunnen og kapillært oppsug i betong er vanlig, og samsvarer med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rom under terreng er ikke egnet for varig opphold. Det er ikke utført fukt søk i murvegger, da dette krever boring og fuktmåling kan gjøres minimum 24 timer senere.

Merknader: Selv om det må påregnes enkelte fukt utfordringer i et bygg av denne alderen, vurderes den generelle tilstanden som god i henhold til gjeldende referansenivå.

10. Våtrom

10.1 Vaskerom

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet fremstår som en opprinnelig vaskekjeller fra byggeåret, utførelsen kan ikke sammenlignes med dagens krav til våtrom. Veggene er kledd med tapet og malt murpuss, mens himlingen består av malt trepanel.

Ventilasjonen er naturlig avtrekk på vegg, eller åpning av vinduer.

Merknader: Overflatene viser normal bruksslitasje i forhold til alder, og det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist flekker eller andre skader.

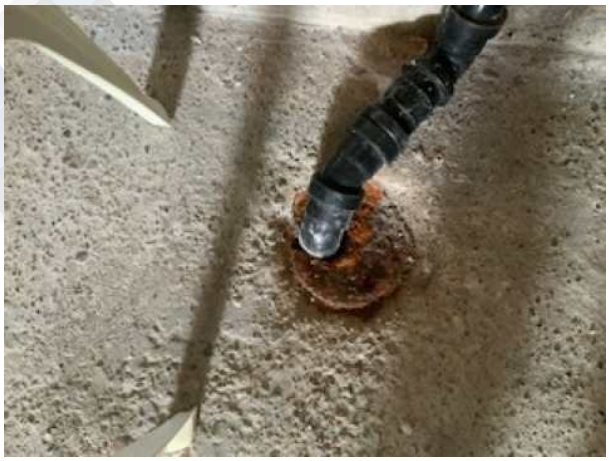
Rommet har støpt plate på grunn med fall mot sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Betong overflaten fremstår som slitt og har behov for generelt vedlikehold for å opprettholde funksjon og estetisk standard.



TG iu 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Rommet er utstyrt med et støpejerns sluk fra byggeåret. Det foreligger ikke tettesjikt i henhold til dagens krav, men dette vurderes som i tråd med byggeskikken og regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Merknader: Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens standard. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter dagens standard.

10.2 Bad

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet har baderomspanel og flis på veggene, i himlingen er det tak-ess plater. I følge oppdragsgiver er badet nytt fra 1993.

Ventilasjonen er mekanisk avtrekk på vegg.

Vedlikehold/utskifting:
- Normal tid før utskifting baderomspanel er 10-20 år.

Merknader: Skjøting av baderomspanel i 45 grader hjørne er ikke fagmessig utført. Ellers så viser overflatene normal bruksslitasje i forhold til alder, og det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Rommet har støpte gulv med innstøpte elektriske varmekabler og keramiske fliser som overflate. Ifølge oppdragsgiver er overflater fra 1993.

Vedlikehold/utskifting:
- Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.

Merknader: Det er avdekket at høydeforskjellen fra toppen av slukristen til toppen av membran ved døråpningen er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen er målt til 15 mm, og det lokale fallet i dusj sonen er under det påkrevde 1:50.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1993

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rommet er utstyrt med PVC-sluk og har et antas tettesjikt bestående av smøremembran på gulvet og oppkant mot vegg. Veggene er kledd med godkjent baderomspanel.

Merknader: - Det foreligger ikke informasjon om membranens alder eller dokumentasjon på utførelsen.
- Det er avdekket ikke fagmessig utførelse av tetting rundt rørgjennomføringer i vegg inne i servantskap
- Det er ikke gjennomført hulltaking i konstruksjoner for fuktmåling mot tilstøtende arealer, grunnet yttervegger, støpt dekke og fastmontert innredning på motsatt side. Dette medfører at fukt forhold i tilstøtende konstruksjoner ikke er vurdert.



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1961

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Veggene er belagt med tapet og keramiske fliser over benk. Himlingen består av Tak-ess plater, og gulvet har vinylbelegg. Rommet er innredet med kjøkkeninnredning fra 1986, ifølge oppdragsgiver. Innredningen har standard skrog og fronter i tre, samt laminat benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum i rustfritt stål med tilhørende armatur. Det er opplegg for frittstående hvitevarer, inkludert ventilator over stekesone, samt opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessige utsatte steder ble det registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1961
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VANNLEDNINGER
Boligen har trykkutsatt ledningsnett av kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er lokalisert i vaskekjeller.

AVLØPSRØR
Boligen har avløpsrør av støpejern fra byggeåret, og synlige PVC rør av nyere dato.
Ifølge oppdragsgiver er septik/slamavskiller byttet ut i ca. år 2015, dokumentasjon for utførelse foreligger ikke.

WC
Frittstående klosett lokalisert i baderom.

Levetid:
- Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
- Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
- Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
- Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50 år.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene. Det samme gjelder for både innvendige og utvendige avløpsledninger.



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1993 ifg oppdragsgiver.
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder av rustfritt stål med et volum på ca. 200 liter er plassert i vaske kjelleren.

Vedlikehold/utskifting:
- Normal levetid for rustfri varmtvannsbereder er 15-30 år

Merknader: Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2013

Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe, hvor innedelen er plassert i stuen.

Levetid:
- Normal levetid for luft til luft varmepumpe er 10-15 år

Merknader: Det er påvist at varmepumpen er over 10 år gammel, dokumentasjon for service er ikke fremvist.



TG 2 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

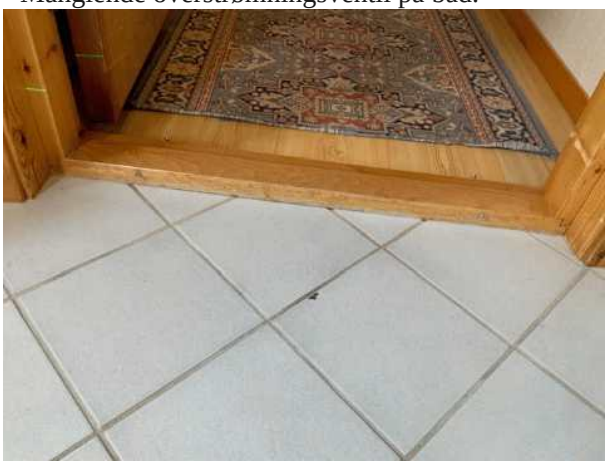
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har periodevis mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad og naturlig avtrekk fra vaskerom. Ellers er boligen basert på naturlig avtrekk via ventiler i vegger og i vinduer.

Merknader: Hele boligen har enkel ventilasjon med lav luft utskifte. Bygningsdeler som våtrom og kjeller har behov for bedre ventilasjon.
- Manglende overstrømningsventil på bad.



Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Garasje rommet er integrert i boligens kjelleretasje. Overflatene består av ubehandlet og/eller malt mur- og betong flater. Rommet er utstyrt med leddheiseport av tre, lysarmaturer og elektriske punkt.

Merknader: Overflatene i garasje rommet har synlige fuktskjolder og løs maling. Disse forholdene indikerer fukt påvirkning og aldersrelatert slitasje. Se også post 6.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1961

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

ELKRAFT
Boligen er utstyrt med et 230V IT-elektrisk anlegg med skjult ledningsnett og stedvis åpen forlegning.
Sikringsskap plassert i trappegang på loft med 9 krus sikringer, og 2 automatsikringer med jordfeilbryter ihht oversikt.
Hovedsikring er på 50 ampere.

BRANNALARM
Boligen har separate brannmeldere i alle etasjer.

Merknader: Dokumentasjon vedrørende det elektriske anlegget er ikke fremlagt. Kontroll anbefales utført av registrert elektroinstallatør, fortrinnsvis i henhold til NEK 405-2.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EGENERKLÆRING

Egenerklæringsskjema fra forsikringsselskapet er ikke utfylt, da salget gjelder et dødsbo. Spørreskjema fra bygningskyndig takstmann er delvis utfylt, ettersom fullmektigene har begrenset kjennskap til eiendommen. Utfyllingen er gjort etter beste evne basert på tilgjengelig informasjon.

BYGNINGSTEGNINGER

Det er fremlagt tegninger/skisser for boligen, men disse viser ikke rominndeling eller planløsning i detalj. Ved befaring er det avdekket at ett av soverommene i loftsetasjen kun kan nås ved å gå gjennom et annet soverom. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser om dette er en opprinnelig løsning eller resultat av senere ombygging.

Vurdering: Løsningen med gjennomgang via annet soverom vurderes som uhensiktsmessig og ikke i tråd med anbefalt planløsning etter dagens krav til funksjonalitet og brukbarhet. Rommet mangler egen adkomst, noe som begrenser bruken og kan medføre redusert bokvalitet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av disse bygningsdelene:
- 1.3 Drenering
- 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon
- 3.1 Vinduer og ytterdører
- 4.3 Renner, nedløp og beslag
- 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
- 8.1 Etasjeskillere
- 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler slik disse fremgår av rapporten.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er registrert avflassing av maling på innsiden av garasjen, noe som kan indikere fukt gjennomslag. Dette gir mistanke om svekkelser i grunnmurens fuktsikring. I tillegg er fasadeplater montert direkte på grunnmuren uten luftesjikt, i strid med monterings veiledningen fra Steni. Manglende lufting kan føre til fukt ansamling bak platene, noe som igjen kan redusere levetiden på både fasadeplater og underliggende konstruksjon.
1.3	Drenering
	Manglende teknisk dreneringssystem medfører en forhøyet risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved endringer i grunnforhold eller ved kraftig nedbør. I tillegg er det observert terrengfall inn mot grunnmuren på boligens nordside, noe som ytterligere øker sannsynligheten for vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjonen.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Disse forholdene gir samlet grunnlag for tilstandsgrad 2, og det anbefales nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å sikre konstruksjonens levetid og funksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og dørene fremstår med elde og slitasje for alder. De eldste enhetene vil nok ha en kort gjenværende brukstid og tiltak må da påregnes. PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 2014–2019, samt nyere trevindu på loft og balkongdør i PVC, fremstår i god teknisk stand og gis tilstandsgrad 1
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Skade på nedløpsrør kan føre til lokal opphopning av vann og påfølgende fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Fravær av et kontrollert system for bortledning av tak vann medfører økt risiko for fuktpåvirkning på grunnmur og omkringliggende terreng, særlig under perioder med kraftig nedbør. Tiltak må påregnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Basert på de påviste forholdene vurderes konstruksjonene til tilstandsgrad 2 (TG2), med behov for utbedring og oppfølging for å sikre funksjon og forskriftsmessig utførelse.
7.1	Piper og ildsteder
	Teglstein pipe fra byggeår får en aldersrelatert tilstandsgrad. Alder og materiale tilsier overvåking og mulige tiltak.
8.1	Etasjeskillere
	Basert på målt avvik og registrerte forhold vurderes etasjeskiller til tilstandsgrad 2 (TG2), med anbefaling om videre oppfølging ved renovering eller endret bruk.
10.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgraden er vurdert basert på overflatenes alder, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes.
10.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgraden er vurdert basert på overflatenes alder, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes.
10.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Tilstandsgraden er vurdert basert på overflatenes alder, som har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tiltak må påregnes.
10.2.2	Bad Overflate gulv
	Tilstandsgraden blir satt ut fra de avvikene som er avdekket på befaringstidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt i henhold til referansenivå, men det er fall til sluk. Det er ikke behov for utbedringstiltak før eventuell rehabilitering.
10.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad er satt ut fra alder på tette sjiktet, dette har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre anlegg med vannrør og avløpsrør uten synlige lekkasjer som må likevel påregnes tiltak med utskiftinger når anlegget nærmer seg utgått normal levetid.
13.2	Varmtvannsbereder
	Konsekvens/tiltak: - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre beredere.
13.4	Varmesentraler

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Tilstandsgraden er fastsatt med utgangspunkt i varmepumpens alder, da den har nådd sin forventede normale brukstid. Dette medfører økt sannsynlighet for funksjonssvikt eller skader som kan oppstå uten forvarsel. Det er ikke vurdert behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det anbefales å følge med på drifts status og vurdere utskifting ved tegn til svekket funksjon eller driftsproblemer.
13.5	Ventilasjon
	Ventilasjon i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Det er noe begrenset muligheter for utskifting av luft, men sannsynlig innenfor referansenivå, uten at det er kontrollmålt. Dagens krav til ventilering kan ikke sammenlignes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251188

Selger 1 navn
Karin Helen Smørholm

Gateadresse
Gjengstøvegen 72

Poststed	Postnr
VEVANG	6494

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Klara Anny Smørholm

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Oddny Irene Smørholm Farstad, Harriet Marie Smørholm og Karin Helen Smørholm

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251188

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251188

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Helen Smørholm	6a2464c712ce866e41644 e7bab5fa4e8bd2537da	24.10.2025 09:57:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251188

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.09.2025 12:49

Eiendom 1579-129/81 Heimbo

Bruksnavn	Heimbo				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.12.1960	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	642,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	81	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gjengstøvegen 72	6494 Vevang	Vevang - Øyene Utom Straumen	Vevang	Eide

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.12.1960	Skylddeling	1579-129/81	Mottaker	0
		1579-129/13	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1579-129/81	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	181110856			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

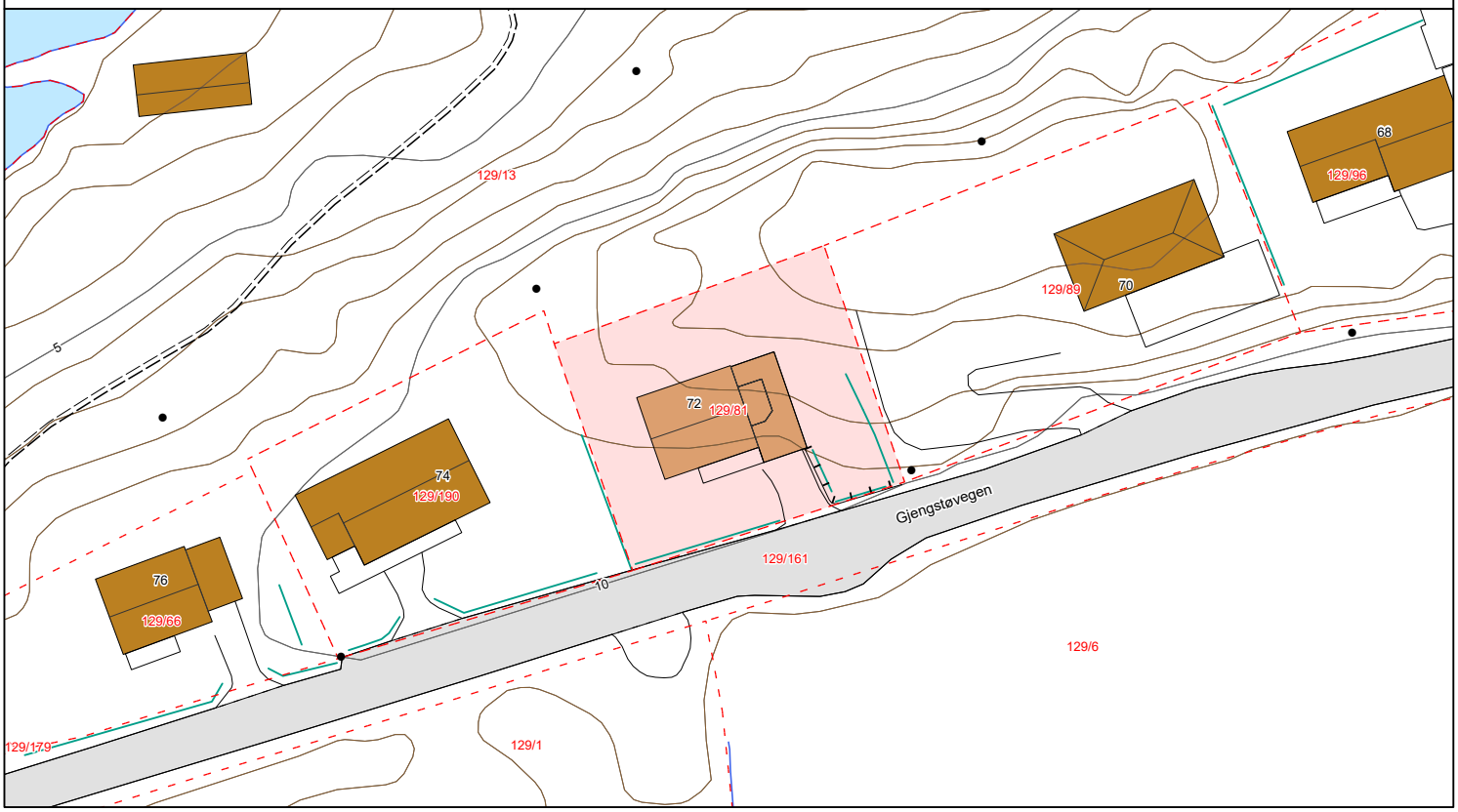
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Oversiktskart

Adresse: **Gjengstøvegen 72, 6494 Vevang**
Gnr/Bnr: **1579/129/81/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 643 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.09.2025

N



Matrikkelkart

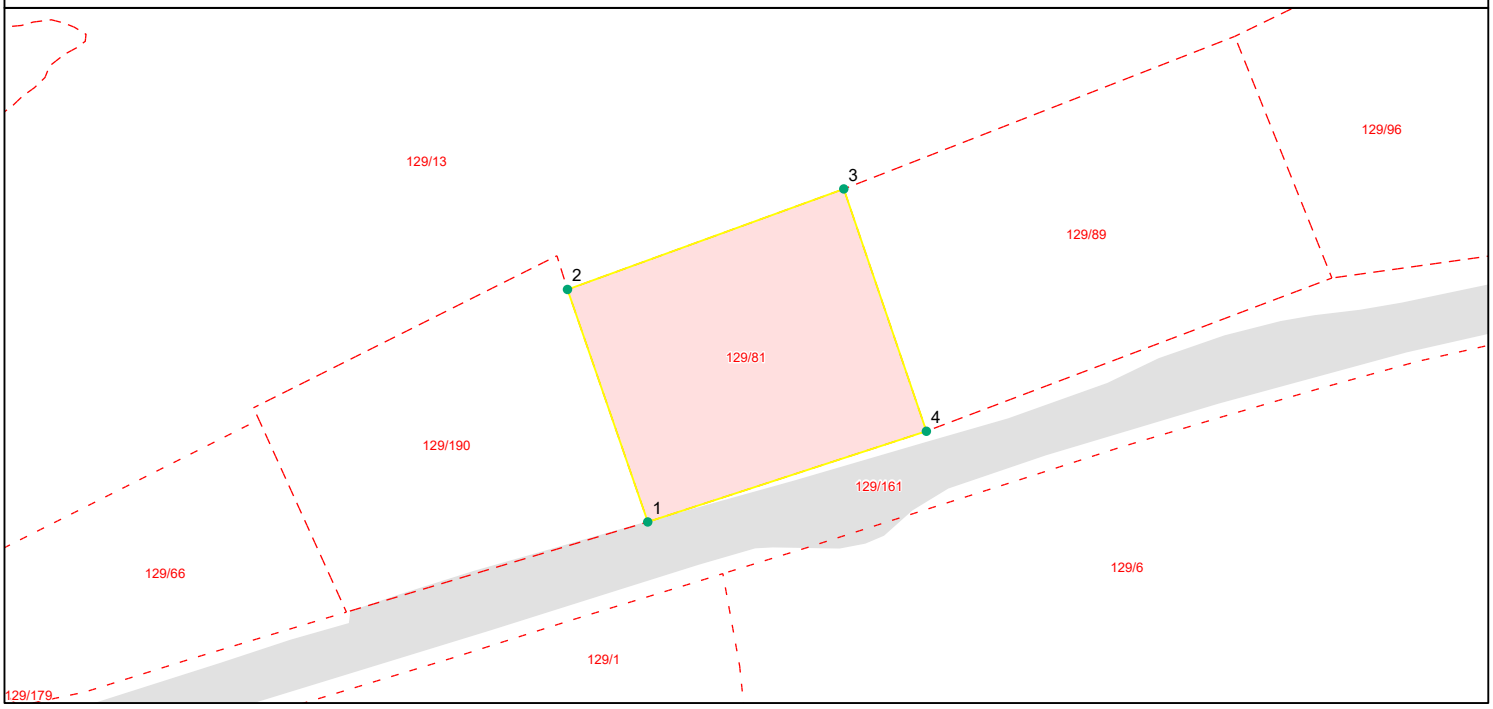
Adresse: **Gjengstøvegen 72, 6494 Vevang**
Gnr/Bnr: **1579/129/81/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 643 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 643 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6987390.65	412869.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	21	23.03	0
2	6987412.39	412862.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	21	27.5	0
3	6987421.79	412888.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	36	23.98	0
4	6987399.13	412895.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra transparent	58	27.41	0

Hustadvika kommune

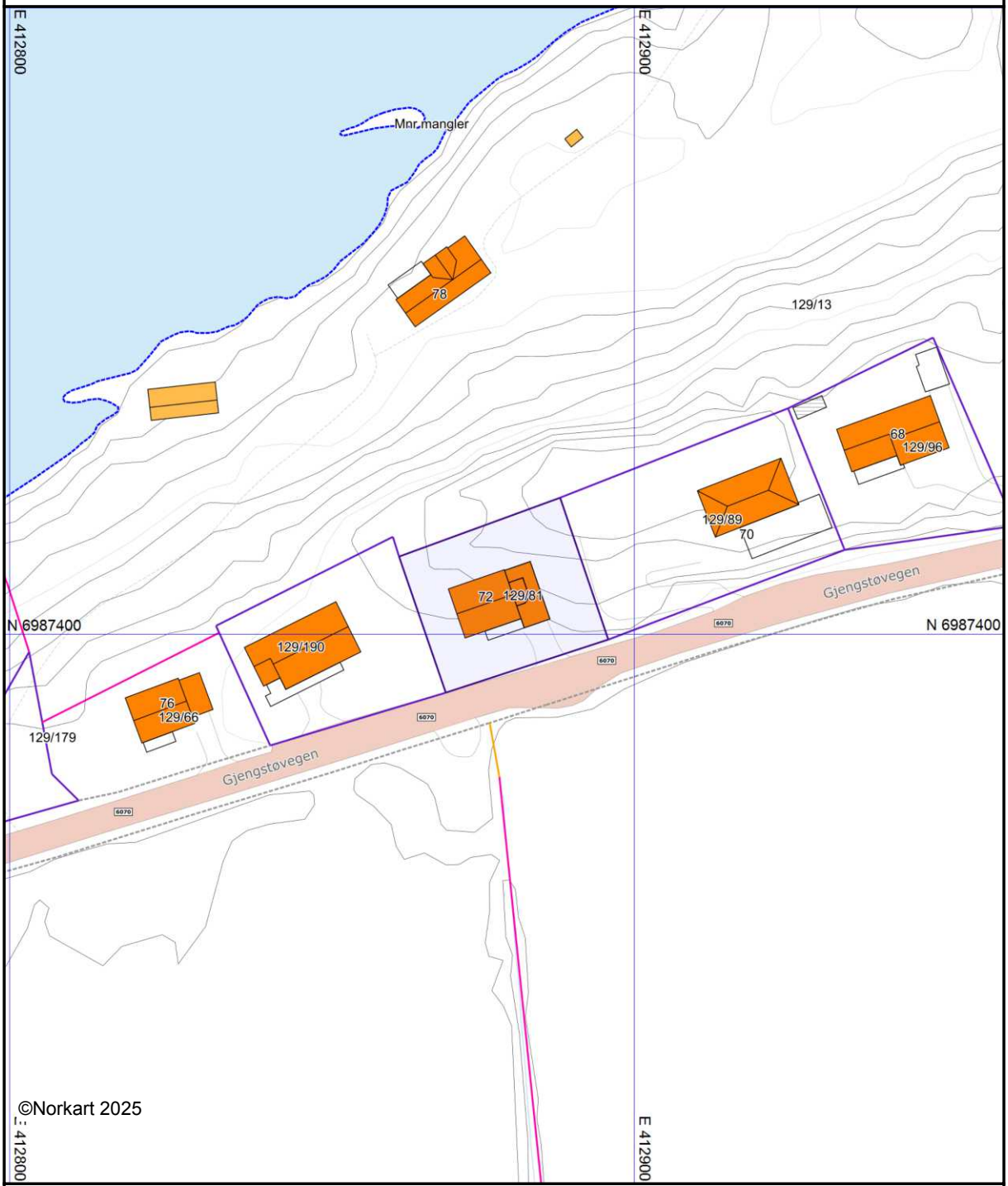
Grunnkart

Eiendom: 129/81
Adresse: Gjengstøvegen 72
Dato: 11.09.2025
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.

Utskriftsdato: 11.09.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 129/81//



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: 11.09.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004-KP
Navn	Kommuneplan for Eide 2004 - 2016
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2651/KP2004.pdf
Delarealer	**Delareal** 640 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212

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

Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/81
Adresse: Gjengstøvegen 72
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

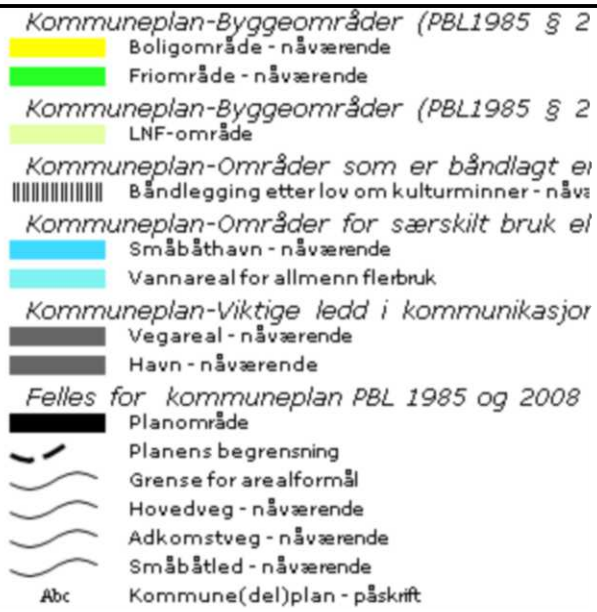
N

UTM-32

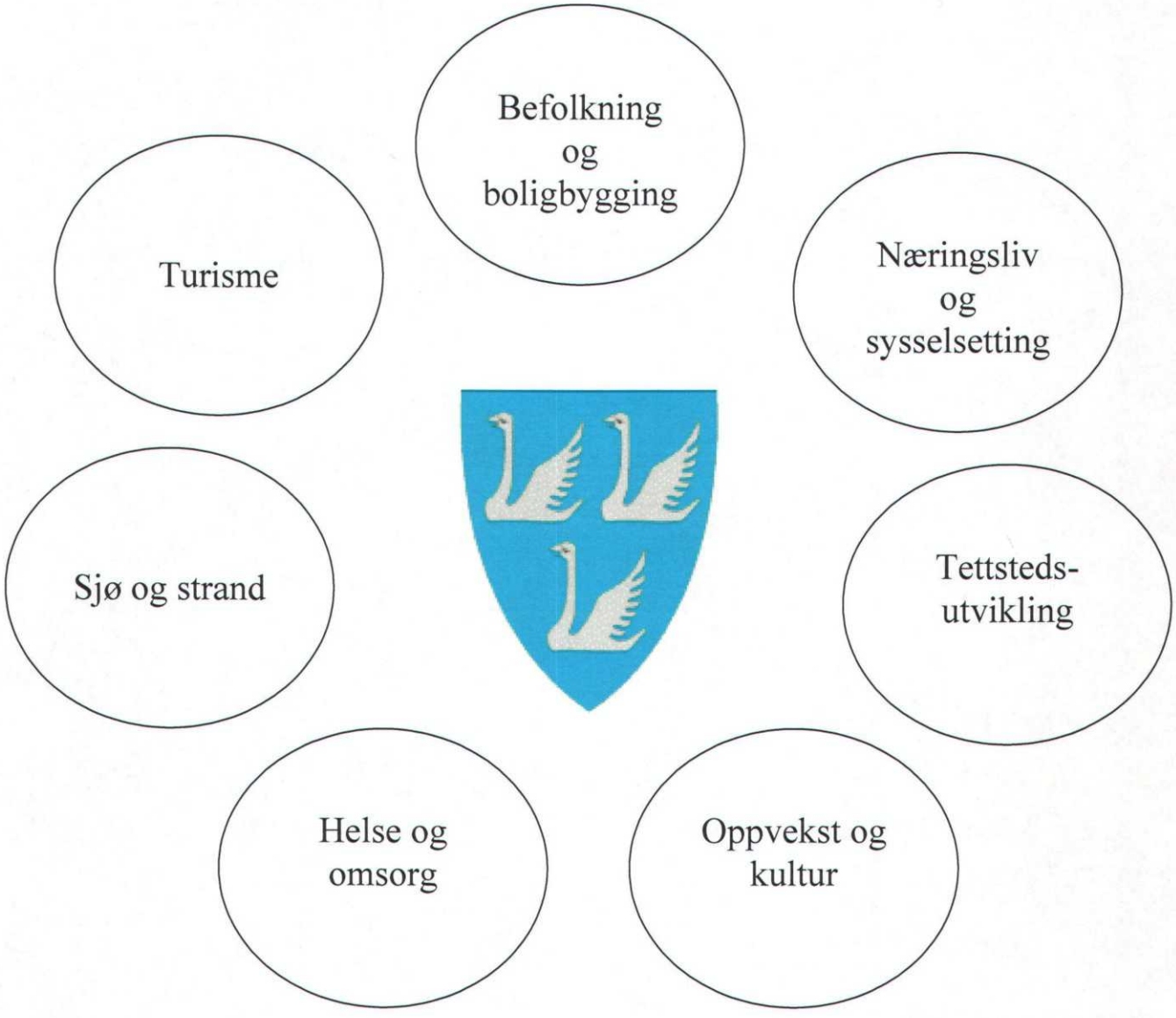


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Kommuneplan for Eide
2004 - 2016



"Eide kommune med innbyggerne i fokus"

INNHOLD

1 INNLEDNING 3

2 VISJON FOR EIDE KOMMUNE 5

3 KOMMUNEPLANENS VIRKNING 6

4 PLANFORUTSETNINGER 8

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

5 FOKUSOMRÅDER 18

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

6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 26

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

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

7 AREALBESTEMMELSER 33

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

8 VEDLEGG 40

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

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

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

6.3.4 Juridisk virkning

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

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

6.4 Strandsone

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

6.5 Akvakulturområder

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

6.6 Kulturminnevern

Viktige områder for kulturminnevern er tatt inn i plankartet.

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

6.7 Biologisk mangfold

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

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

6.8.1 Generelt

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

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

6.8.2 Dispensasjon fra kommuneplan

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

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

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

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

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

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

6.10 Områder for boligbygging

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

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

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

6.11 Områder for fritidsbebyggelse

Det er satt av følgende områder for fritidsbebyggelse:

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

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

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

6.12 Områder for råstoffutvinning

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

Uttak av bergverk i dette området skal foregå som tunneldrift.

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

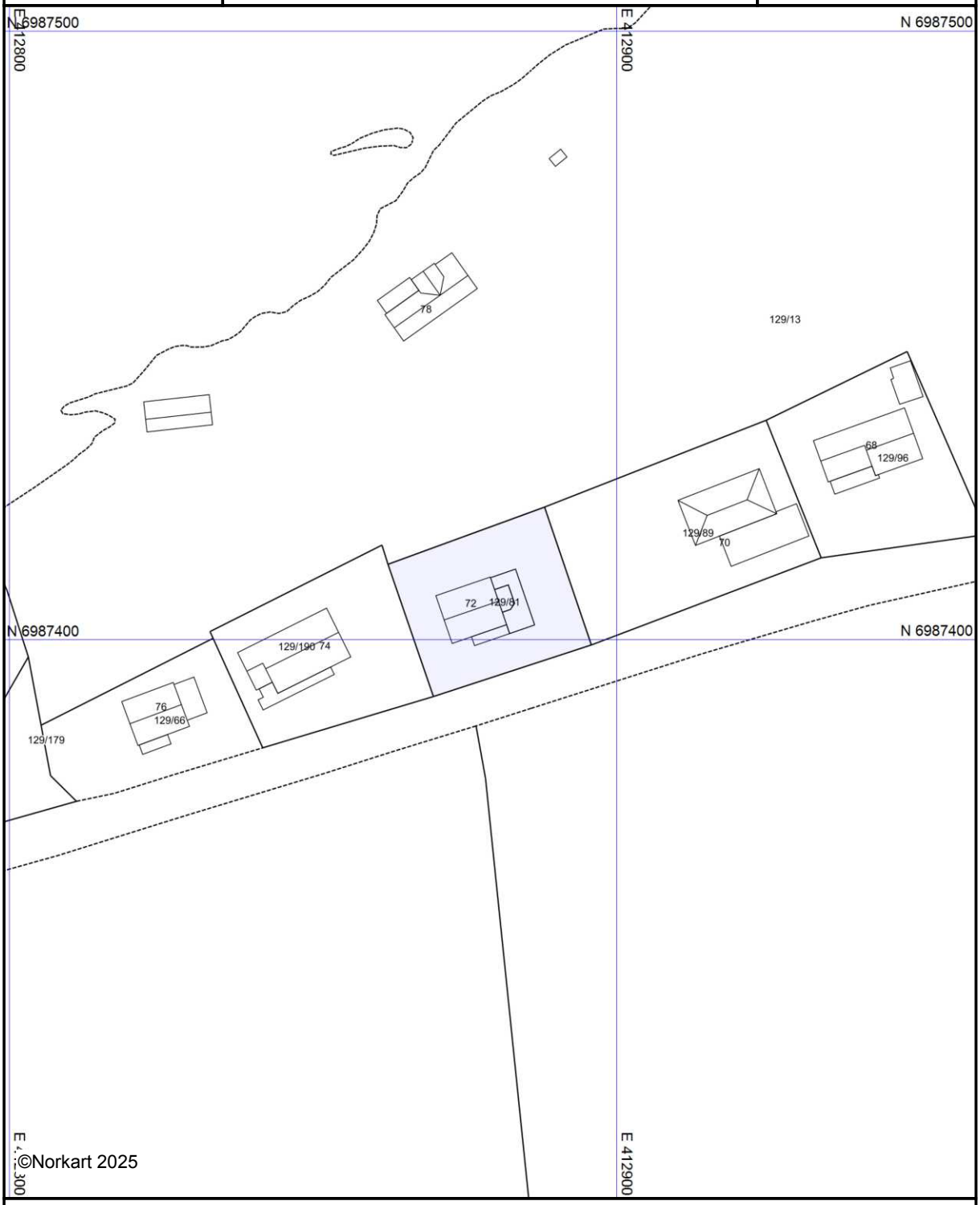
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/81
Adresse: Gjengstøvegen 72
Utskriftsdato: 11.09.2025
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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §



Privat småbåthavn (land)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Formålsgrense

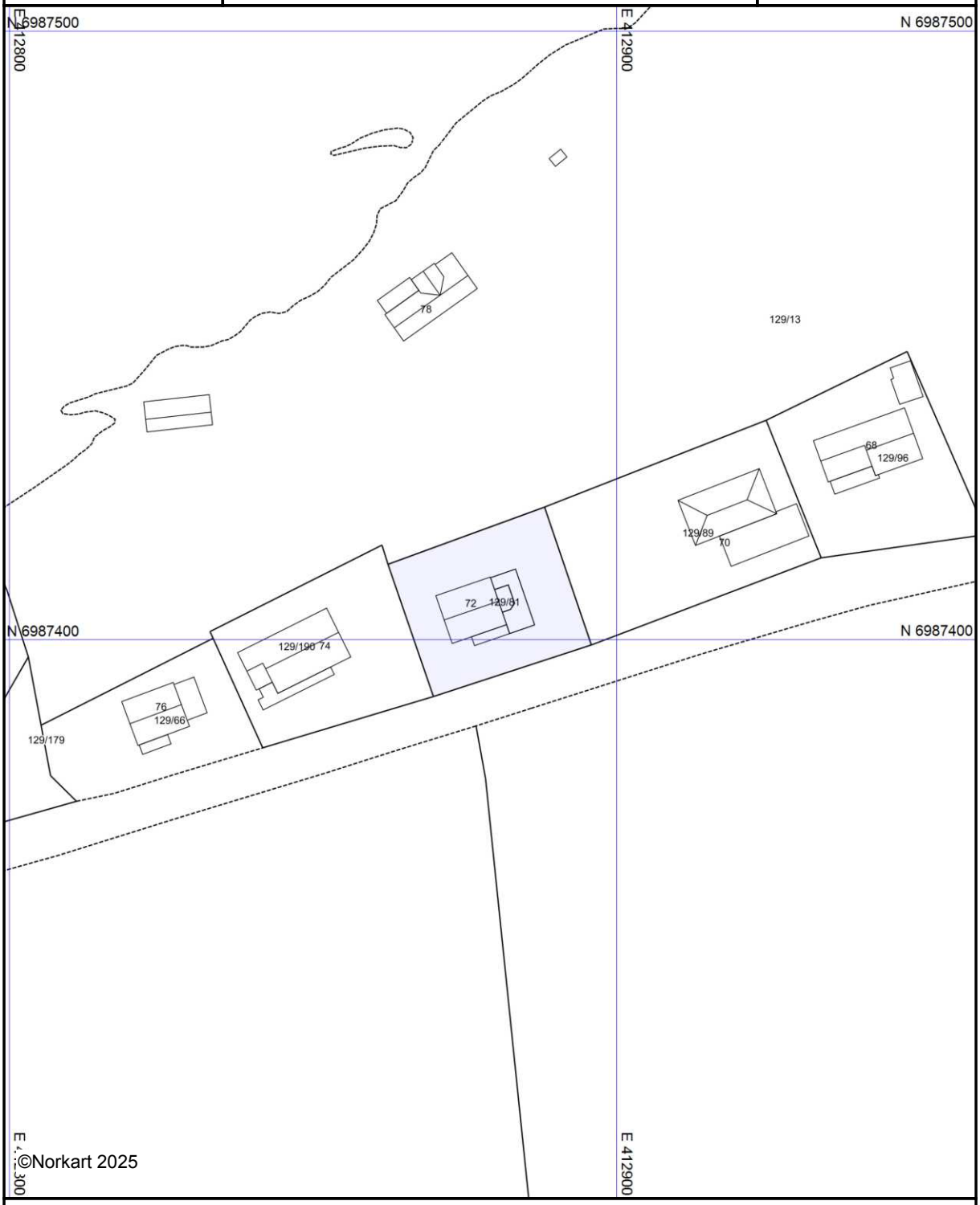
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 129/81
Adresse: Gjengstøvegen 72
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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.

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 129/81		
Utskriftsdato	11.09.2025	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

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

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hustadvika	-	M-KULA

2. Hustadvika

Kystlandskap langs krevjande farlei

Averøy og Hustadvika kommunar
Areal: 185,8 km²
Området ligg i landskapsregion 24) Kystbygdene på Nordmøre og i Trøndelag (Nasjonalt referansesystem for landskap – NIBIO)

PLASSERING

Området omfattar landareal og sjøareal langs Hustadvika. Landskapet ligg yst på kysten mellom Nordmøre og Romsdal, eit ope havstykke med fleire øyer og holmar i skipsleia mellom Molde og Kristiansund.

SKILDRING

Hustadvika er eit av dei mest krevjande havstykka langs Norskekysten. Farvatnet er ureint, med små øyer, holmar, skjer og båar, og det er særleg vêrhardt, med sterke straumdrag.

Gjennom tidene har det vore eit utal forlis på denne strekninga. Eit av dei mest kjente skipsvraka er det såkalla «Stopleleivraket», som vart oppdaga av dykkarar i 1985. Vraket var av ei hollandsk seglskute, som hadde forlist tidleg på 1700-talet. Meir enn 300 gjenstandar er henta opp frå vraket, og nokre av desse er i dag stilte ut på museum. På grunn av dei mange skipsvraka som ligg her, vert havstykket langs Hustadvika rekna som ein eigen skipskyrkjegard.

For å lette navigasjonen og gi landkjenning vart det sett opp eit fyr på Kvitholmen allereie i 1842. På Bjørnsund, sør om leia, vart det bygd fyrstasjon i 1871. Seinare har det kome fleire fyrlykter, stakar og andre sjømerke langs denne leia.

Strandlandskapet langs Hustadvika er kupert, med viker, tangar, berg og smale sund. Lenger inne er det eit meir ope, myrlendt strandflatelandskap, innramma av einskilde, markerte fjellformasjonar, som til dømes kystfjellet Stemhesten. Stemhesten har til alle tider vore eit landemerke for dei sjøfarande.



Skotten, Hustadvika. Foto: Møre og Romsdal fylkeskommune.



Naustmiljø Bud, Hustadvika kommune. Foto: Oskar Puschmann.

Gardsskipnaden her er ei blanding av små og større bruk. Bygdene Farstad og Hustad har nokre av dei største gardane i Romsdal. I myrlendte furer mellom nakne berg attmed sjøen ligg dei minste gardane, fiskarbondebruka. Tunskipnaden her er gjerne orientert langs leia (SV-NØ). Maleremmen, som i dag er museum, står som døme på eit typisk fiskarbondebruk.

Store, djupe torvmyrer pregar Hustadvika. I eit elles skogfattig landskap, var difor skjering av torv, til brensel, utbreidd.

Sanking, tørking og brenning av tong var ei vanleg attåtnæring. Tong-oska vart eksportert og nytta i glas-produksjon og til framstilling av jod.

På øyer og holmar finn vi restar etter rorbuanlegg og fiskevær. På Teistklubben låg både fiskevær og losstasjon. Losstasjonen er freda, og bygningane her gir innblikk i ei tid då desse sesongbaserte samfunna var talrike langs Romsdalskysten.

Hustadvika er blant områda i Møre og Romsdal med flest registrerte fornminne. Dette har nok samanheng med plasseringa langs den sentrale kystlina mellom sør og nord, enkel tilgang til rike fiskefelt og gunstige vilkår for jordbruk.

Her finst rike spor etter steinalderbuplassar, samt gravminne frå både bronsealder og jarnalder. Mange av desse er såkalla kystrøyser, vendt mot leia, og lagt dominerande til på nes, berg eller strandflatar. Eit døme her er Hogsneset på Nerland, der ei stor gravrøys ligg godt synleg ved innsiglinga til Hustadbukta. På Malefeten ligg eit rullesteinsgravfelt med om lag 30 gravrøyser frå perioden omkring 400–900 e. Kr. I Sandvikhagen finn vi det største gravfeltet i Romsdal, med om lag 150 små haugar.

På Hustad ligg Aslaksteinen, ein omkring 200 meter lang klippeformasjon, som på folkemunne går for å ha vore ei bygdeborg. Arkeologiske undersøkingar her har avdekt gjenstandar og kulturlag frå jarnalderen.

Ein tidlegare kongsgard og adeleg setegard på Hustad er nemnd første gong i 1122/1123, då kong Øystein Magnusson, i følgje Snorre, døydde under eit opphald her. Det er ikkje synlege spor etter kongsgarden i dag, men det er påvist rike arkeologiske spor etter førhistorisk gardsbusetnad i området. Ein bauta til minne om kongen, er reist her.

Langs Hustadvika var fiskarbondetradisjonen levande fram til byrjinga av førre hundreåret. Utover på 1900-talet bidrog nydyrking og eit meir mekanisert jordbruk, kombinert med større og meir ressurskrevjande fiskefartøy, til auka grad av spesialisering. Nye generasjonar måtte velje om dei ville bli bønder eller fiskarar – om dei då ikkje hamna i heilt andre yrke.

Fiskeværet Bud er omtalt i skriftlege kjelder frå mellomalderen, men kan ha røter tilbake til vikingtid. På 1500- og 1600-talet var Bud den viktigaste handelsstaden langs heile kyststrekninga mellom Bergen og Trondheim. Dei som budde på fiskeværet Bud

eller på øyværet Bjørnsund var aldri ein del av fiskarbondetradisjonen. For dei fleste av desse var fisket einaste utkome.

Mellom Bud/Gule og Hustad ligg spor etter den såkalla «Kongevegen». Vegen, som kan følgjast i fleire kilometer, er truleg frå mellomalderen.

I mellomkrigstida vart det opna for nydyrking på eksisterande bruk og oppdyrking av nye bruk langs Hustadvika. Oppdyrkinga var ein del av Ny jordrørsla, der det første feltet i det som vart kalla Fræna-Farstad Ny jord, kom i 1919. Dette var ein statleg fremma bureisingspolitikk som skulle gjere folk meir sjølvstendige som eigarar, og styresmaktene ville ta landet i bruk til jordbrukstenlege føremål, og demme opp for emigrasjon.

Ergan kystfort på Bud vart bygd i 1941. Kystfortet var ein del av Atlanterhavsvollen, som den tyske krigsmakta sette opp under andre verdskrigen. Kommandosentralen til kystfortet var plassert inne i fjellet. Anlegget, som var operativt i perioden 1942-1945, låg strategisk til for skipstrafikken. Ergan kystfort er teke vare på, og er i dag eit krigshistorisk museum som tematisk sett omhandlar fleire sider av den nazistiske okkupasjonshistoria.

Atlanterhavsvegen, som opna i 1989, er ein del av den nasjonale turistvegen mellom Averøy og Bud. Atlanterhavsvegen går på bruer og fyllingar mellom holmar og skjær, med ei rekke utkikkspunkt mot storhavet. Veganlegget er i dag freda.

LANDSKAPSKARAKTER

Kyststrekninga er av dei mest utsette og trafikkerte havområda i landet, med mange holmar og skjer. Naturen er prega av det barske klimaet. Fisket har til alle tider vore ein viktig næringsveg; noko bevarte fiskevær og fiskarbondebruk står som synlege døme på.

Dei store, flate strandflateområda med utstrekte myrer som grenser mot høge og bratte fjell er karakteristiske. Ved dei sentrale gardane Hustad og Farstad utgjer jordbrukslandskapet eit større samanhengande landskapsrom, medan det elles langs kysten er meir brote opp av naturlege bergformasjonar. Her ligg både innmark og hus i landskapsretninga, orientert etter furene i berget, leia, vinden og vêret.

Atlanterhavsvegen, som er freda, ligg ytst i havgapet og er ein mykje besøkt turistattraksjon.

NASJONAL INTERESSE

Langs eit av dei mest krevjande havstykka langs Norskekysten, finn vi eit tradisjonelt, og variert, busetnadsmønster: frå små, marginale fiskarbondegardsbruk, til storgardar, fiskevær og tettstadar.

Side om side med oppdyrka åkrar og moderne bustadhus, ligg talrike kulturminne: Frå førhistoriske gravminne, via kystfort frå andre verdskrigen, og fram til den nasjonale turistvegen, Atlanterhavsvegen, frå vår eigen tid. Kombinasjonen av eit tradisjonelt busetnadsmønster i eit vêrhardt kystmiljø, og ei omfattande mengd kulturminne med stor tidsdjupne, gjer farleia og kystlandskapet langs Hustadvika til eit område av nasjonal interesse.

SÅRBARHEIT

Hustadvika og Atlanterhavsvegen vart utpeika som særleg verdifullt i den nasjonale registreringa av verdifulle kulturlandskap i 1994.

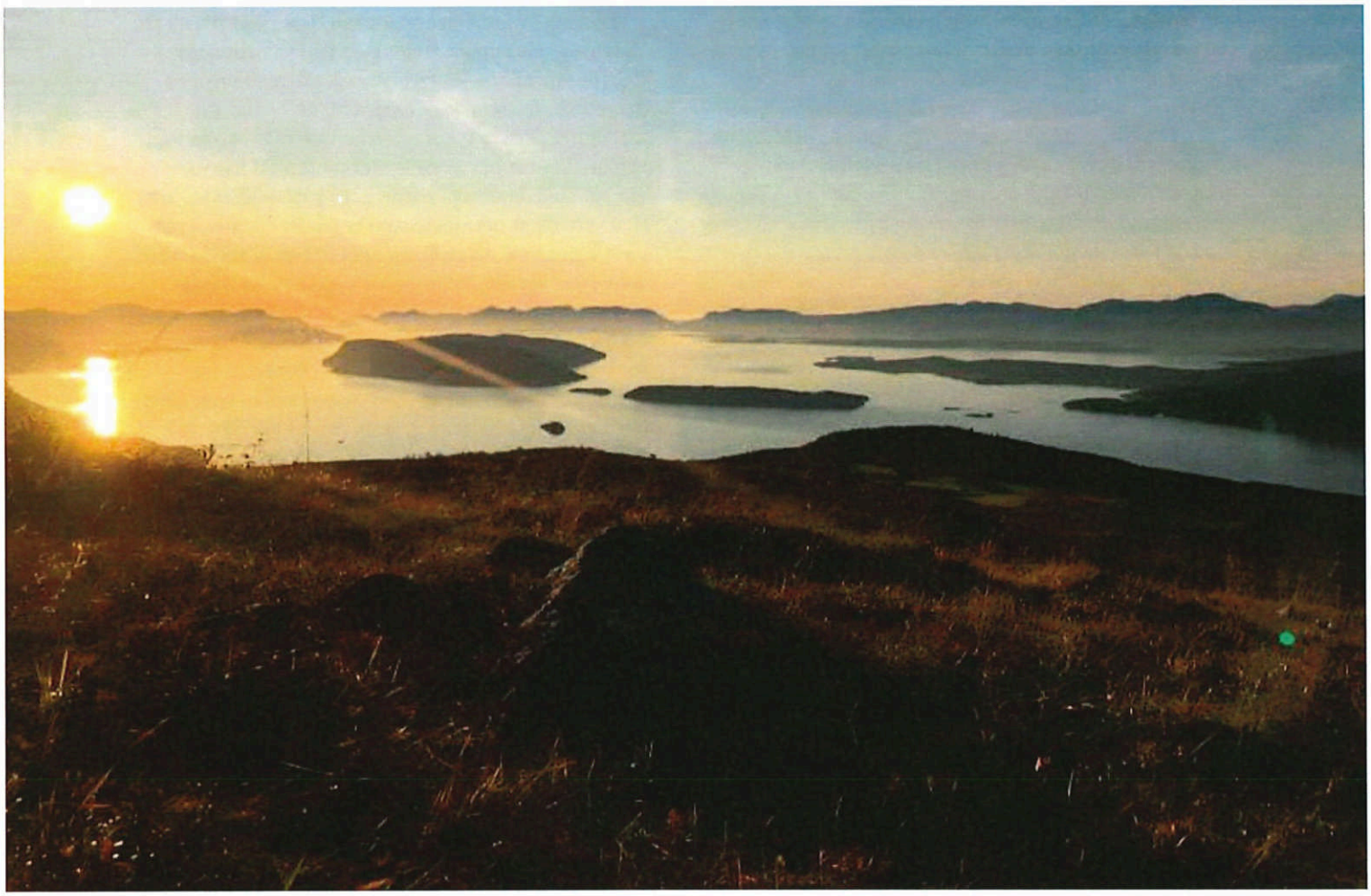
Landskapet langs Hustadvika er sårbart for fleire ulike påverknader. Særskilt sårbart er det for større infrastrukturtiltak, som til dømes utbygging av vindkraft, kraftlinetrasear eller etablering av hyttefelt. Slike inngrep vil kunne forringe den visuelle opplevinga av eit ope kystlandskap. Særpreget i bygningsstrukturen er sårbart for endring og nyetableringar. Plassering og utforming av evt. nye bygnader bør ikkje svekke opplevinga av kystlandskapet og dei maritime kulturminna som inngår i dette.

Manglande skjøtsel av landskap og manglande tilsyn med fråflytta bygningar, bidreg til at viktige kulturminne gradvis vert brotne ned og forsvinn. Det bør stimulerast til fortsett jordbruksdrift og husdyrhald, for å hindre attgroing og sikre at området beheld sin karakter av eit fiskarbondelandskap. Det vêrharde kystklima vil kunne skunde fram denne prosessen.

Klimaendringane, med hyppigare stormar og meir nedbør, er eit trugsmål mot bygningar og andre kulturminne i dette kystområdet.

For å ta vare på verdiane, ta omsyn til det som landskapet er sårbart for, og sette rammer for arealbruken, kan det vere aktuelt å syne heile eller delar av landskapet i kommuneplanens arealdel som omsynssone c) med særskilt omsyn til landskapet. Retningsliner til omsynssona og generelle føresegner til kommuneplanens arealdel kan legge føringar for korleis kommunen ynskjer at landskapet skal forvaltast.


Norskehavet
Ramngapet
Hustadvika
Honningsøya
Hasløya
Storsandøya
Kvitholmen
Kårvåg
Atlanterhavsvegen
Vevang
Leuvøy-fjorden
Groravika
Sandvika
Flatmo
Brei-vika
Hustad-bukta
Rotvika
Gaustad
Hjertvika
Tovika
Ørjavika
Nasvika
Visnes
Øy-garden
Kornstadfjorden
Silnes
Silset
Eide
Silsetfjellet
Dyrhaugen
Krakalia
Myrland
Sandnes-haugen
Næsavatnet
Næs
Svanvika
Halåsen
Brandsetra
Vasskor
Frænefjet
Gaustad
Tovika
Gautvika
Sjurvarden
Rødalen
Melen
Rørset
Hostad
Hostadvatnet
Bollia
Vassenden
Furumo
Bakken
Tverrfjella
Sandnestindan
Langvatnet
Talstadhesten
Talstad
Hauglia
Varholen
Elnesvågen
Eidem
Myrbostad
Feta
Elnes
Syltesetra
Kvannfjellet
Luten
Møre og Romsdal
Moen
Sylte
Nosa
Lindset
Rødalen
Langdalsbu
Feskarbu
Langdalen
Malmefjorden
Urfjellet
Melsetra
Malmesetra
Malmefjellet
Malmedalen
Skarstua
Skårs-fjellet
Hjelset
Mork
Mjelve
Årødalen
Strande
Lonset
Robekk
Fannefjorden
Molde lufthavn Årø
Brokstad
Fuglset
Varden
Tussen
Hol
Malme
Såta
Hestad
Stor-fjellet
Åndal
Moldeheia
Sande
Hoemsneset
Vågøy
Aureosen
Jendems-fjellet
Valle
Jendem
Aukra-sanden
Hjertvika
Breivika
Hollingen
Eikrem
Hamnneset
Frænfjorden
Kjerringsundet
Julsundet
Julneset
Haukaboen
Solholmen
Sundsbo
Bendset
Ræstad
Rørset
Ræstadhornet
Otrøya
Rakvåg
Opstad-hornet
Nord-Heggdal
Opstad
Sør Heggdal
Tautra
Storfj
Aukra
Seter
Juvika
Løvika
Oterhalsen
Sporsem
Røssøyvågen
Rød
Nerboen
Gossa
Småge
Horrem
Falkhytta
Blomsneset
Harøyfjorden
Indreleia
Stavika
Kjørsvika
Ytre Harøya
Indre
Harøysundet
Vestad
Gule
Bud
Nørdre Bigsund
Budaskupet
Vestadmyran
Skardset
Skalten
Bergset
Dråga
Soløya
Vikan
Lyngstad
Hustad-myran
Male
Nerlan
Husta
Sunde
Venås
Rambjøra
Korsmo
Raudtua
Bjørsnos
Midtfjordleia
Indreleia
Hustadvika
Hustadvika
Kvitholmen
Ramngapet
Norskehavet
Honningsøya
Hasløya
Storsandøya
Kårvåg
Atlanterhavsvegen
Leuvøy-fjorden
Groravika
Vevang
Sandvika
Flatmo
Brei-vika
Hustad-bukta
Rotvika
Gaustad
Hjertvika
Tovika
Ørjavika
Nasvika
Visnes
Øy-garden
Kornstadfjorden
Silnes
Silset
Eide
Silsetfjellet
Dyrhaugen
Krakalia
Myrland
Sandnes-haugen
Næsavatnet
Næs
Svanvika
Halåsen
Brandsetra
Vasskor
Frænefjet
Gaustad
Tovika
Gautvika
Sjurvarden
Rødalen
Melen
Rørset
Hostad
Hostadvatnet
Bollia
Vassenden
Furumo
Bakken
Tverrfjella
Sandnestindan
Langvatnet
Talstadhesten
Talstad
Hauglia
Varholen
Elnesvågen
Eidem
Myrbostad
Feta
Elnes
Syltesetra
Kvannfjellet
Luten
Møre og Romsdal
Moen
Sylte
Nosa
Lindset
Rødalen
Langdalsbu
Feskarbu
Langdalen
Malmefjorden
Urfjellet
Melsetra
Malmesetra
Malmefjellet
Malmedalen
Skarstua
Skårs-fjellet
Hjelset
Mork
Mjelve
Årødalen
Strande
Lonset
Robekk
Fannefjorden
Molde lufthavn Årø
Brokstad
Fuglset
Varden
Tussen
Hol
Malme
Såta
Hestad
Stor-fjellet
Åndal
Moldeheia
Sande
Hoemsneset
Vågøy
Aureosen
Jendems-fjellet
Valle
Jendem
Aukra-sanden
Hjertvika
Breivika
Hollingen
Eikrem
Hamnneset
Frænfjorden
Kjerringsundet
Julsundet
Julneset
Haukaboen
Solholmen
Sundsbo
Bendset
Ræstad
Rørset
Ræstadhornet
Otrøya
Rakvåg
Opstad-hornet
Nord-Heggdal
Opstad
Sør Heggdal
Tautra
Storfj
Aukra
Seter
Juvika
Løvika
Oterhalsen
Sporsem
Røssøyvågen
Rød
Nerboen
Gossa
Småge
Horrem
Falkhytta
Blomsneset
Harøyfjorden
Indreleia
Stavika
Kjørsvika
Ytre Harøya
Indre
Harøysundet
Vestad
Gule
Bud
Nørdre Bigsund
Budaskupet
Vestadmyran
Skardset
Skalten
Bergset
Dråga
Soløya
Vikan
Lyngstad
Hustad-myran
Male
Nerlan
Husta
Sunde
Venås
Rambjøra
Korsmo
Raudtua
Bjørsnos
Hustadvika
Hustadvika
Avgrensing
0 2 4 8 12 16
km
N



Utsikt over Romsdalsfjordbassenget. Foto: Møre og Romsdal fylkeskommune.

3. Romsdalsfjordbassenget.

Rituelt og økonomisk knutepunkt.

Molde kommune
Areal: 148 km²
Området ligg i landskapsregion 22) Midtre bygder på Vestlandet (Nasjonalt referansesystem for landskap – NIBIO)

PLASSERING

Romsdalsfjordbassenget omfattar øyene Hjertøya, Seterøya, Fårøya, Bolsøya, Sekken og Veøya, ei rekkje holmar og skjer, samt Sølsnes og Nesjestranda på fastlandet. Øylandskapet ligg midt i Romsdalsfjorden, sør for Molde.

SKILDRING

Kring Romsdalsfjordbassenget finn vi eit karakteristisk strandflatelandskap. Området egnar seg vel for jordbruk, og gardstun og åkrar ligg på sørvendte, solrike og sjølvdrenerte moreneavsetningar langs

fjorden. Jordbæra er blant dei vokstrane som trivst godt her. Sekken er den høgste øya i Romsdalsfjordbassenget med store område av øya dekt av skog. Veøya og Hjertøya har ikkje fastbuande.

Til skilnad frå dei fleste andre fjordløpa i Møre og Romsdal, er Romsdalsfjordbassenget ope i mange retningar. Fleire fjordarmar møtest her, noko som gir området ei strategisk plassering både i høve til kystleia i vest og til farleia vidare austover.

For å unngå den vêrharde Hustadvika, var det i tidlegare tider ikkje uvanleg at båtar på veg nordover sigla Langfjorden inn til Eidsvågen. Der vart dei tekne på land, og dregne vidare langs kavlvegen over Tiltereidet.

Rike gravminne som ligg i strandhellinga ned mot sjøen, peikar mot at Nesjestranda og Bolsøya kan ha vore del av eit større maktlandskap. På Bolsøya er Trollpila, ein av dei høgste bautasteinane i Noreg, eit viktig landemerke. På øya finst spor etter busetjing og aktivitet frå jarnalder og mellomalder; med mellom anna gravminne, leidangsnaust, sølvfunn og mellomalderkyrkjestad. På Nesjestranda er det også gjort fleire rike gravfunn.

Både Sekken og Veøya er nemnde i sagalitteraturen. Under eit sjøslag ved Sekken i 1162, skal Håkon Herdebrei ha blitt drepen av Erling Skakke.

Datering av fossil åkermark kan tyde på jordbruk på Veøya allereie i yngre steinalder. På øya finst også fleire kulturminne frå førhistorisk tid, mellom anna gravminne frå bronsealder/jarnalder.

Namnet «Veøy» tyder «den heilage øya», noko som kan indikere at her allereie i førkristen tid har vore ein kultstad. Funn av kristne graver frå 900-talet, som skal vere blant dei eldste som er påvist i landet, tyder på at øya då var eit religiøst senter. Her er også funne spor etter kyrkjer. Veøy gamle kyrkje, Peterskyrkja, vart sett opp i siste halvdelen av 1100-talet.

I høgmellomalderen hadde Veøya si blømingstid som kjøpstad og som administrativt sentrum for Romsdal; ein av berre 14 slike «kaupstadar» som fanst i landet. 300–400 innbyggjarar skal ha budd her på det meste, sjølv om talet er noko usikkert. Sentral plassering i fjordsystemet og gunstige hamnetilhøve bidrog til oppkomsten av kjøpstaden.

Under nedgangstidene etter Svartedauden tapte Veøya sin betydning som kjøpstad. Øya heldt likevel fram med å vere eit administrativt og religiøst sentrum for Romsdal også i hundreåra som følgde.

Fram til 1632 vart fylkestinget halde på Veøya. Etter den tid var det berre prestefamilien og dei som hadde arbeid ved kyrkja som var bufaste på øya. Peterskyrkja fungerte som hovudkyrkje i Veøy prestegjeld fram til



Veøya kyrkjestad og prestegard. Foto: Møre og Romsdal fylkeskommune.

1907. Prestegarden og delar av øya var i privat eige frå 1905 og fram til 1990, då Romsdalsmuseet fekk eigedomen som testamentarisk gåve. Veøy kyrkje og prestegard er freda. Veøya inngår også som ein del av kystpilegrimsleia til Trondheim.

Moldeholmane er skogkledde med lynghei, strender og lune viker. På den mest kjente av dei, Hjertøya, låg det ein husmannsplass under Moldegård. Plassen blei seinare nytta som skogvaktarbustad og oppsynsbustad. Kring 1950 etablerte Romsdalsmuseet eit fiskerimuseum her. Fiskerimuseet er bygd opp som eit lite fiskevær, med tranbrenneri, rorbuer, mekanisk verkstad og bustadhus.

Ei særleg soge er knytt til steinhytta på Hjertøya, som den tyske modernistiske multikunstnaren Kurt Schwitters leigde i åra frå 1932 til 1939. Schwitters livnærte seg med å måle landskapsbilete og portrett, samstundes som han arbeidde med kollasjar, materialbilete og skulpturar.

LANDSKAPSKARAKTER

Øylandskapet ligg midt i Romsdalsfjorden, strategisk plassert i høve til både kystleia og fjordleia. Det er eit karakteristisk strandflatelandskap med bygningar og åkerjord orientert mot fjorden. Gravminna ligg i hovudsak også ned mot fjorden.

Veøya og Hjertøya har ikkje fastbuande, og dei andre øyane har relativt spreidd busetjing. Dette gjer at det historiske landskapet på desse øyane i stor grad framleis er intakt.

NASJONAL INTERESSE

Strategisk plassering, grøderike jordbruksareal og gode naturhamner har gjennom tidene gjort Romsdalsfjordbassenget til ein sentral møtestad mellom kyst og innland, og eit rituelt og økonomisk knutepunkt.

Med Veøya som tyngdepunkt, er Romsdalsfjordbassenget eit område med stor tidsdjupne, der forteljingar med røter tilbake i førhistorisk tid, framleis er leselege i landskapet.

SÅRBARHEIT

Som det første området i landet vart nordsida av Veøya verna som landskapsvernområde i 1970. Føremålet med vernet er å ta vare på det særprega naturmiljøet omkring Veøy gamle kyrkje. Det er Statsforvaltaren som har forvaltningsansvaret her og det er vernereglane og forvaltnings- og skjøtselsplanane for dei verna områda som gjeld.

Øyene i Romsdalsfjordbassenget har så langt vore forskåna frå større inngrep. Området er difor sårbart for etablering av hyttefelt, som på Nesje og Bolsøya, og bør konsentrerast om einskilde område. Landskapet er også sårbart for større utbyggingar som t.d. veganlegg, kraftleidningar, vindkraftanlegg eller akvakultur, som vil kunne ha negativ innverknad for det sjeldsynte og i stor grad autentiske, historiske landskapet.

Dei ubudde Moldeholmane nordvest i området er lite påverka av inngrep. Moldeholmane er sårbare, og mindre tiltak kan gi stor negativ visuell verknad på særpreg.

Moldeholmane bør vere beskytta mot «tyngre utbyggingar» som t.d. flytebrygger for fortøying av fritidsbåtar. Øyar som ikkje er påverka av tidlegare inngrep bør vernast om i større grad enn øyar som allereie er rørt av inngrep.

Landskapet er også sårbart for at manglande skjøtsel av inn- og utmark og tilsyn med fråflytta bygningar kan bidra til at viktige kulturminne gradvis vert brotne ned og forsvinn. Det bør stimulerast til fortsett jordbruksdrift og husdyrhald, for å hindre attgroing og sikre at området beheld det karakteristisk strandflatelandskap. Det er også viktig å oppretthalde eksisterande bygningsstruktur langsetter strandflatene ved fjorden. Og det bør takast spesielle omsyn ved eventuell bygging av nye hytter, både når det gjeld plassering og utforming. Dette gjeld spesielt i område med mange fornminne langs strendene, og på dei urørte øyene.

For å ta vare på verdiane, ta omsyn til det som landskapet er sårbart for, og sette rammer for arealbruken, kan det vere aktuelt å syne heile eller delar av landskapet i kommuneplanens arealdel som omsynssone c) med særskilt omsyn til landskapet. Retningsliner til omsynssona og generelle føresegner til kommuneplanens arealdel kan legge føringar for korleis kommunen ynskjer at landskapet skal forvaltast.

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

Dato:
15.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**129**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG**						

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

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 129/81 i våre arkivsystem.

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.

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vevang			119/81	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje, tilbygg til bolighus	13.09.86	16.12.86	191/86
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Klara og Håkon Smørholm		6494 Vevang		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Jim Farstad		6444 Farstad		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jim Farstad		6444 "		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Denne byggetillatelse er gyldig når alle forbehold tatt i sak 191/86 er tatt til følge.

Sted og dato		Stempel	
6490 Eide	18.12.86	for EIDE BYGNINGSRÅD	Eivind Skeggerud Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81

MØTEBOK KOPI Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDE	BYGNINGSSJEFEN		

Sak nr.

191/86 SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ EIEND. 119/81 PÅ VEVANG HÅKON SMØRHOLM

Ved byggemelding datert 13.09.86 søker Håkon Smørholm om å få oppføre garasje som tilbygg til bolighus på eiendommen 119/81 på Vevang.

Vedlagt byggemelding følger:

- situasjonsplan datert 11.12.86
- tegning av plan, snitt og fasader
- kvittert nabovarsel datert 10.11.86
- søknad om ansvarsrett fra Jim Farstad

Garasjen er tenkt oppført i 1 etasje

Grunnareal ca. 30 m^2

Avstand til nabogrense ca. 9 m
Avstand til veimidte ca. 12 m

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrense og tillatelse til å legge avkjørsel fra Fv. 242.

Vurdering:

Konstruksjoner:
Tilbygget er tenkt oppført i mur/betong. Byggeforskriftenes krav til B-30 konstruksjon som skille er derfor oppfylt.

En går ut fra at ansvarshavende/byggherre får utarbeidet statiske beregninger av armering i dekke/dragere.

Ventilasjon:
Det må ordnes til friskluftinntak og avtrekksåpning hver med et areal på minst 2 % av gulvflaten.

VEDTAK:

Bygningssjefen godkjenner i medhold av bygningslovens § 87 oppføring av garasje på eiendommen 119/81, i henhold til byggemelding datert 13.09.86.

Jim Farstad godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Vedtaket er fattet med følgende forbehold:

- Vegsjefens tillatelse til å anlegge ny avkjørsel fra Fv.242 skal foreligge

Sign.	Utskrift sendt til

K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
EIDE	BYGNINGSSJEFEN		

Sak nr.

191/86 - statiske beregninger/armeringstegninger skal godkjennes av bygningssjefen.

Bygningsloven med forskrifter samt gjeldende reguleringsplan ellers skal følges.

Bygningskontrollen skal varsles før noen del av arbeidet starter og når arbeidet er fullført.

Gebyr skal betales innen 30 dager.

Teknisk etat, 16.12.86

Magne Elvegård

Mathias Svenøy

Mathias Svenøy

Sign.

Utskrift sendt til

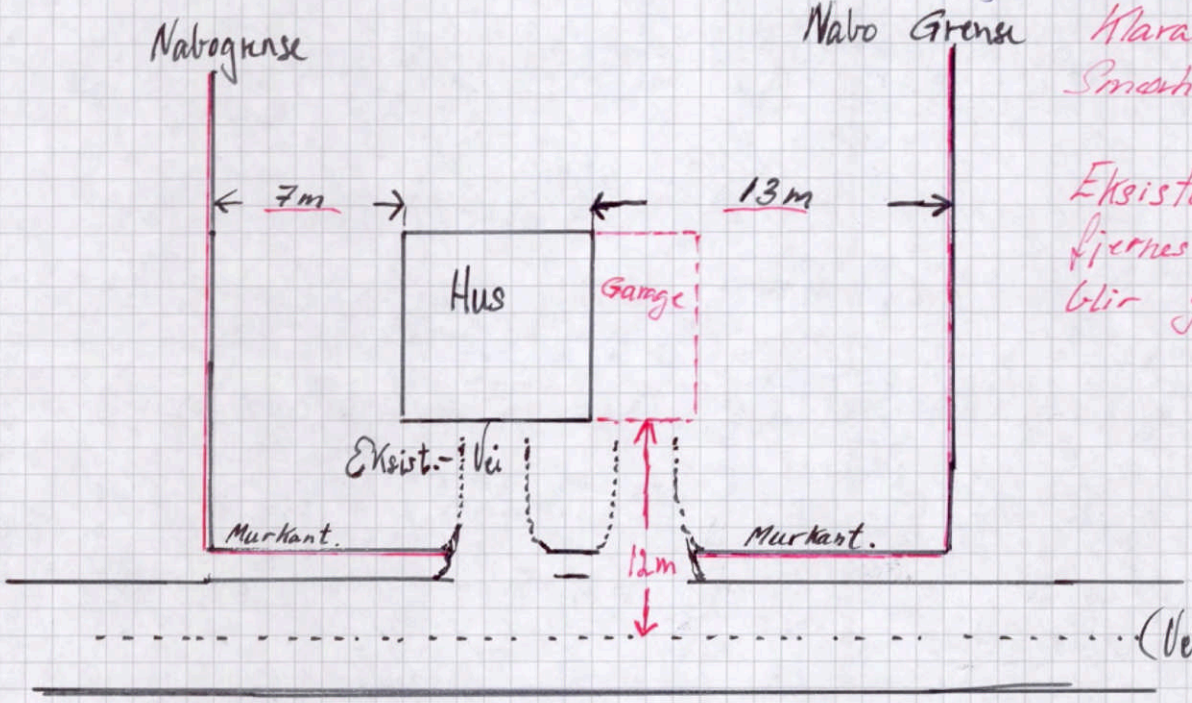
Håkon Smørholm
Jim Farstad
Statens Vegvesen

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-blankett 2549
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

GODKJENT tilbygg - garasje
den 16.12.86
i sak 191/86
Eivind Aagaard
for RIDE BYGNINGSRÅD

Hrr. M. Svenøy Eide Kommune

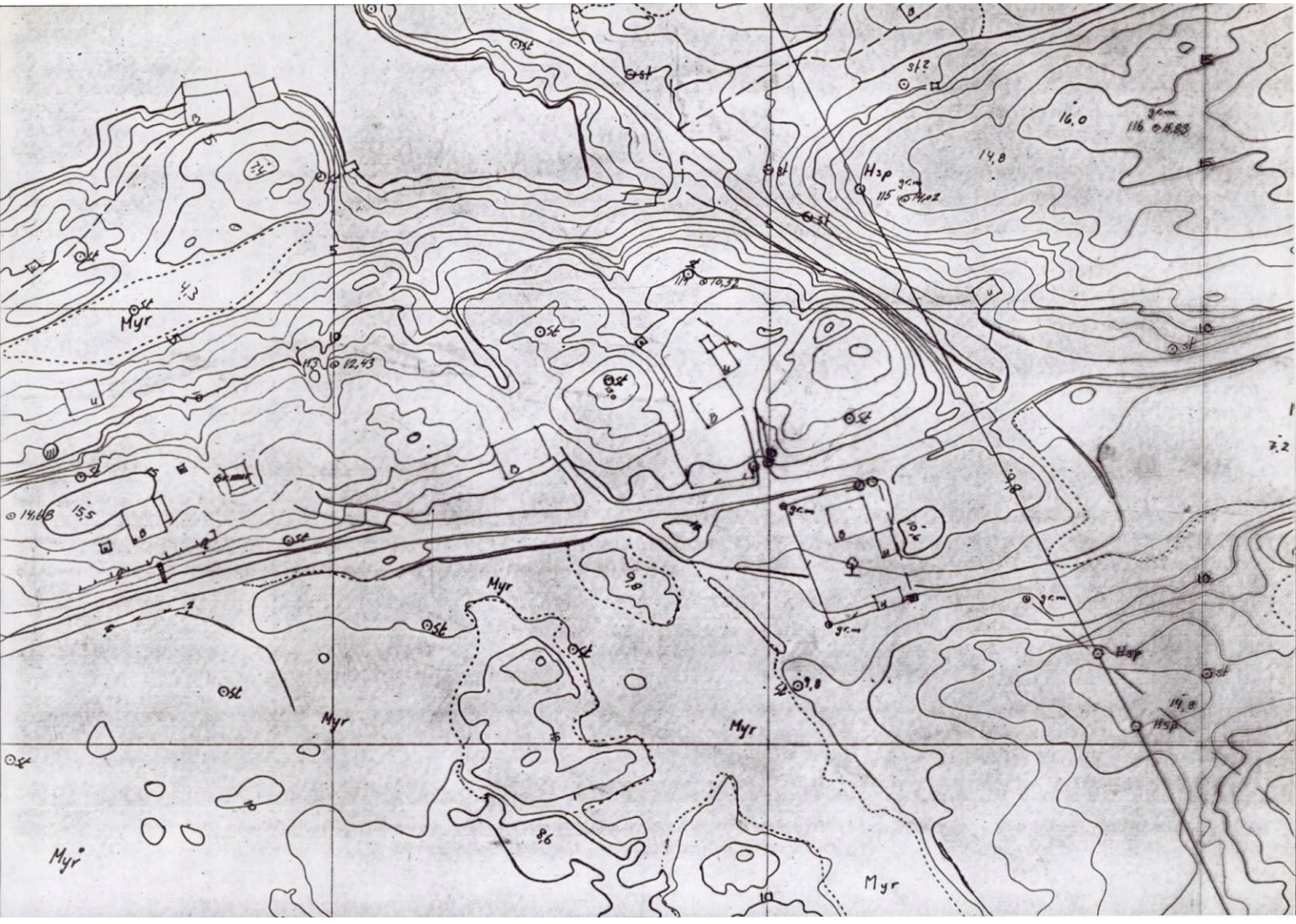


Klara & Håkon Smaaholm's tomt.

Eksisterende vei skal fjernes hvis ny vei blir godtatt.

11/12 - 86

Skisse: Arve Egil Sandvik
6440 Farstad


Myr
Myr
Myr
Myr
Myr
Myr
Hsp
Hsp
16,0
14,8
15,5
9,8
8,6
9,8
10,3
12,43
14,68

(Kommune)

Eide

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Venaas Byggelag A/S

6494 VEVANG

Byggherre (navn, adresse)

Klara Smørholm

6494 VEVANG

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vevang	119	81		

Deres søknad	Dato 20.03.96		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefen i Eide	Vedtak dato 08.05.96	Saksnr. SA96BS07
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Jfr. sak SA96BS07 Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel
Eide	25.05.96	EIDE KOMMUNE Bodil Eide TEKNISK ETAT

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende		
	☐ andre		

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

EIDE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

PROTOKOLL FOR ADMINISTRATIVE VEDTAK

Avd.: Bygningsavdelingen
Teknisk etat

Dato: 08.05.96

Saksbehandler: Mathias Svenøy

Arkiv: 119/81
Eiend:

Adm. saksnr. : SA96 BS07

Byggherre: Klara og Håkon Smørholm

Søker/ansvarshavende: Venaas Byggelag A/S

Saken gjelder: OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS

Areal tilbygg: ca. 8 m2 BRA

Opplysninger til saken:
Tilbygg over eksisterende garasje. (Bad/WC)

VEDTAK:
Bygningssjefen har ingen merknader til plasseringen av tilbygget.

Hjemmel:
Plan- og Bygningslovens § 86 a.

Vilkår for godkjenning:

Tilbakemelding til bygningskontrollen:
1. Når arbeidet skal oppstartes.
2. Før tilbygget tas i bruk.

Generelt:
Pbl. med byggeforskrifter skal følges.
Gebyr betales etter gjeldende satser. Byggetillatelsen oversendes når gebyr er betalt og evt. vilkår er oppfylt.

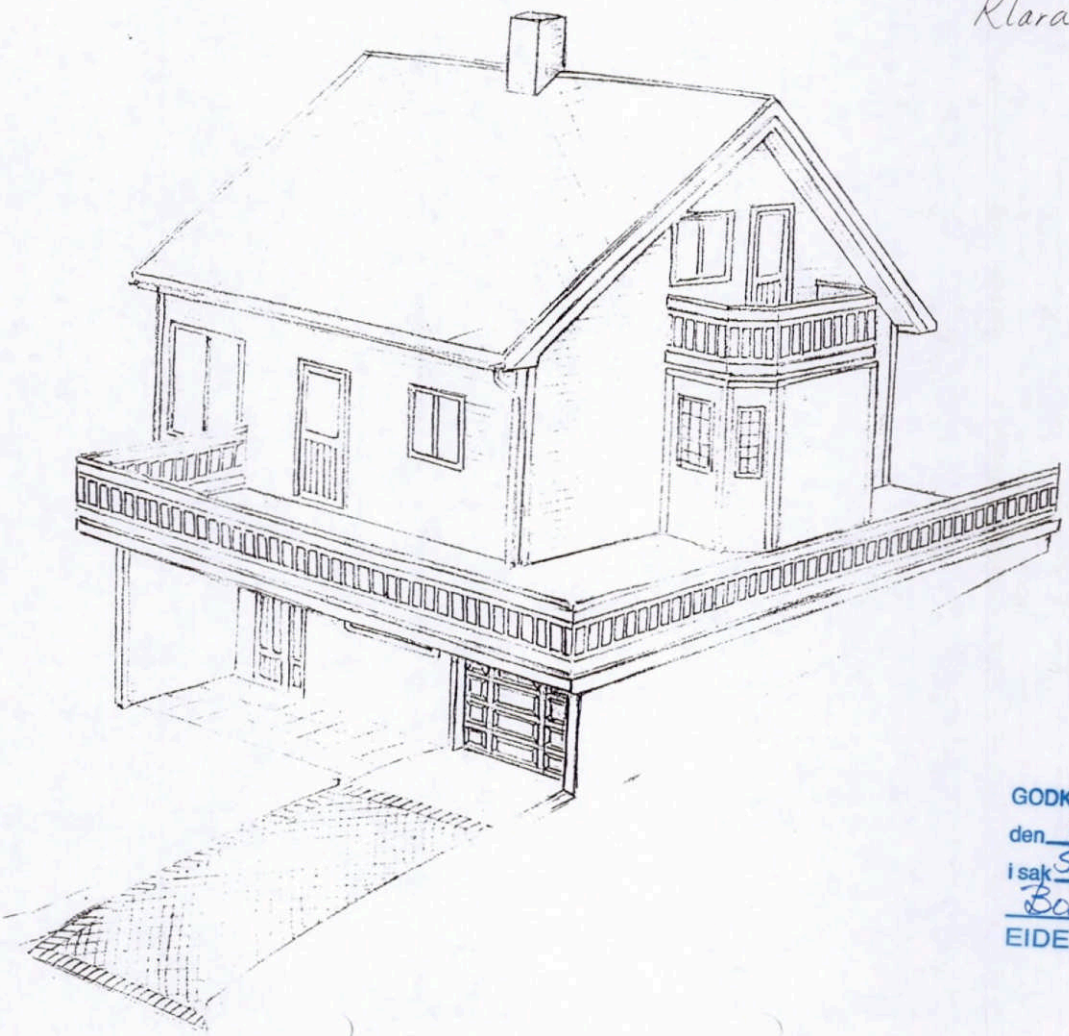
Arnt Eide

Mathias Svenøy

Utskrift:
Venaas Byggelag A/S
Klara Smørholm

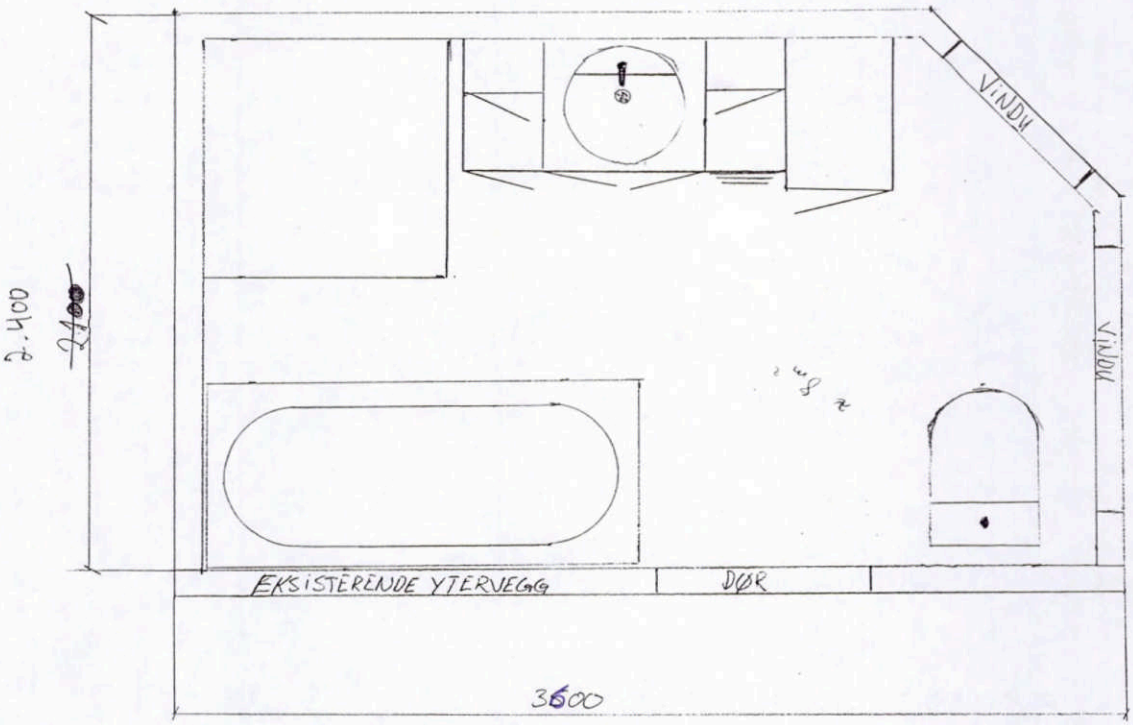
"STANDARD BS"

Klara Smørholm



GODKJENT
den 08.05.96
i sak SAK96BS07
Bodil Eide
EIDE KOMMUNE

Ole Smørholm 25/2 91



Klara Smørholm

Skatteetaten

Dato
13.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Gnr 129 Bnr 81 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 540 804
Som sekundærbolig:	kr 2 163 215

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 11.09.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	5 200,00 kr
Feiing	677,00 kr
Renovasjon	5 420,00 kr
Slam	2 187,76 kr
Sum	**13 484,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Slam ordinær, inntil 4,5 m3	15%	1 stk	1857.25	1/1	0 %	1 857,25 kr
Tilsyn etter forurensningsloven	0%	1 stk	420.00	1/1	0 %	420,00 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	-1 stk	3228.75	1/1	0 %	-3 003,75 kr
Hytterenovasjon	25%	1 stk	1802.50	1/1	0 %	1 802,50 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	-1 stk	1376.25	1/1	0 %	-1 215,00 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	-1 stk	1302.50	1/1	0 %	-1 201,25 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	677.00	1/1	0 %	677,00 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	1314100 prom	4.00	1/1	0 %	5 256,00 kr
					Sum	**4 592,75 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

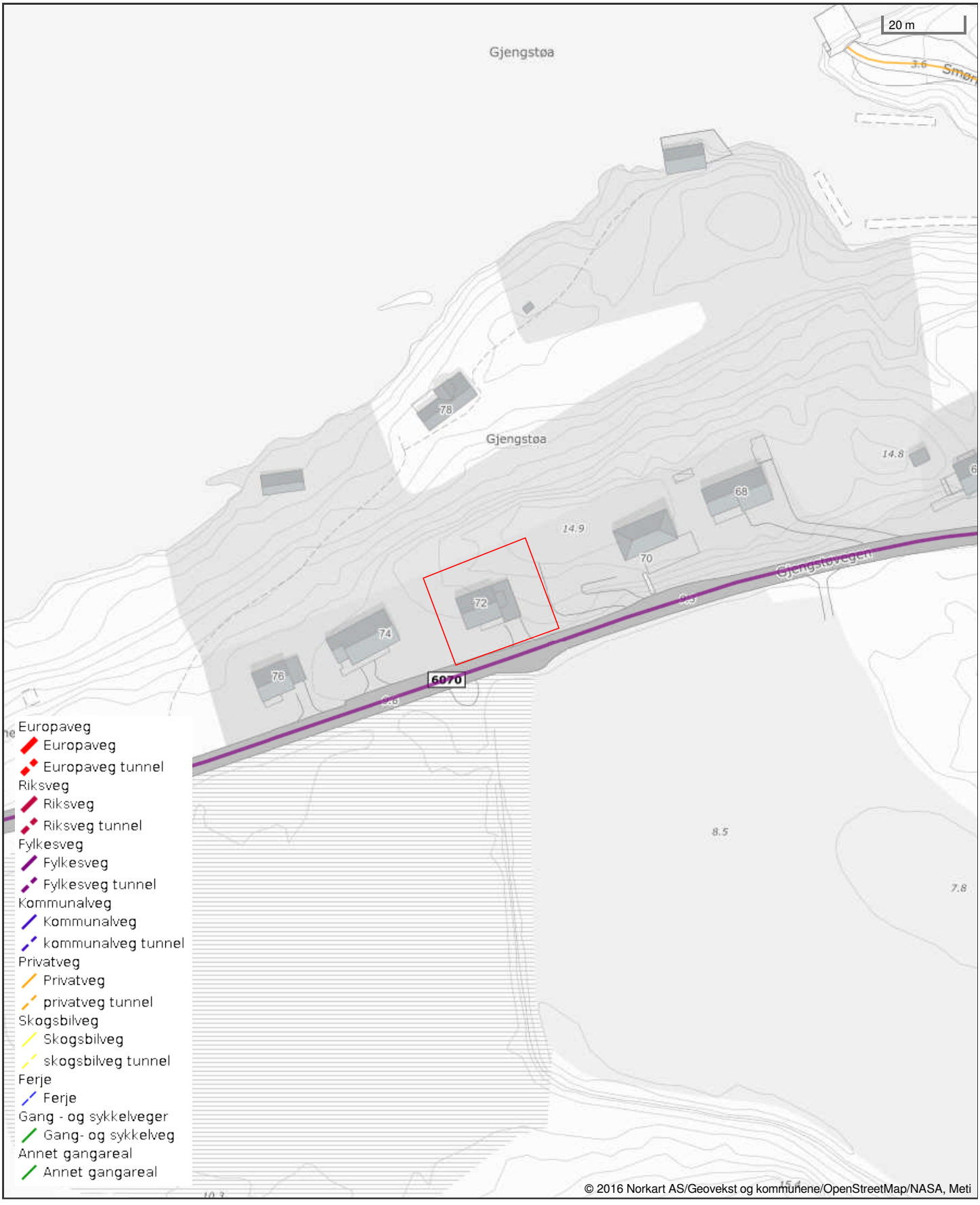
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 11.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 129/81//



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: 11.09.2025

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.**	129	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

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

Dato:
15.09.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**129**	Bnr:	**81**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG**						

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

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Saksnummer	Kort beskrivelse
129/96	2024/1398	Utebod

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.

Nr. 859 a.
ENEBERT: SEM & STENERSEN A/S OSLO
7-59.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i gunnboka.
Gjenpart av
~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 3618
Kristiansund sorenskriverembete 23. DES. 1960

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 26 nov. 19 60 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Stenen" G.nr.119,Br.nr.13 g.-nr. ..... br.-nr. ..... av skyld mark 0,15 i Kornstad herred. Forretningen er forlangt av Knut O.Vevang, Vevang ,Johanne Smørholm Klara Smørholm og Elida Ørjavik.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Alfred Johnsen,Knut Ørjavik og Egil Orøy.

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren og Klara Smørholm.

Mennene valte til formann Alfred Johnsen.

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Ved Gjengstø - Slatlemveien 2 m. fra veien er nedsatt bytesten. Derfra i retning nord til vest 23 m.til nedsatt sten. Og derfra i østlig retning 27,5 til nedsatt sten. Derfra i retning syd til øst 24 m.til nedsatt bytesten. Og derfra langs veien 27,5 m.til først nedsatte bytesten.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt.

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

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

Det bevitnes:

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

Det attesteres at den fraskilte parsell er under 2 dekar.

kan nyttes i fellesskap av

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

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,15

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

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Heimbo.

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

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

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

Vi har bestemt at Alfred Johnsen.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Alfred Johnsen. Knut Kjøsnes Egil Dyrø

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

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann.

.....
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

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

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

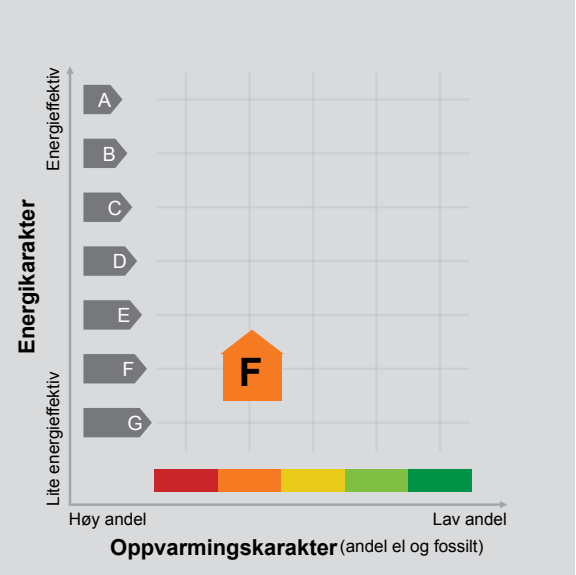
De fraskilte del har fått g.nr. 119 b.nr. 81 i Kornstad

Kaare Vik

1) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

ENERGIATTEST

Adresse	Gjengstøvegen 72
Postnummer	6494
Sted	VEVANG
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181110856
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184308
Dato	27.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	192
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

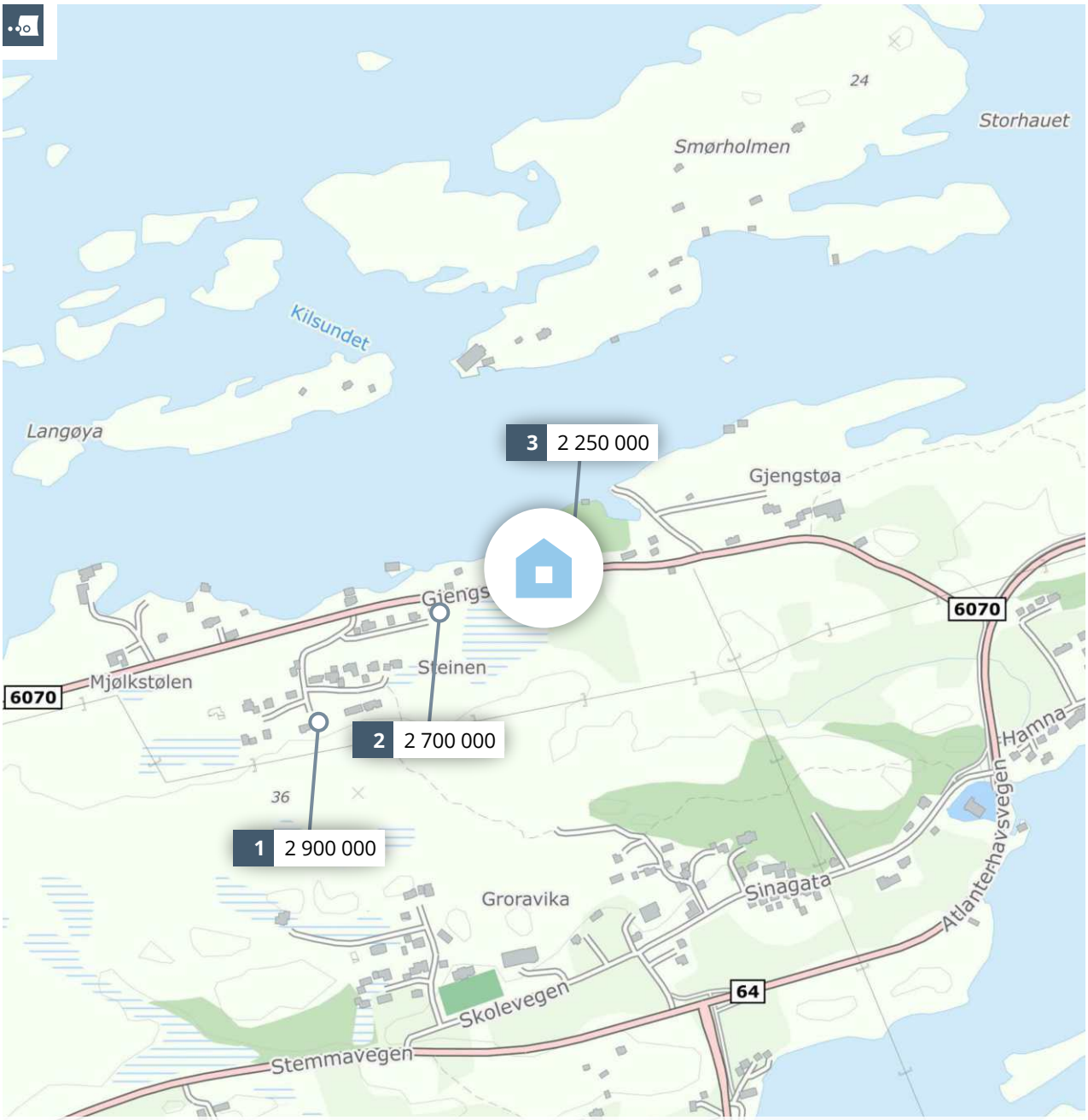
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Meglers verdivurdering

GJENGSTØVEGEN 72

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 27.10.2025

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: RANDI H HOLLINGEN.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gjengstøvegen 72, 6494 VEVANG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 129 BNR 81 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579
HUSTADVIKA GRUNNKRETS Vevang - øyene utom Straumen

Verdivurdert til
2 350 000

-	2 350 000	14 329
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	28 m²	- m²	55 m²	- m²	- m²
Tomt						643 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjengstøvegen 131 136 m² 1973 827 m² 3 sov	02.06.2021	2 950 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**21 324**
2 Gjengstøvegen 113 124 m² 2014 619 m² 3 sov	08.08.2019	2 790 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**21 774**
3 Gjengstøvegen 70 170 m² 1964 961 m² 5 sov	20.06.2018	2 490 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**13 235**

Gjengstøvegen 72, en eiendom med sjelden god beliggenhet ved idylliske Vevang i Hustadvika kommune. Her bor du tett på noen av Norges mest ikoniske kystlandskap – med Atlanterhavsveien som nærmeste nabo og Hustadvika rett utenfor stuedøra.

Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet 4 soverom, stue, kjøkken, kjellerstue og stort bad.I tillegg er det garasje i tilknytning til boligen. Her får du en solid bolig med mange muligheter – enten du ønsker et hjem ved havet, fritidsbolig eller et sted å sette ditt eget preg.

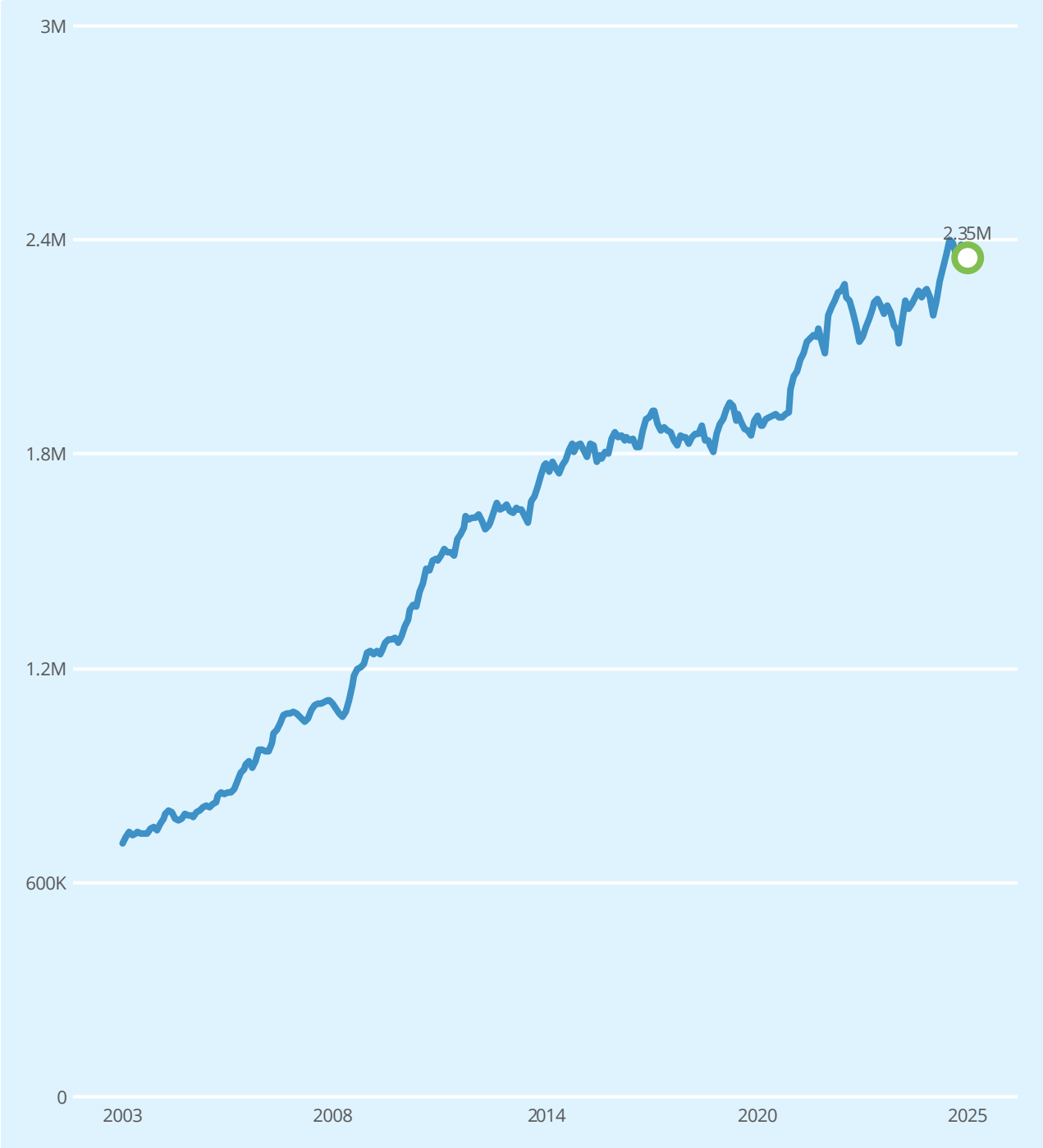
Fra boligen har du kort vei til Atlanterhavsveien, en av verdens vakreste bilturer, hvor du kan oppleve det dramatiske samspillet mellom hav og land. Bare en kort kjøretur unna finner du Bud, et levende kystsamfunn med kystfort, museum, hyggelige spisesteder og småbåthavn. Mot øst ligger Farstadsanden, en av regionens flotteste sandstrender – perfekt for bading, surfing eller rolige spaserturer langs havet.

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



Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i HUSTADVIKA kommune nå

30
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 966 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i HUSTADVIKA kommune siste 3 mnd

23
eneboliger solgt

3.8M
3 700 000 Prisantydning i snitt
3 659 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

21 933 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd
20 637 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 3 mnd

14 329 Gjengstøvegen 72 Totalpris 2 350 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gjengstøvegen 72, 6494 Vevang
Gnr. 129, Bnr. 81, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251188

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@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.
