

Velkommen til

Bekkavegen 11, 6493 Lyngstad

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bekkavegen 11
6493 Lyngstad

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	247 / 214 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bekkavegen 11, 6493 Lyngstad

Registerbetegnelse
Gnr. 172, Bnr. 32, Hustadvika kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 100 000,-
Omkostninger	kr	53 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 153 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 170 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 53 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 656,- pr. år 2026
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 5 792), avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Avgift for vann faktureres 2 ganger i året.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 3 696,-

Areal
BRA - i: 214 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 247 m²
TBA: 29 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 321 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt gruslagt innkjørsel og parkeringsareal.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.
Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1968 ifølge takstmann..

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Entré med trapp, gang, stue, kjøkken, bod, bad/vaskerom, 3 soverom.

Kjeller: Garasje og bod. Leilighet: Gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken, stue, bod

Loft: Uinnredet loftsrom.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken i 1.etasje: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er laminat på gulvet, malte vegger og i taket er det himlingsplater.

Bad/vaskerom i 1. etasjen: Det er belegg på gulvet og det er varmekabler i gulvet. På veggene
er det våtromstapet og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

Kjøkken i utleiedel: Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har laminatgulv, malte platekledde vegger og himlingsplater i taket.

Bad i utleiedel: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og tak med himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon.

Vaskerom i utleiedel: Vaskerommet har epoxy-belegg eller lignende på gulvet, malte
vegger og i taket er det takplater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål på veggen. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Tekniske installasjoner
Vann- og avløpsledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Det er
registrert to vanninntak i kjeller, hvorav ett er plassert på soverom og ett i bod med varmtvannsbereder. Innvendige avløpsrør er utført med både plast- og støpejernsrør. Støpejern ligger skjult i gulvet i kjelleren.
Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i boden i utleiedelen.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe: Det er en luft til luft varmepumpe på veggen i stuen i 1. etasjen.
El-anlegg: Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer fordelt på to sikringsskap, hvorav ett er plassert i 1. etasje og ett i utleiedelen. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og

enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll av anlegget.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Ørjavika på Eide i Hustadvika kommune, i et rolig og naturskjønt område med spredt boligbebyggelse. Området har nærhet til sjø og fine friluftsområder med gode muligheter for tur og rekreasjon året rundt. Det er kort kjøreavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Eide sentrum. Eiendommen har landlige omgivelser med gode solforhold og enkel adkomst til omkringliggende naturområder.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Bygningen har grunnmur oppført i betongstein med isolasjon i kjernen. Fundamentene er av ukjent utførelse. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og asfaltpapp eller lignende. Taket er tekket med Planja stålpannerplater, og det er undertak med rupanel og asfaltpapp eller lignnende. På karnappet på stuen er taket tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent. Boligen har mursteinspipe som er beslått med pipehatt over taket. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har en sørvendt balkong over deler av underetasjen. Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i treverk, og har et areal på ca. 12 m². Ved inngangspartiet på nordsiden er det veranda utført med betongdekke og rekkverk i stål. Verandaen har et areal på ca. 17 m².

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at boligen selges på vegne av et dødsbo under offentlig skifte, noe som innebærer at når booppgjøret er avsluttet, så vil boet som rettssubjekt opphøre. Det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende ev. mangler på eiendommen overfor boet når dette er avsluttet.

Det er tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, og kjøper har dermed anledning til å rette et ev. krav/reklamasjon mot boligselgerforsikringsselskapet.

Oppnevnte bostyrer har ikke bebodd boligen, og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand og beskaffenhet utover det som fremgår av salgsoppgaven.

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny

eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 11.05.1967.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hustadvika kommunes arkiv.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for ominnredning av kjeller den 18.04.1980.
Det foreligger tegninger av boligen som ble innsendt til kommunen i forbindelse med godkjenning av leilighet i kjeller. Tegninger av hovedetasje er ikke stemplet og bekreftet. Tegninger av kjeller er stemplet godkjent 30.03.1977.

Det er ikke samsvar mellom bygnings tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Badet i 1. etasjen er utvidet i forhold til det som vises på tegningen.

- Kjøkkenet er utvidet utover overbygget altan.
- Det er bygget en karnapp.
Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Vedovn på stue i 1.etasje. Det er en luft til luft varmepumpe på veggen i stuen i 1. etasjen.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Det er nedgravd en oljetank av ukjent type og det stikker opp rør fra tanken ved garasjen.
Det foreligger forbud mot bruk av mineralolje og fossil gass til oppvarming av bygninger, jfr. "Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger og fossil gass til byggvarme". Forbudet omhandler bla. lett og tung fyringsolje, fyringsparafin og andre brensler av mineralsk opprinnelse som er flytende ved standard trykk og temperatur, hydrokarboner av fossil opprinnelse som er i gassform ved normalt trykk og normal temperatur m.v, jfr. forannevnte forskrift. Unntatt fra bestemmelsen er bl.a. fritidsboliger som ikke er tilkoblet strømnettet. Kjøper gjøres oppmerksom på at det er en nedgravd oljetank på eiendommen, og nedgravde oljetanker skal i utgangspunktet tømmes, graves opp og destrueres, ettersom de utgjør en stor forurensningsfare. Dersom oljetanken ligger vanskelig til, så har en del kommuner åpnet for at det kan søkes om dispensasjon fra kravet til fjerning, ved at oljetanken tømmes og renses, før den fylles med godkjent fyllmasse. Kjøper overtar ansvaret for oljetanken, og må innrette seg etter gjeldende regler, samt forbudet, og må selve bære risiko og konsekvenser, herunder kostnader, forbundet med oljetanken. Se for øvrig miljodirektoratet.no for nærmere informasjon.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no. Oppvarmingskarakter Oransje, Energikarakter E.

Internett- og tv-leverandør
Ta kontakt med din lokale leverandør for tilbud.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner
Id: 1988-02
Navn: Reguleringsplan for Ørjavika boligfelt
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.08.1988
Delarealer:
Delareal: 102 m²
Formål: Boliger
Delareal: 29 m²
Formål: Kjørevei

Id: 1980-04
Navn: Ørjavik
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.10.1980
Delarealer:
Delareal: 1 176 m²
Formål: Boliger
Delareal: 15 m²
Formål: Offentlig friområde

Kommuneplaner
Id: 2004-KP
Navn: Kommuneplan for Eide 2004 - 2016
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2005
Delarealer:
Delareal: 33 m²
Arealbruk: Friområde,Nåværende
Delareal: 29 m²
Arealbruk: Veiareal,Nåværende
Delareal: 1 259 m²
Arealbruk: Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp via private stikkanlegg. Privat vann fra Eide vassverk. Vedtekter til Eide vassverk ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 660 068,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 640 271,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Dødsbo etter Ole Gunnar Bollig v/Nils Ivar Sylte som bostyrer.

Heftelser og servitutter
Rettighet
Dagboknr.: 301615
Dato: 10.06.1968
LEIEAVTALE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde:
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 172/41
Saksnummer: 2024/5765
Kort beskrivelse: Tilbygg

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 172/17
Saksnummer: 2023/1978
Kort beskrivelse: Garasje + terrasse

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 673 ,-
Fotograf kr. 3.800 ,-
Tilstandsrapport kr. 22.000 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma, Romsdal takst
- Fotograf, EFKT

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører,

boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-05-2026 av Eivind Lange i Romsdal Takst AS.
Takstmannens kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Badet i 1. etasjen er utvidet i forhold til det som vises på tegningen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkbare tilgjengelige for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) , 3 (TG3) og/eller HMS. Rapporten beskriver også avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på de undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Ingen

TG IU:
Ingen

TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

TG3:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

HMS:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensene av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 22.05.2026
- Tilstandsrapport datert 02.06.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Hustadvika kommune
- Tinglyste erklæringer
- Vedtekter fra Eide vassverk

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
Epost: klaudia.dabrowska@em1.no

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































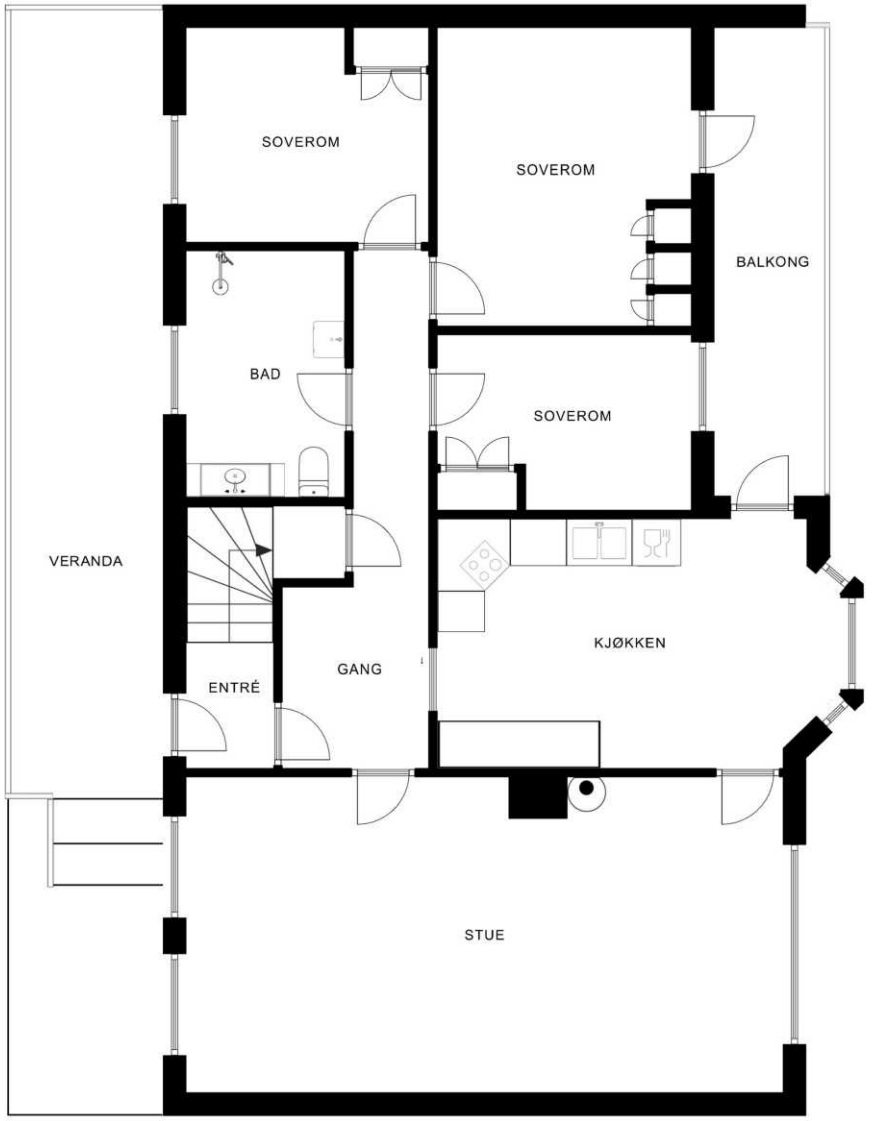





Tea & Tea



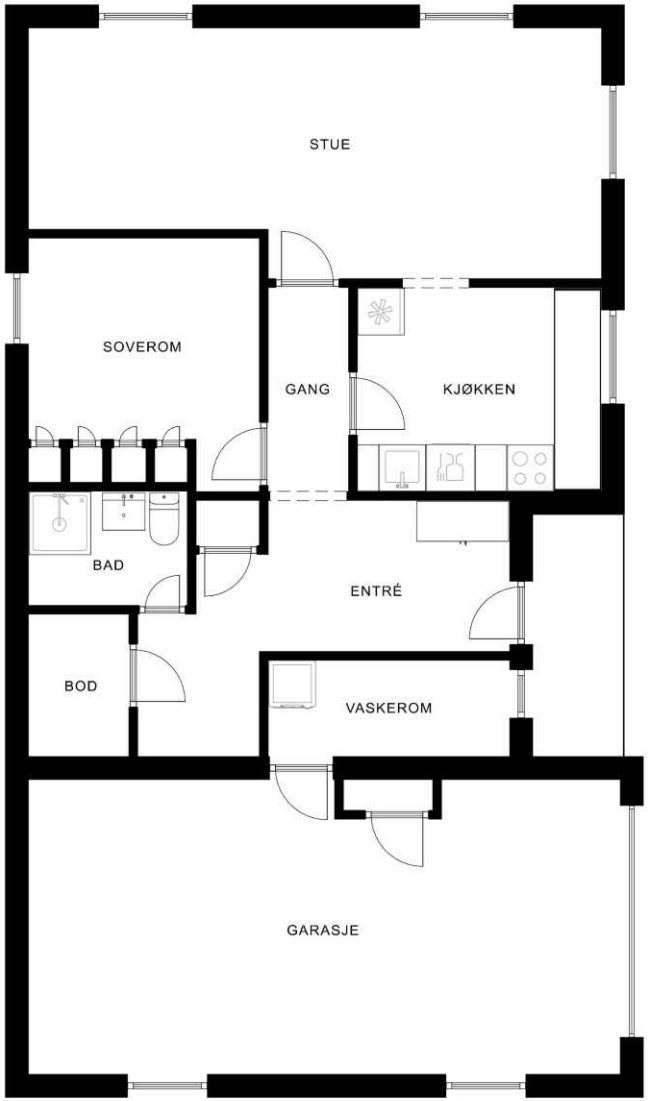
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

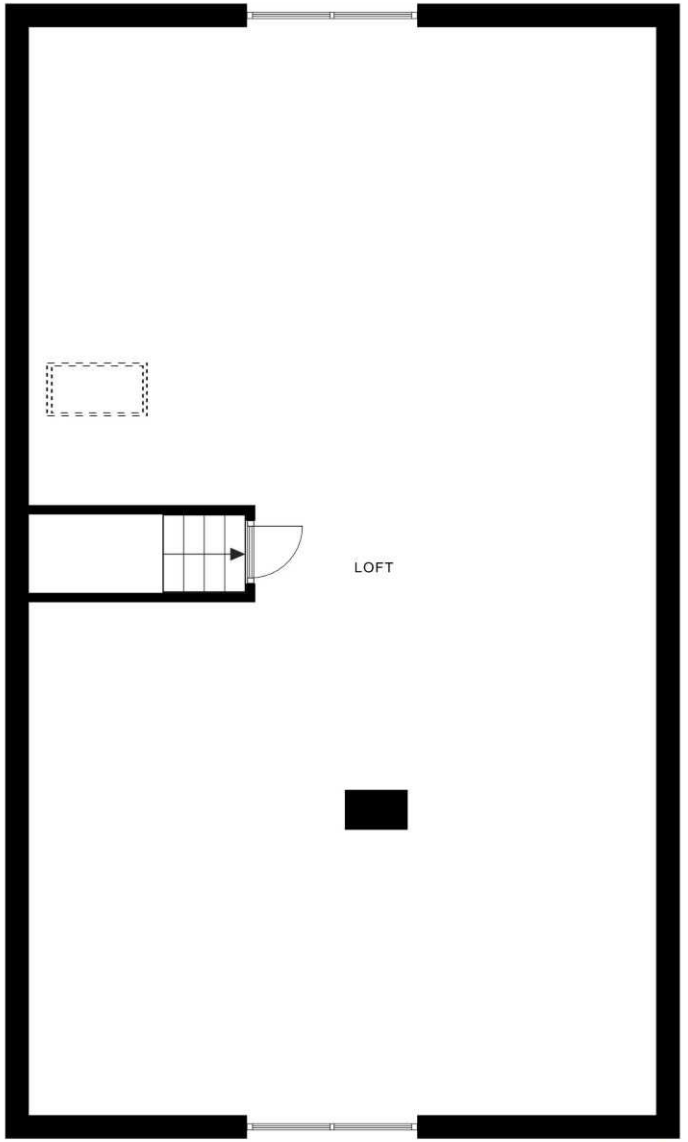
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

BEKKAVEGEN 11

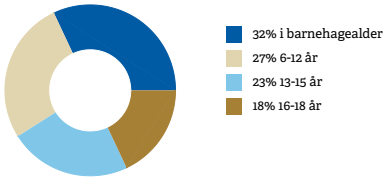
OFFENTLIG TRANSPORT

Ørjavik Linje 510, 512	**2 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**33 min**

SKOLER

Eide barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	**8 min** 8.2 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 12 klasser	**8 min** 8.1 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	**18 min** 21.1 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**37 min** 39.3 km

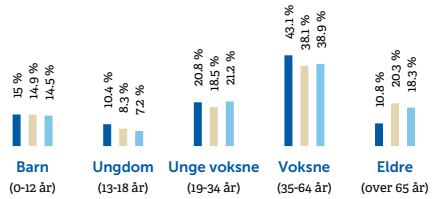
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lyngstad-ørja...	260	111
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lyngstad barnehage (1-5 år) 38 barn	**1 min** 0.9 km
Vevang barnehage (0-5 år) 25 barn	**6 min** 6.8 km
Eide barnehage (1-5 år) 63 barn	**9 min** 9.5 km

DAGLIGVARE

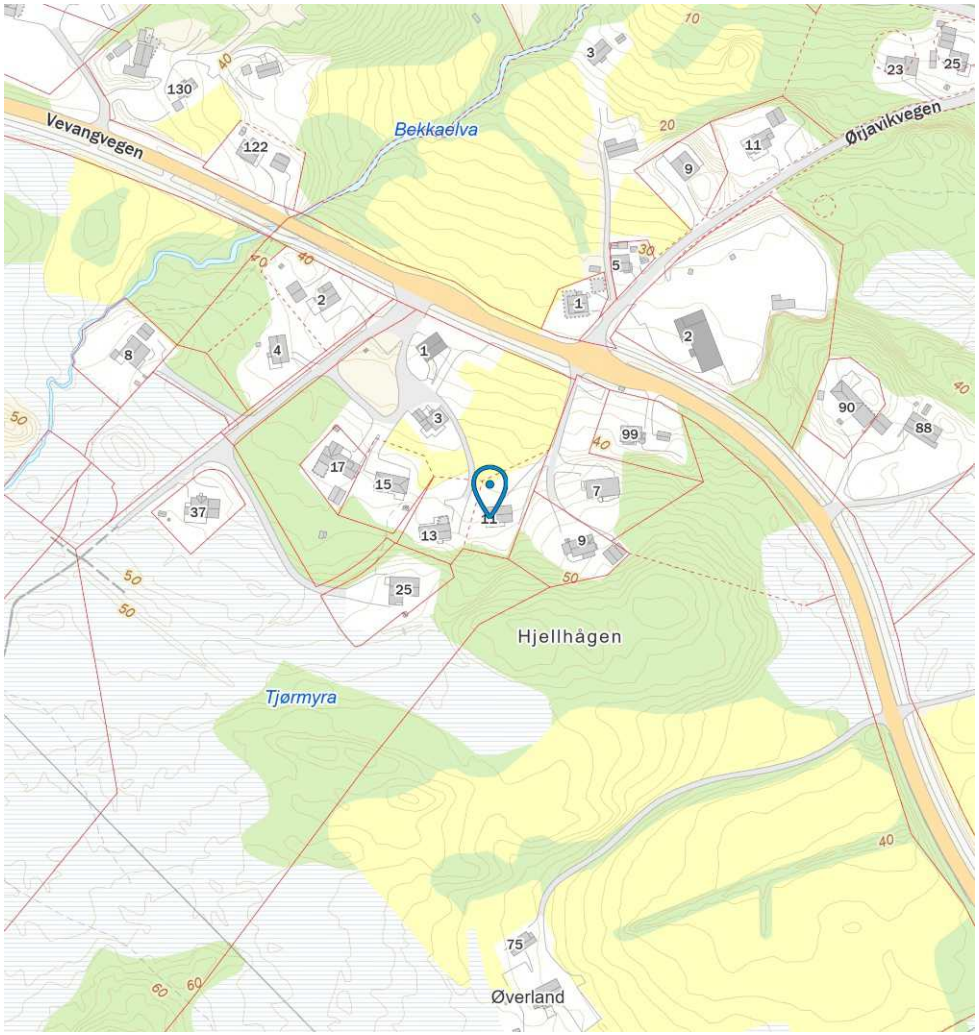
Coop Extra Eide	**7 min**
Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord	**8 min** 8.4 km

SPORT

Lyngstad skole - grusplass Ballspill	**13 min** 1.1 km
Lyngstad ballbinge Ballspill	**19 min** 1.7 km
Pro Gym Eide	**7 min**
Pro Gym Kårvåg	**13 min**

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





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

Sylte, Nils Ivar
22.05.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nils Ivar Sylte

Boligen

Bekkavegen 11
6493 Lyngstad

1579-172/32/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen tilleggskommentarer

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
HUSTADVIKA kommune
gnr. 172, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1328 **Eiendomsverdi ref nr:** VY5130

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

Romsdal TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKTSOBJEKTET
Enebolig over to plan oppført i 1976 Boligen har godkjent utleiedel i kjelleren, samt at det er garasje i kjelleren.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

FORUTSETNINGER
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskrift om tryggere bolighandel. Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en overordnet tilstandsvurdering av kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himlinger. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskillere, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og asfaltpapp eller lignende. Taket er tekket med Planja stålpannerplater, og det er undertak med rupanel og asfaltpapp eller lignnende. På karnappet på stuen er taket tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong og terrasse:
Boligen har en sørvendt balkong over deler av underetasjen. Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i treverk, og har et areal på ca. 12 m². Ved inngangspartiet på nordsiden er det veranda utført med betongdekke og rekkverk i stål. Verandaen har et areal på ca. 17 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Det er for det meste belegg på gulvene og noe vegg til vegg teppe på enkelte rom. På veggene er det tapet og noe malte flater og i taket er det himlingsplater.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe som er beslått med pipehatt over taket.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp med belegg i trinnene opp til loftet. Tidligere trapp til kjeller er fjernet.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen finèrdører fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasjen:
Det er belegg på gulvet og det er varmekabler i gulvet. På veggene er det våtromstapet og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

Bad i kjelleren:
Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og tak med himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon.

Vaskerom i kjelleren:
Vaskerommet har epoxy-belegg eller lignende på gulvet, malte vegger og i taket er det takplater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål på veggen. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i 1. etasjen:
Det er laminat på gulvet, malte vegger og i taket er det himlingsplater. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i utleiedelen:
Kjøkkenet har laminatgulv, malte platekledde vegger og himlingsplater i taket. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Det er registrert to vanninntak i kjeller, hvorav ett er plassert på soverom og ett i bod med varmtvannsbereder. Innvendige avløpsrør er utført med både plast- og støpejernsrør. Støpejern ligger skjult i gulvet i kjelleren.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe:
Det er en luft til luft varmepumpe på veggen i stuen i 1. etasjen.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i boden i utleiedelen.

El-anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer fordelt på to sikringsskap, hvorav ett er plassert i 1. etasje og ett i utleiedelen. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn og dreneringen er fra byggeåret.

Bygningen har grunnmur oppført i betongstein med isolasjon i kjernen. Fundamentene er av ukjent utførelse.

Eiendommen er opparbeidet som skråtomt med fallende terreng rundt boligen. Terrenget består hovedsakelig av plenarealer og grus langs grunnmuren.

Det er oljetank av ukjent type og det stikker opp rør fra tanken ved garasjen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

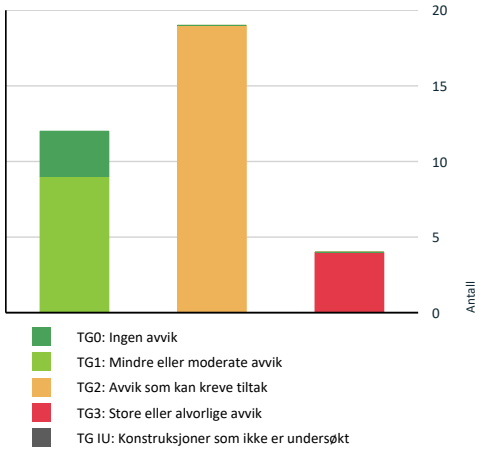
Badet i 1. etasjen er utvidet i forhold til det som vises på tegningen.

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

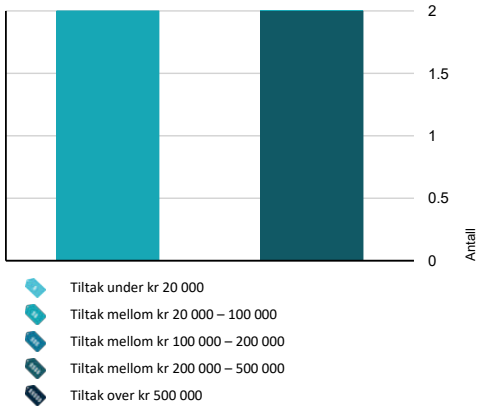
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret bor boligen er 1968 og utleiedelen er oppført i 1977.

Anvendelse
Enebolig med godkjent utleiedel.

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

Vedlikehold
Bygningen er av eldre årgang og fremstår med slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Planja stålpannerplater, og det er undertak med rupanel og asfaltpapp eller lignnende. På karnappet på stuen er taket tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert rust og slitasje i overflatene på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Registrert rust og slitasje på takplatene indikerer redusert beskyttelse mot værpåvirkning og økt risiko for videre nedbrytning over tid. Aldersslitasje på taktekkingen og undertaket medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og tetthet. Taket over karnapp er tekket med pappshingel, hvor det erfaringsmessig er større risiko for svekket tetthet som følge av alder og værbelastning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takflatene, spesielt overgangene og tekkingen på karnappet. Oppgradering eller utskifting av taktekking og undertak må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Rust og usikker pappshingel



Slitasje

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere og det er stor fare for takras i områder det folk ferdes. Nedløpene har betydelig slitasje og på sørøstlig hjørne går nedløpet inn i murveggen og her er det usikkert hvordan tettheten er. på nordvestlig hjørne er det rustet hull i nedløpet under bakken og det er synlig vanninntrengning i garasjen i området.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak:
Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras fra takflater over områder hvor personer ferdes. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og bør utbedres. Nedløpene har betydelig slitasje og alder, noe som gir økt risiko for lekkasjer og redusert bortledning av overvann. På sørøstlig hjørne føres nedløpet inn i murvegg, og det er usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i denne løsningen. På nordvestlig hjørne er det registrert rusthull i nedløpet under bakkenivå, og det er observert vanninntrengning i garasje i tilstøtende område. Forholdet indikerer svikt i overvannshåndteringen med risiko for videre fukt- og følgeskader. Det anbefales nærmere kontroll av forholdene samt utbedring eller utskifting av skadde renner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann.

Prisestimatet gjelder graving og reparasjon av nedløp med synlig hull.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport



Nedløp som går inn i grunnmuren



Nedløp med deformasjoner



Hull i i nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert fuktmerker og vannskader på åpen vegg under vinduene på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Påvist råteskader og værslitt/oppsprukket kledning medfører økt risiko for videre fuktopptak og nedbrytning av treverket dersom tiltak ikke utføres. Skadene kan over tid utvikle seg og gi følgeskader i bakliggende konstruksjoner. Det anbefales utskifting av skadet treverk samt overflatebehandling og vedlikehold av kledningen for å hindre videre skadeutvikling. Det er videre registrert manglende musesperre i nedre del av konstruksjonen. Etablering av musesperre anbefales for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen. På loftet må det gjøres tiltak på ytterveggen og rundt vinduene for å hindre eventuell vanninntrengning og sikre en tør konstruksjon.


Tydelig råteskade på sørsiden på karnappet


Råteskadet bordkledning på karnappet


Spredt råteskade på nordsiden


Vannskader på vegg under vindu på loftet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av trepanel og asfaltpapp eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktskjolder på undertaket flere steder. Fuktmålinger på befaringsdagen viste ikke unormale verdier, men forholdet dokumenterer tidligere fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Selv om forholdet fremstår tørt ved befaring, indikerer sporene en tidligere svikt i tettesjiktet. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre funksjon og økt risiko for ny fuktinntrengning og eventuelle følgeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, med særlig fokus på tekking, gjennomføringer og utsatte detaljer. Ved tegn til ny fuktpåvirkning må årsak lokaliseres og utbedres. På bakgrunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting av taktekking på sikt.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert enkelte vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, herunder vindu på kjøkken og vindu på loft. Det er videre registrert fukt- og råteskader på kjøkkenvindu, loftsvindu og stuevindu. Enkelte vinduer har symptomer som kan indikere punktering i isolerglass, blant annet takvindu og loftsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak:
Påviste råteskader og slitasje medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning samt fuktinntrenging i konstruksjonen. Punkterte glass vil kunne gi redusert isolasjonsevne og kondens mellom glasslagene. Det anbefales nærmere kontroll og vedlikehold av vinduene. Skadde vinduer og isolerglass bør skiftes ut, og videre oppgraderinger må påregnes som følge av alder og slitasje.

Prisestimatet gjelder utskifting av vinduene med registrert råteskade og gjelder ikke utskifting av alle vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på utvendige dører. Balkongdøren fremstår som særlig slitt med alderstegn og redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Slitasje på dører kan medføre redusert tetthet, dårligere isolasjonsevne og svekket funksjon over tid. Eldre koblede glass har normalt lavere isolasjonsevne enn moderne løsninger. Det anbefales vedlikehold og justering av dørene. På sikt må utskifting påregnes som følge av alder, slitasje og redusert funksjonalitet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt balkong over deler av underetasjen. Balkongen er utført med betongdekke og rekkverk i treverk, og har et areal på ca. 12 m². Ved inngangspartiet på nordsiden er det veranda utført med betongdekke og rekkverk i stål. Verandaen har et areal på ca. 17 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje og stedvise skader i betongdekkene. Rekkverkene har rust- og værslitasje. Balkongen er etablert over deler av stuen og vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Forholdene gir økt risiko for videre nedbrytning, korrosjon og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales vedlikehold og utbedring av betongoverflater og rekkverk, samt kontroll av konstruksjonens tetthet og oppbygging.


Rust og slitasje på balkongen


Sprekk og slitasje i verandaen på nordsiden

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er for det meste belegg på gulvene og noe vegg til vegg teppe på enkelte rom. På veggene er det tapet og noe malte flater og i taket er det himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tydelig røyklukt innvendig i både hoveddel og utleiedel. Leietaker opplyser at det oppstod heksesot i utleiedelen etter oppussing av kjøkken. Det ble observert misfarging og forhold som kan være forenlig med slik sotproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Forholdet kan medføre luktproblemer, misfarging av overflater og behov for rengjøring og overflatebehandling. Årsaken til heksesot kan være sammensatt og relateres ofte til ventilasjon, oppvarming og partikler i inneluften. Det anbefales nærmere undersøkelser av årsaksforholdene samt rengjøring og eventuelle utbedringer ved behov.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe som er beslått med pipehatt over taket.

Merknad:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) omfatter undersøkelsen kun visuell kontroll av skorstein over tak fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført nærmere teknisk kontroll eller tilstandsvurdering av innvendig pipeløp eller ildsteder.

Kontroll, feiing og tilsyn av pipe og ildsted er lovpålagt og utføres av det lokale brann- og feievesenet på vegne av kommunen. Det vises derfor til eventuell dokumentasjon, feierapporter eller tilsyn utført av kontrollerende myndighet. Det er opplyst at siste registrerte feiing av røykløp ble utført 10.05.2023, og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenhetene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg mot konstruksjon under terreng fra soverommet. Det ble ikke påvist unormale forhold, men registrert fuktverdier i grenseland. Fuktkvotemåling ble målt til 16 vektprosent, som vurderes å være innenfor tørt nivå på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktinntrengning i hjørne av garasje med synlige fuktutslag og misfarging. Forholdet vurderes å skyldes svikt i nedløp og overvannshåndtering i området. Hulltaking og fuktsøk i vegg på soverom påviste ikke unormale forhold, og målt fuktkvote var mellom 16 og 17 vektprosent. Rom under terreng gis likevel TG 2 på grunn av registrert fuktinntrengning og konstruksjonens skadeutsatthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktinntrengning gir økt risiko for videre fukt- og følgeskader. Det anbefales utbedring av nedløp og overvannshåndtering samt videre oppfølging av forholdet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med belegg i trinnene opp til loftet. Tidligere trapp til kjeller er fjernet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeåret.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Merknad:
Det er registrert noe bruksslitasje og enkelte mindre merker på dørene. Forholdene vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk, og har ingen betydning for tilstandsgraden.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er over 30 år gammelt.
Det er belegg på gulvet og det er varmekabler i gulvet. På veggene er det våtromstapet og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon.

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

Badet er over 30 år gammelt og har nådd forventet levetid for membran, tettesjikt og overflater. Det er registrert normal aldring og slitasje på overflater, og restlevetiden på skjulte membranløsninger vurderes som usikker. Videre er det opplyst at vannrør kan fryse i vinterperioder, noe som indikerer utilstrekkelig frostsikring av røropplegget. Forholdet vurderes til TG 3 på grunn av alder, usikkerhet rundt tettesjikt og risiko for følgeskader.

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

Konsekvens:
Eldre og usikre tettesjikt gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader i konstruksjonen. Frostutsatte vannrør kan medføre fare for frostsprengning og lekkasjer med påfølgende vannskader.

Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av våtrommet med nye membran- og tettesjiktsløsninger i henhold til gjeldende krav. Det anbefales samtidig kontroll og utbedring av røropplegg for å sikre tilfredsstillende frostsikring.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking og fuktsøk er foretatt på soverommet i veggen mot dusjsonen.



Fuktsøk

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på veggene og tak med himlingsplater. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med våtromsplater og i taket er det himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert store gliper mellom veggplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Det er registrert store gliper mellom veggplatene. Forholdet vurderes i hovedsak som et estetisk avvik på befaringstidspunktet. Så lenge dusjkabinett benyttes, vurderes risikoen for direkte vannbelastning på veggene som redusert.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og fallet til sluket er tilfredsstillende.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Manglende dokumentasjon og alder på membran- og slukløsning medfører usikkerhet knyttet til våtrommets gjenværende levetid og tetthet. Risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader øker med alder. Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og at oppgradering av membran- og slukløsning påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport



Sluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning har betydelig slitasje og høy alder. Dusjkabinett og baderomsinnredning er nærmere 30 år gamle. Det er videre registrert funksjonssvikt på toalett hvor flottør ikke fungerer tilfredsstillende uten manuell påvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Forholdene gir økt risiko for videre funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder og slitasje. Det anbefales utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning ved modernisering av våtrommet. Toalett bør utbedres eller skiftes ut.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking og fuktsøk er foretatt på soverommet i veggen mot dusjsonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har epoxy-belegg eller lignende på gulvet, malte vegger og i taket er det takplater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål på veggen. Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har høy alder, og membran/tettesjikt vurderes å være over 30 år gammelt. Sluket bærer preg av betydelig slitasje og rustdannelse, og tettheten i overgang mellom sluk og membran vurderes som usikker. Det er registrert utettheter og store sprekker mellom gulv og vegg, samt slitasje på veggoverflater. Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Rommet vurderes samlet til TG 3 på grunn av alder, usikkerhet rundt tettesjikt og risiko for fukt- og følgeskader.

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

Konsekvens:
Eldre og usikre membranløsninger gir økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Slitt og rustpåvirket sluk samt utettheter mellom gulv og vegg øker risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning. Begrenset ventilasjon kan også gi økt fuktbelastning i rommet.

Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet med nye overflater, sluk, ventilasjonsløsning og membranløsninger i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Sluk oversikt


Sluk med mye rust


Gliper i overgangen mellom gulvet og veggen


Slitasje på veggene

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da veggene som er aktuell å ta hull i er mot yttervegg, badet eller garasjen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet, malte vegger og i taket er det himlingsplater. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Merknad:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av alder og normal slitasje. Det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses forventet ut

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

fra alder og bruk. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis TG 1.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.


Avtrekksvifte

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, malte platekledde vegger og himlingsplater i taket. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Merknad:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av alder og normal slitasje. Det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses forventet ut fra alder og bruk. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis TG 1.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Alder på kjøkkenet er opplyst av leietaker.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler frontdeksel på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Det mangler frontdeksel på kjøkkenventilatoren. Forholdet vurderes som et estetisk avvik og har ingen vesentlig betydning for ventilatorens avtrekksfunksjon. Montering av nytt deksel kan utføres ved behov.



Mangler frontdeksel

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobberrør. Det er registrert to vanninntak i kjeller, hvorav ett er plassert på soverom og ett i bod med varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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



Vanninntak og stoppekran i bod med varmtvannsbereder

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med både plast- og støpejernsrør. Støpejern ligger skjult i gulvet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke lokalisert stakepunkt på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, og lufting av kloakk er avsluttet på mørkloft. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Forholdene kan medføre luktproblemer, redusert avrenning og økt risiko for driftsproblemer i avløpssystemet. Det anbefales etablering av tilfredsstillende lufting ført over tak samt etablering av hensiktsmessig stakemulighet på avløpsanlegget.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport



Lufting av kloakk er avsluttet på loftet

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe på veggen i stuen i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent om det er utført service eller vedlikehold på anlegget. Pumpen ble funksjonstestet på befaringsdagen og var i drift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Manglende servicehistorikk og alder gir økt risiko for redusert effekt, driftsstans og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Det anbefales service og kontroll av varmepumpen utført av fagkyndig.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i boden i utleiedelen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer fordelt på to sikringsskap, hvorav ett er plassert i 1. etasje og ett i utleiedelen. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt elektrofaglig kontroll av anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 Siste eier er død – selger er dødsboet – svar gir uttrykk for det som må antas ut fra tilgjengelige opplysninger
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er av eldre type med 230V anlegg og skrusikringer, fordelt på to sikringsskap. Det er ett sikringsskap i hoveddelen og ett i utleiedelen. Anleggets alder og utførelse tilsier at det kan være behov for nærmere kontroll. Utleiedel medfører normalt økt bruk og belastning på anlegget, og eldre anlegg med skrusikringer har generelt høyere risiko for varmgang og feil sammenlignet med nyere anlegg.

    Det anbefales utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig foretak for å avklare anleggets sikkerhet, kapasitet og eventuelle behov for oppgradering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent hvilken type fuktsikring som er benyttet mot grunnmurene, og løsningens funksjon og tilstand kunne derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre dreneringsløsninger og ukjent fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrengning og fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Dette kan over tid medføre lukt, fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales overvåkning av forholdet og nærmere undersøkelser ved tegn til fuktproblemer. Oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur oppført i betongstein med isolasjon i kjernen. Fundamentene er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende sprekker, avskalling og slitasje i overflatene på grunnmurene. Overflatebehandlingen har flere steder løsnet, og det er tegn til vær- og fuktbelastning på murflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Skader og slitasje i overflatene kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av murkonstruksjonen over tid. Det anbefales utbedring av sprekker og skadde overflater, samt ny egnet overflatebehandling for å beskytte grunnmuren mot videre fukt- og frostpåvirkning.



Mye slitasje og sprekker i grunnmurene

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet som skråtomt med fallende terreng rundt boligen. Terrenget består hovedsakelig av plenarealer og grus langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens/tiltak:
Mangelfullt fall bort fra grunnmuren kan føre til økt belastning på drenering og fuktsikring, med risiko for fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonene. Det anbefales justering av terrengfall bort fra bygningen. Tiltaket kan med fordel utføres i forbindelse med eventuell fremtidig utskifting eller oppgradering av dreneringen rundt boligen.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type og det stikker opp rør fra tanken ved garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert oljetank på eiendommen. Tanken er ikke i bruk. Tilstand og eventuell restforurensning er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen kan være lekkasje med påfølgende forurensning av grunn og nærliggende konstruksjoner, samt økonomisk ansvar knyttet til opprydding. Ubenyttede tanker kan også være i strid med kommunale krav.

Det anbefales at oljetanken fjernes eller saneres i henhold til gjeldende regelverk. Alternativt kan tanken tømmes, rengjøres og fylles med godkjent masse (for eksempel sand/grus) etter forskriftsmessig utførelse. Det anbefales å kontakte kommunen for avklaring av krav til sanering, melding og eventuell godkjenning før tiltak gjennomføres. Tiltak anses som nødvendig, men ikke akutt, og bør utføres innen rimelig tid.

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

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvensen av manglende radonmålinger og fravær av radonsperre er at det er usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen, og det kan ikke utelukkes forhøyede konsentrasjoner. Dette kan over tid utgjøre en helserisiko ved opphold i boligen. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å kartlegge nivået, og ved påviste forhøyede verdier bør det vurderes tiltak som tetting av konstruksjoner mot grunnen og eventuelt etablering av radonreduserende tiltak, for eksempel radonbrønn eller ventilasjonstiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

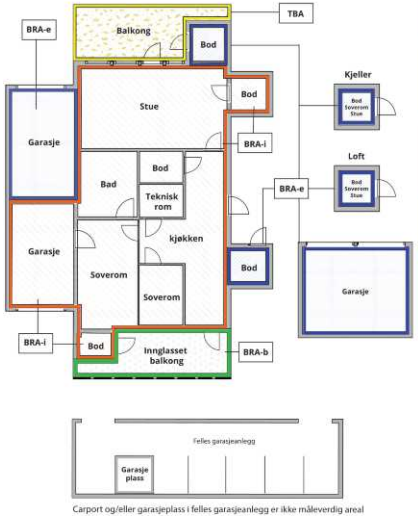
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	55			55	29
Etasje	98			98	
Kjeller	61	33		94	
SUM	**214**	**33**			**29**
SUM BRA	**247**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loftsrom		
Etasje	Entré med trapp, gang, stue, kjøkken, bod, bad/vaskerom, 3 soverom		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken, stue, bod	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet i 1. etasjen er utvidet i forhold til det som vises på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bekkavegen 11 , 6493 LYNGSTAD
Gnr 172 - Bnr 32
1579 HUSTADVIKA

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.5.2026	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1579 HUSTADVIKA	172	32		0	1321.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkavegen 11

Hjemmelshaver
Bolli Ole Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ørjavika på Eide i Hustadvika kommune, i et rolig og naturskjønt område med spredt boligbebyggelse. Området har nærhet til sjø og fine friluftsområder med gode muligheter for tur og rekreasjon året rundt. Det er kort kjøreavstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Eide sentrum. Eiendommen har landlige omgivelser med gode solforhold og enkel adkomst til omkringliggende naturområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til eldre reguleringsplan for Ørjavika boligfelt. I tilknytning til eiendommen er det også regulert veiareal og friområder.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 1321 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt gruslagt innkjørsel og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	
2	03.06.2026	Endret byggeåret og lagt til kommentar

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse	**Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD**
Dato for energimerking	**02.06.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-306423**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**181106948**
Gårdsnummer	**172**
Bruksnummer	**32**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **214,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **214,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **268,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 147 kWh**

Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

rp 1980-04
rp 1988-02

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT I ØRJAVIKA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2

Området for boliger.

a. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger.
   Hovedmøneretning er påført hvert enkelt hus.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plan for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer inntil 30 m2. Garasjen må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Området for forretningsbebyggelse.

Forretningsbebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Boligbebyggels kan ikke oppføres innenfor dette området.
Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for beboerne i området. Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4

Området for industri.

a. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer eller 1 etasje + kjelleretasje. Bebyggelsens høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b. Bedriften skal sørge for at det etableres [illegible]gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålessing.

   Med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles. I planen skal angis grøntanlegg, adkomster, arealer for parkering, av- og pålessing og lagerarealer samt plassering av eventuelle skråninger og forstøtningsmurer.

§ 5

Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b. Gjerde kan oppføres i inntil 80 ca høyde og utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

c. Ved utbyggingen av områdene må eksisterende vegetasjon søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 8

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet i Molde, 28.10.80

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Eilif Nordal

rp 1980-04
rp 1988-02

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT I ØRJAVIKA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2

Området for boliger.

a. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger. Hovedmøneretning er påført hvert enkelt hus.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plan for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer inntil 30 m2. Garasjen må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Området for forretningsbebyggelse.

Forretningsbebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Boligbebyggelse kan ikke oppføres innenfor dette området.
Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for beboerne i området. Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 4

Området for industri.

a. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer eller 1 etasje + kjelleretasje. Bebyggelsens høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b. Bedriften skal sørge for at det etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og påkjøring.

Med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles. I planen skal angis grøntanlegg, adkomster, arealer for parkering, av- og pålessing og lagerarealer samt plassering av eventuelle skråninger og forstøtningsmurer.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Friområde.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 6

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

b. Gjerde kan oppføres i inntil 80 ca høyde og utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

c. Ved utbyggingen av områdene må eksisterende vegetasjon søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 8

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Stadfestet i Molde, 28.10.80

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Eilif Berdal

Utskriftsdato: 22.05.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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** 33 m² **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 29 m² **Arealbruk** Veiareal,Nåværende
	Delareal 1 259 m² **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

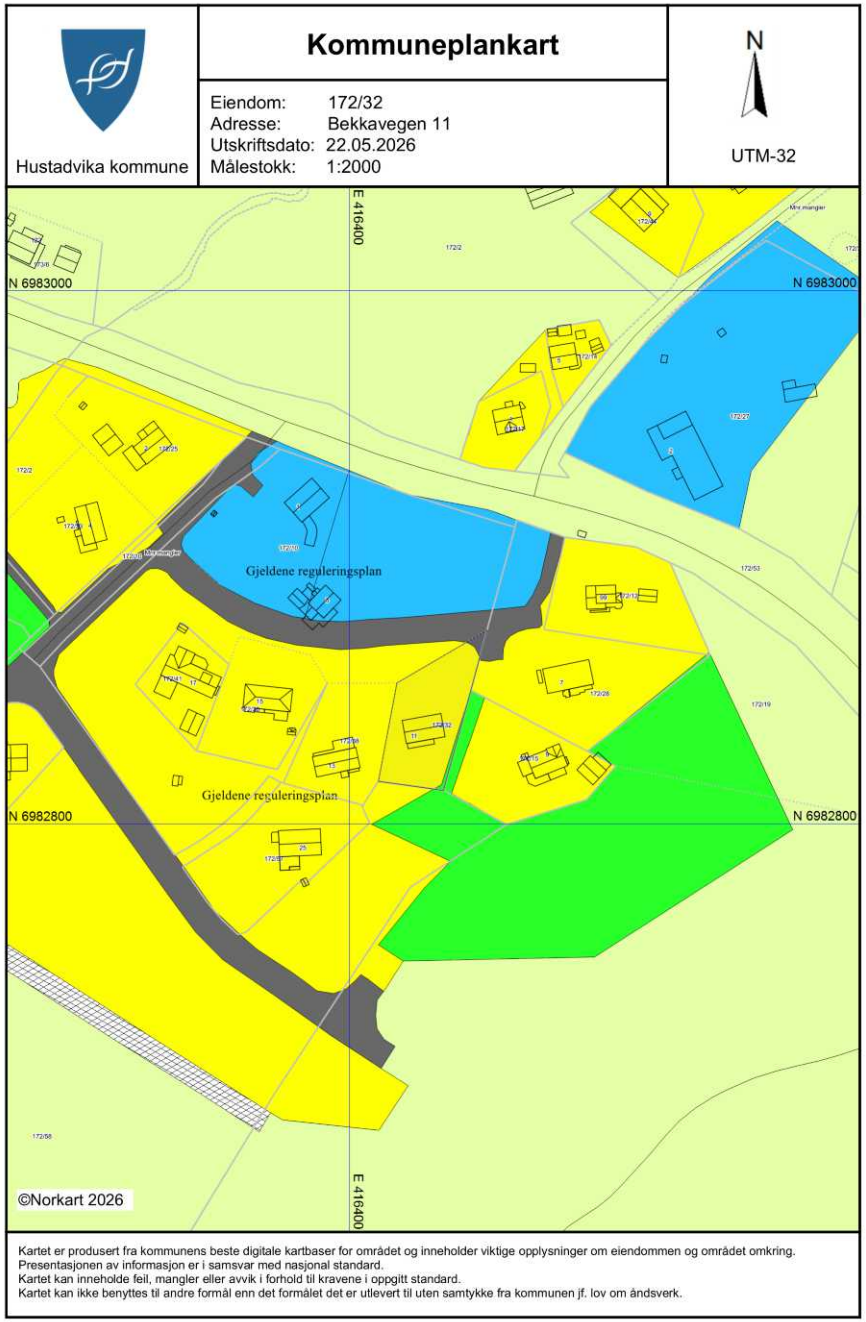
Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1988-02
Navn	Reguleringsplan for Ørjavika boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2527/rp1988-02.pdf
Delarealer	**Delareal** 102 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 29 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1980-04
Navn	Ørjavik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2559/rp1980-04.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 176 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 15 m^2 **Formål** Offentlig friområde



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - nåværende
- Erverv - nåværende
- Industri - nåværende
- Friområde - nåværende

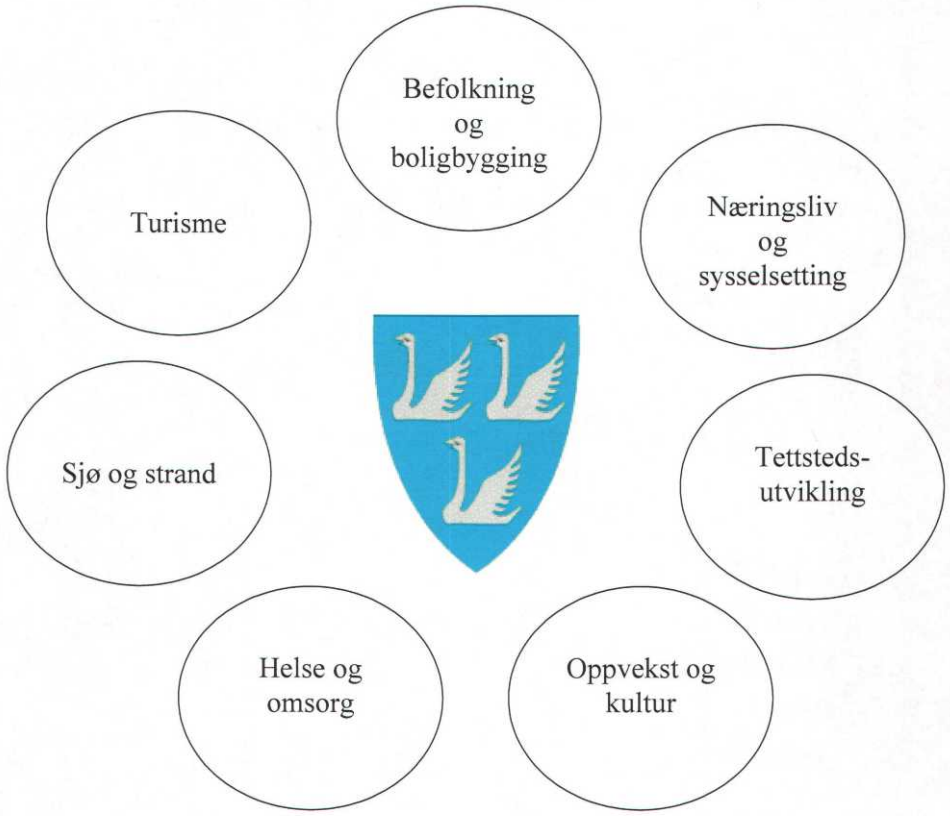
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område

Kommuneplan-Områder som er båndlagt e
- Båndlegging etter annet lovverk - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommuneplan for Eide 2004 - 2016



"Eide kommune med innbyggerne i fokus"

INNHOLD

1 INNLEDNING 3

2 VISJON FOR EIDE KOMMUNE 5

3 KOMMUNEPLANENS VIRKNING 6

4 PLANFORUTSETNINGER 8

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

5 FOKUSOMRÅDER 18

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

6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 26

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

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

7 AREALBESTEMMELSER 33

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

8 VEDLEGG 40

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

1 INNLEDNING

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

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

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

Styringsgruppa har bestått av:

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

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

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

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

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

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

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

Eide 06.06.05

Arnfinn Storvik
ordfører

2 VISJON FOR EIDE KOMMUNE

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

3 KOMMUNEPLANENS VIRKNING

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

En kommuneplan består som regel av følgende dokument:

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

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

3. Kommuneplanens arealdel
- Kart og bestemmelser

Eide kommune ønsker i denne omgang fokus på kommuneplanens arealdel.

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PLANFORUTSETNINGER

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

4.1 Nasjonale og regionale føringer

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

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

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

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

4.2 Kommunale føringer:

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

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

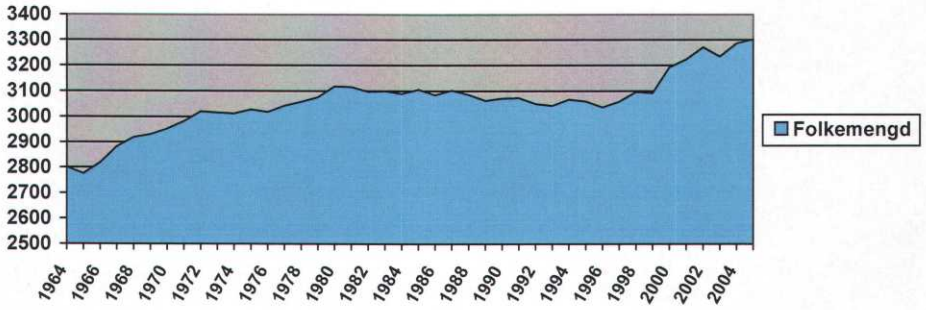
Eide kommune har god befolkningsvekst, som ser ut til å fortsette. Fortsatt befolkningsvekst er et ønske og har derfor stått sentralt i arbeidet med kommuneplanen.

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

4.3 Fakta om kommunen:

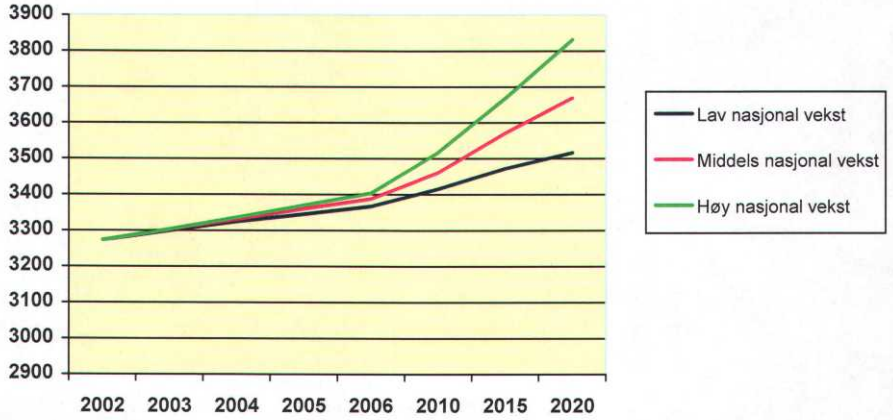
4.3.1 Befolkning

Fig. 1.0 Historisk befolkningsstatistikk Fra 1964 fram til 01.01.2005.



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

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



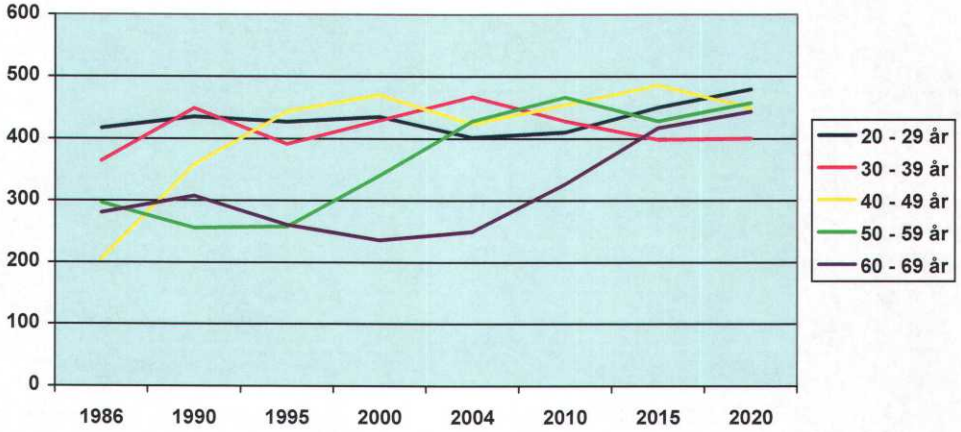
Figuren viser framskrevet befolkningsprognose utfra lav, middels eller høy nasjonal vekst. Utfra tiltakene i kap.5.1 er det beregnet en folkevekst i Eide kommune på 5% i løpet av 10 år, d.v.s 0,5 % vekst pr. år. Dette vil i.h.t tabellen si et sted mellom lav og middels vekst. Folketallet i Eide vil da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

Tabell 1.0 Folkemengde etter grunnkretser.

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

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

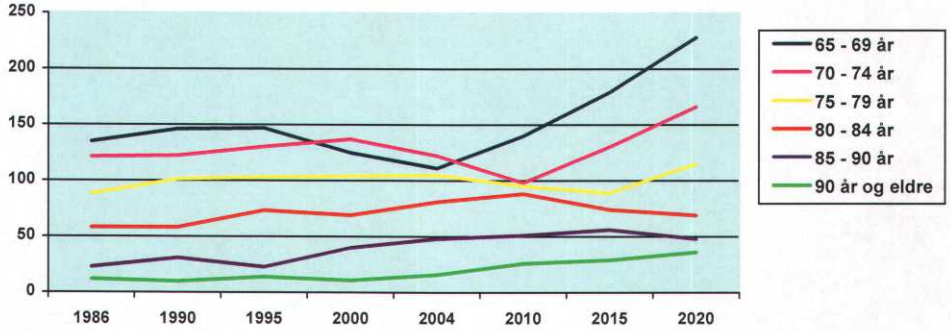
Fig. 1.2 Befolkningsvekst personer mellom 20 – 69 år fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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

4.3.2 Eldre

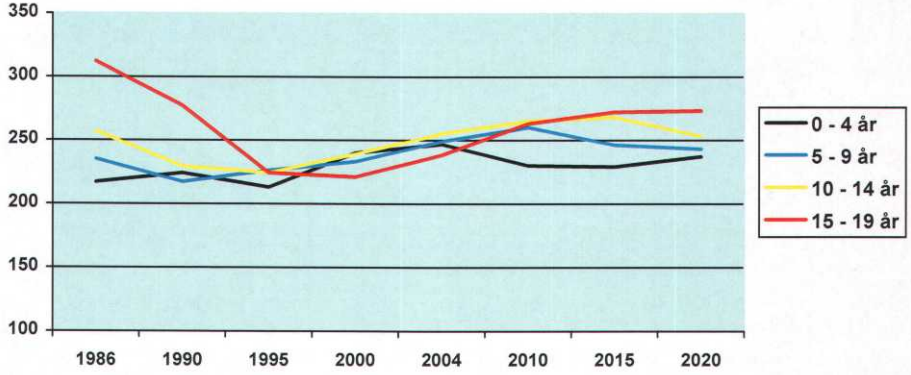
Fig. 1.3 Befolkningsvekst eldre (65 – 90 år og eldre) fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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

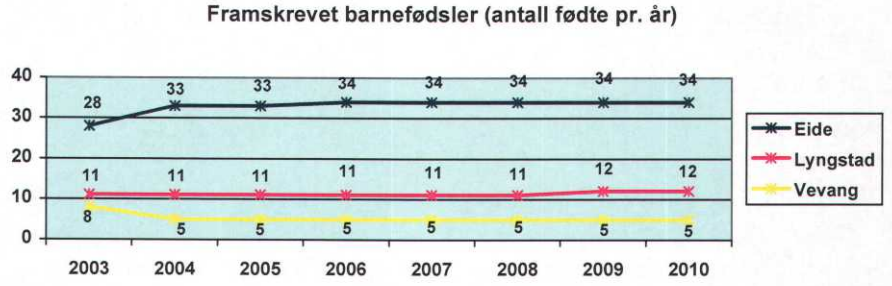
4.3.3 Oppvekst

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



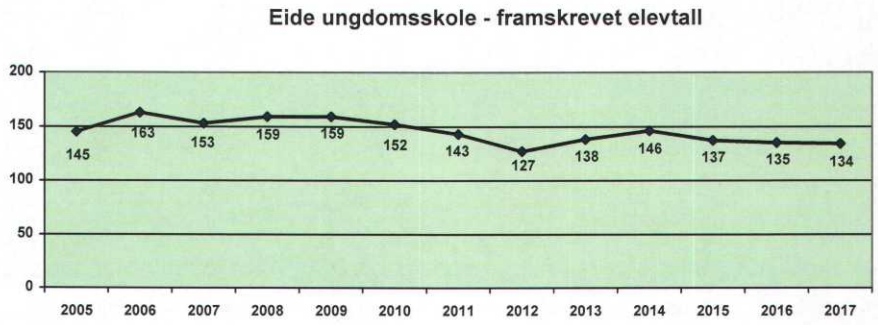
Etter noen år med høye barnetall vil barnetallene i.h.t prognosene stabilisere seg i planperioden. Imidlertid vil gruppen mellom 15 – 19 år øke. Årsaken til dette er mange barnefødsler de siste 10 årene.

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



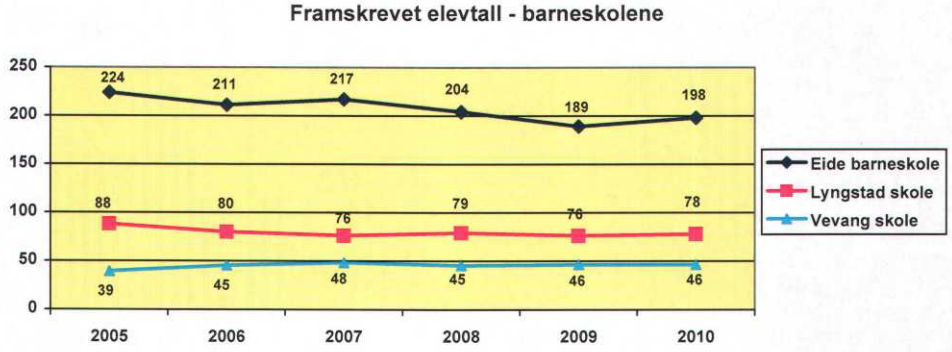
Antall barnefødsler i Eide forventes å være ganske stabil i årene som kommer.

Fig. 1.6 Elevtall – Eide ungdomsskole. Framskrevet



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

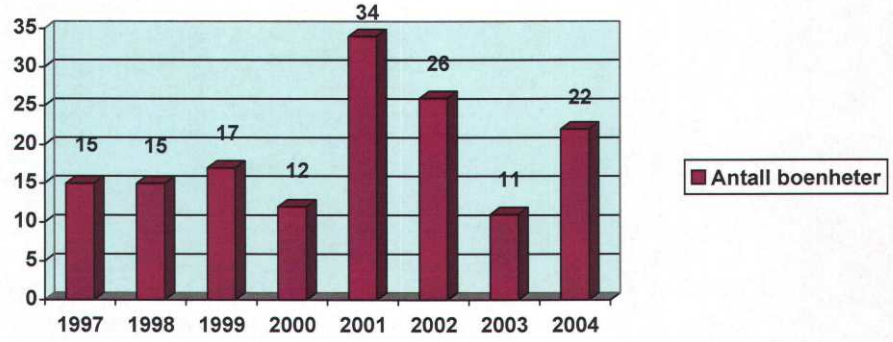
Fig. 1.7 Elevtall – Eide barneskole, Lyngstad skole og Vevang skole. Framskrevet



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

4.3.4 Boligbygging

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



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

4.3.5 Næringsutvikling

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

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

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

4.3.6 Turisme (overnatting og serveringssteder m.m)

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

Arkivsak 02/00208 - 014

5 FOKUSOMRÅDER

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

5.1 Befolkning og boligbygging

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

5.2 Næringsliv og sysselsetting

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

5.3 Tettstedsutvikling

Eide kommune skal:

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

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

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

Tiltak:

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

5.4 Oppvekst og kultur

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

5.5 *Helse og omsorg*

Eide kommune skal:

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

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

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

Tiltak:

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

5.6 *Sjø og strand*

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

5.7 *Turisme*

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

Arkivsak 02/00208 - 014

6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

6.1 Kart

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

6.2 Innledning

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

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

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

6.3 Innhold og planens virkning

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

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

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

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

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

Temakart er ikke juridisk bindende for arealbruken se pkt 6.3.4.

6.3.1 Kommunedelplan for Nåsvassdraget

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

6.3.2 Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen

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

Vedtatt plan blir en del av kommuneplanen

6.3.3 Arealbruksformål

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

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

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

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

6.3.4 Juridisk virkning

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

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

6.4 Strandsone

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

6.5 Akvakulturområder

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

6.6 Kulturminnevern

Viktige områder for kulturminnevern er tatt inn i plankartet.

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

6.7 Biologisk mangfold

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

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

6.8.1 Generelt

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

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

6.8.2 Dispensasjon fra kommuneplan

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

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

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

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

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

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

Arkivsak 02/00208 - 014

6.10 Områder for boligbygging

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

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

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

6.11 Områder for fritidsbebyggelse

Det er satt av følgende områder for fritidsbebyggelse:

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

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

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

6.12 Områder for råstoffutvinning

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

Uttak av bergverk i dette området skal foregå som tunneldrift.

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

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

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

6.13 Industri

Det er avsatt følgende områder for industri:

- Årsbogmyrene
- Utvidelse av industriarealet Indre Eide (Område nord for Torvveien)
- Et lite område i Grovavikkleiva, Vevang

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

6.14 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

6.14.1 Generelt

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

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

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

6.14.2 Nye vegtraseer

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

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

6.14.3 Generelle byggegrenser langs offentlige veger

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

I regulerte områder er byggegrense vist på plankart.

6.14.4 Gang/sykkelveger

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

- Årsbogen mot Gaustad
- Lyngstad mot Visnes.

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

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

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

6.14.5 El-forsyning

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

6.14.6 Tele

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

7 AREALBESTEMMELSER

7.1 Bindende bestemmelser for arealbruken

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

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

7.2 Bestemmelser til kommuneplan

PBL § 20-4, nr 1: BYGGEOMRÅDE

Plankrav, PBL § 20-4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankrav, PBL § 20-4 2. ledd,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PBL § 20-4, nr 3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING

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

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

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

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

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

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

Det er gjort følgende unntak:

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner finnes nedenfor.

Følgende reguleringsplaner skal helt eller delvis gjelde:

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

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

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

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

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

8 VEDLEGG

8.1 Liste over høringsinstanser

Stat og fylkeskommune

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

El og tele

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

Nabokommuner

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

Planutvalg/formannskap
Arnfinn Storvik
Kolbjørn Gaustad
Kari Nergård
Wenche Aarsbog
Ola Krogstad

Kommunestyrets øvrige medlemmer

Resultatenhetsledere

Barn- og unges representant

Eide folkebibliotek

Eide menighetsråd

Velforeninger

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

Lag og foreninger

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

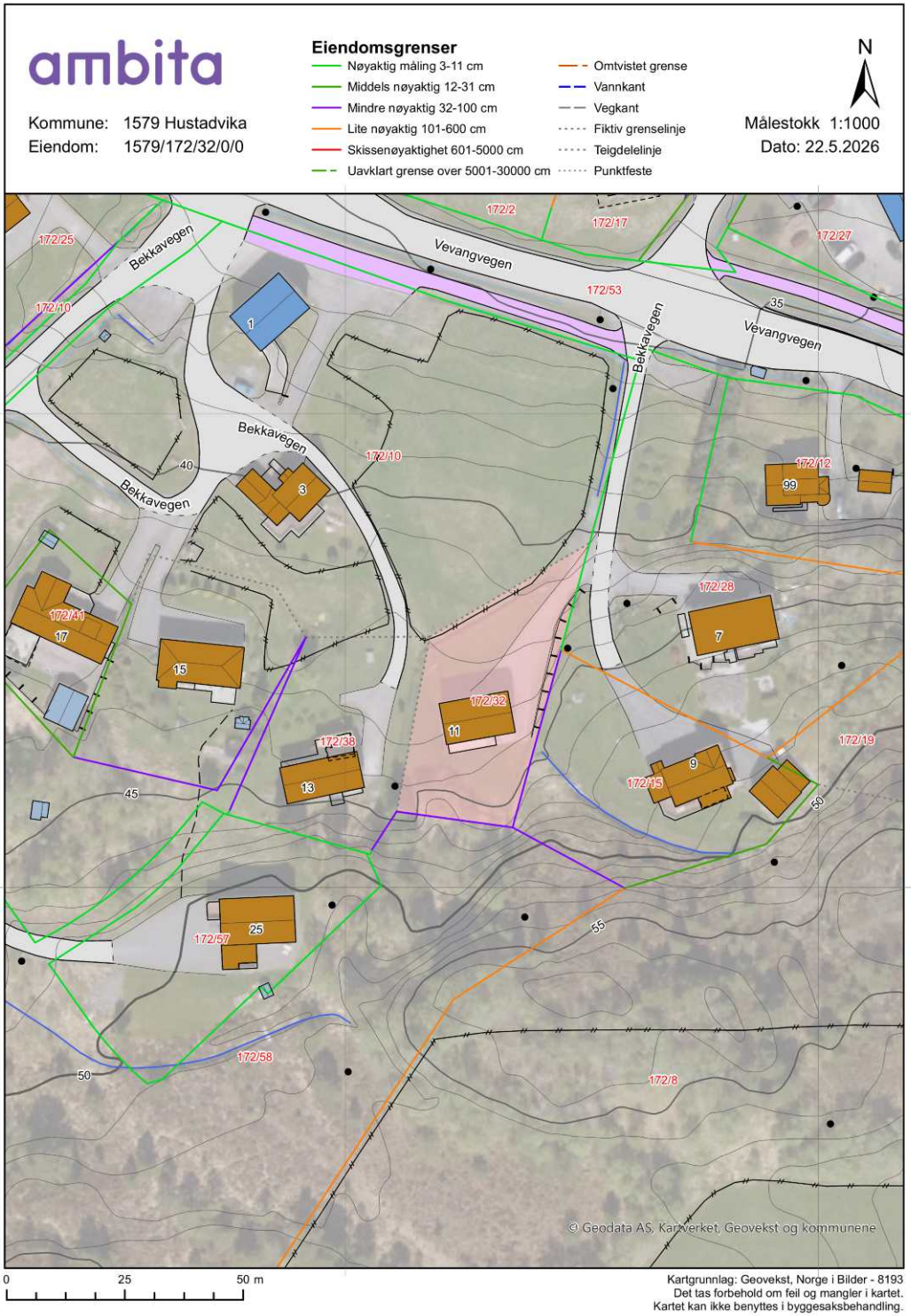
Andre

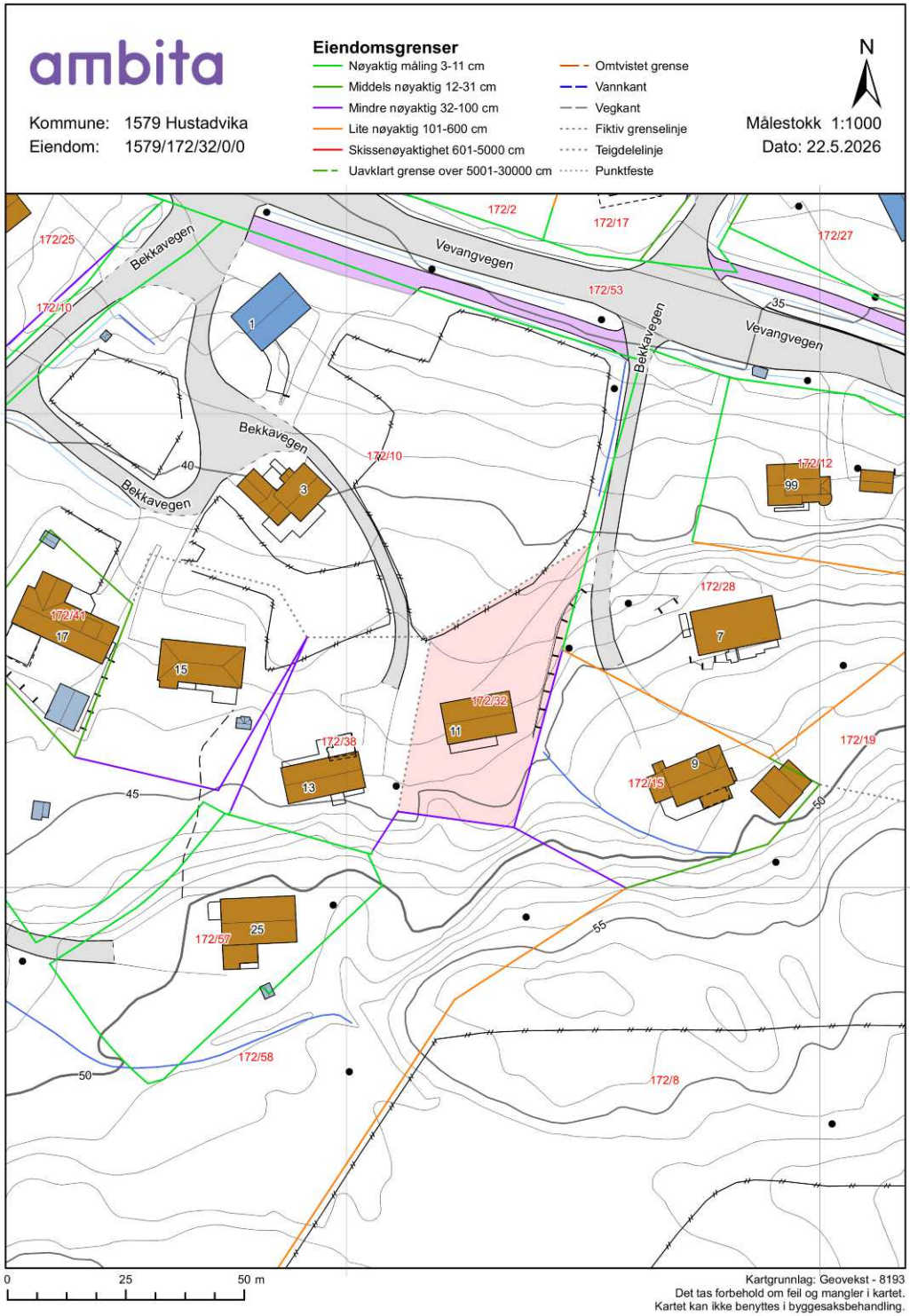
Nordmøre og Romsdal friluftsråd	v/Ingolf Mork	6450 Hjelset
Naturvernforbundet i Møre og Romsdal	Postboks 153	6401 Molde
Eide vassverk		6490 Eide
Vevang og Sandblost vassverk		6494 Vevang
Molde Brannvesen	Birger Hatlebakks veg 30	6415 Molde
ORKIDE, Nordmøre næringsråd,	Postboks 2269	6501 Kristiansund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

8.2 Skriftlige innspill – oppstart av kommuneplan 2004 - 2016

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

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





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

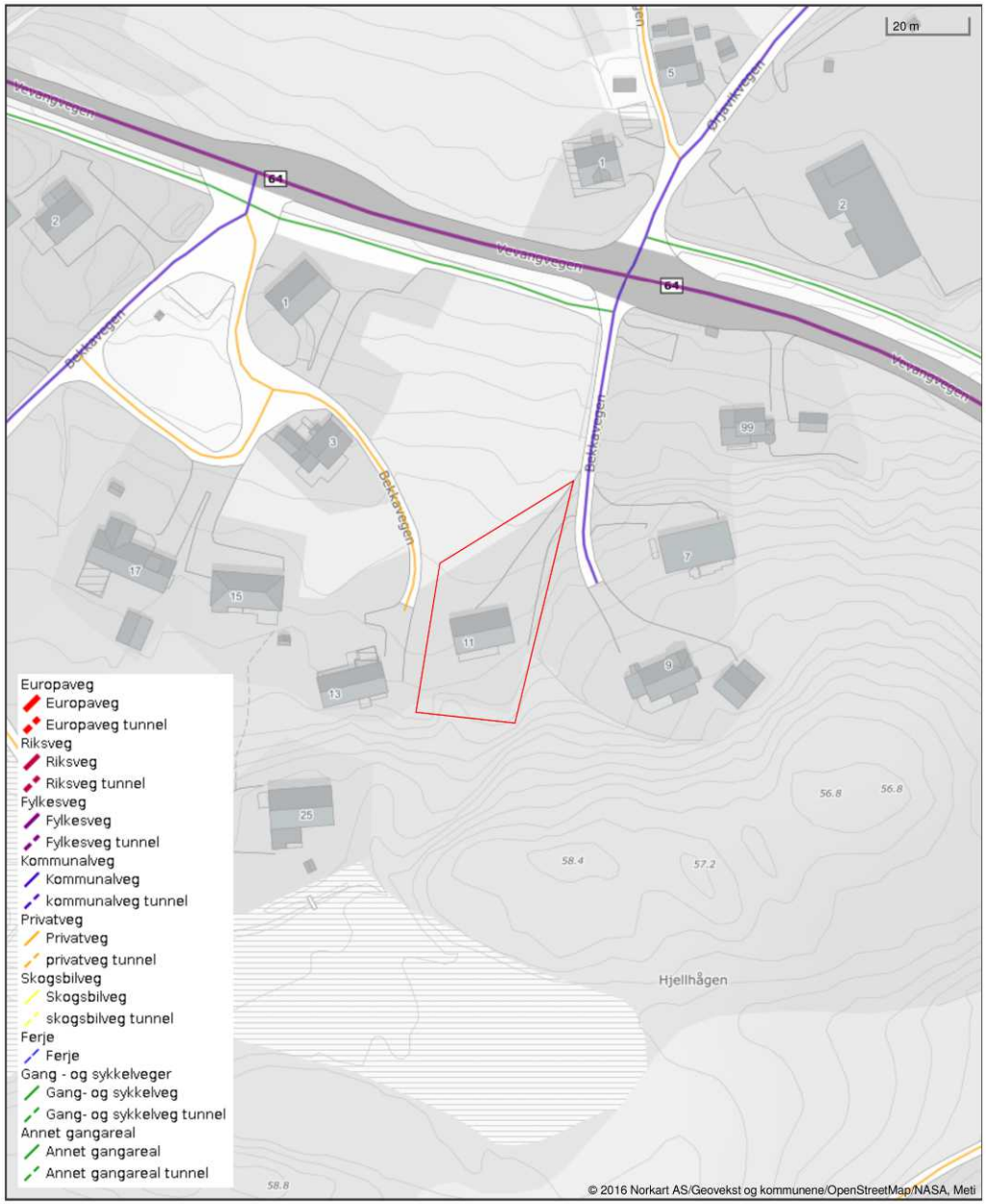
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 172/32//



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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)
Ørjavika, 6493 LYNGSTAD	172/32

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Ominnredning av kjeller		25.3.1977	30.3.1977	44/77

Byggherre	Adresse	Tlf.
Ole M. Bolli	6493 LYNGSTAD	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Ole M. Bolli		

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

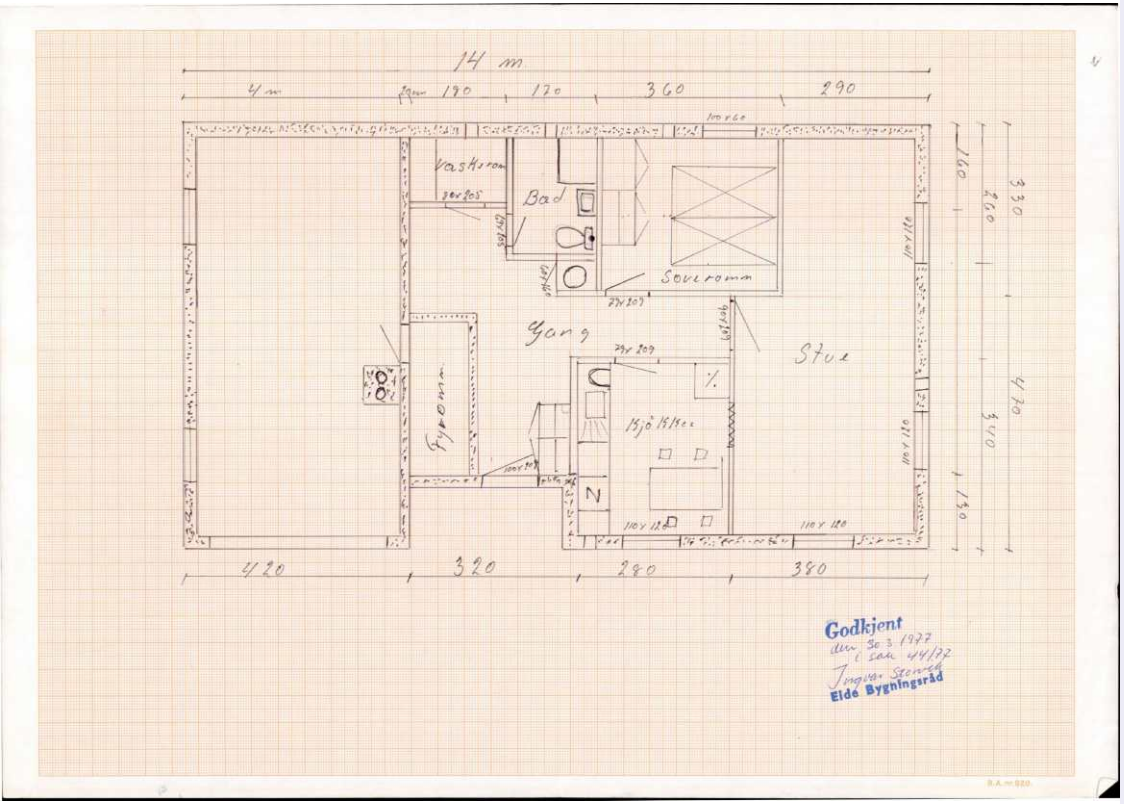
Sted og dato		Stempel
6490 Eide	18.4.1980	for Eide Bygningsråd

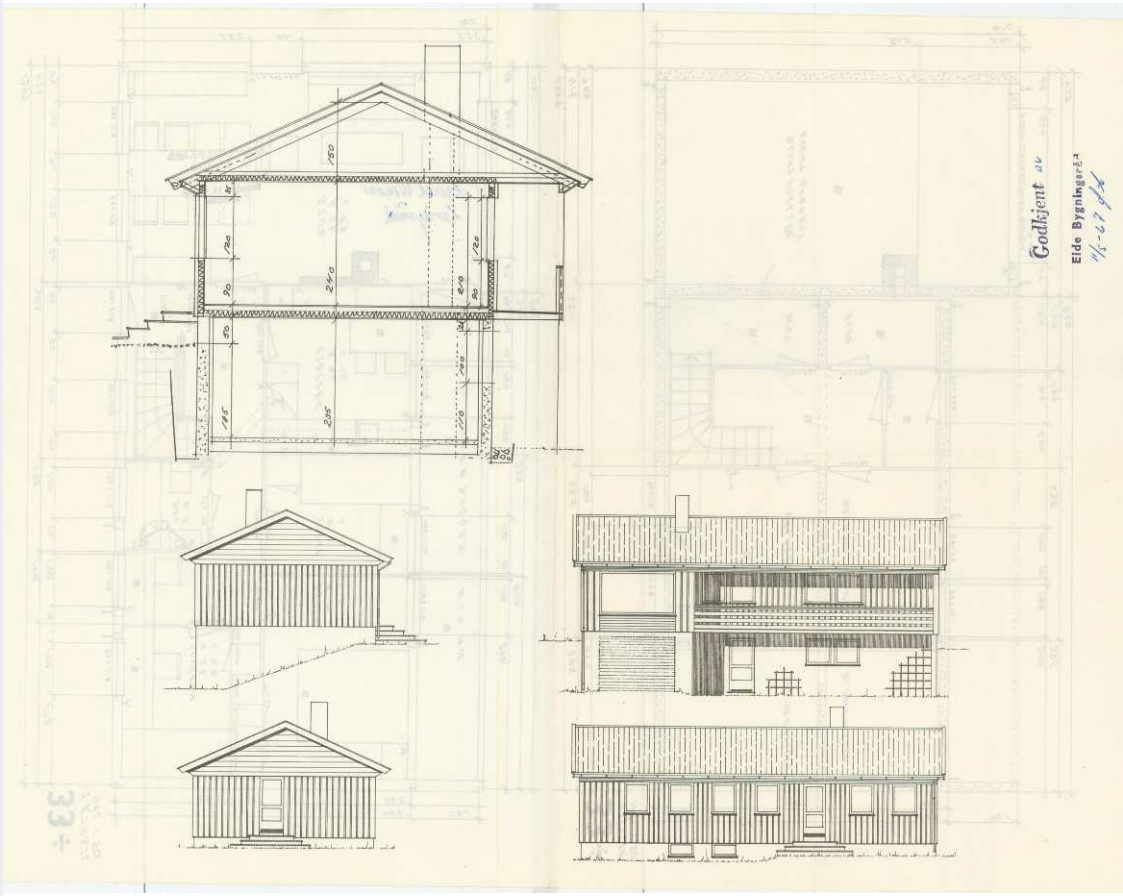
Eivi Daugaard
Underskrift

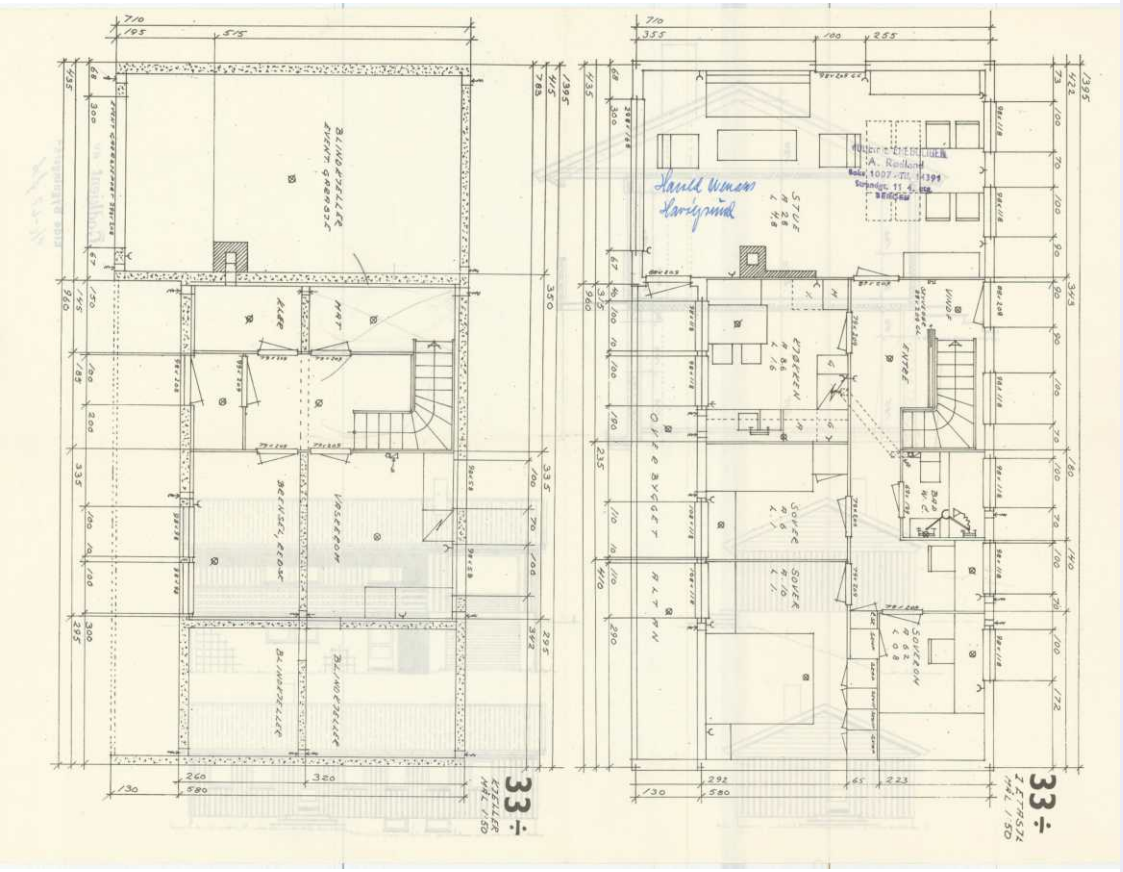
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


14 m
4 m
120
170
360
290
Vaskerom
Bad
Soverom
Gang
Stue
Kjøkken
Spiserom
420
320
280
380
Godkjent
Eldé Bygningsråd


Godkjent
Eldé Bygningsråd



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

Dato:
27.05.202
6

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**172**	Bnr:	**32**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD**						

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
172/41 172/17	2024/5765 2023/1978	Tilbygg Garajste+terrasse

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

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	172	**Bruksnr.**	32	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bekkavegen 11, 6493 LYNGSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 792,72 kr
Eiendomsskatt	5 576,00 kr
Feiing	677,00 kr
Renovasjon	5 907,52 kr
Sum	**21 953,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig	15%	2 stk	2942.85	1/1	0 %	5 885,70 kr	2 942,85 kr
Kloakk - forbruksgebyr	15%	165 kbm	21.21	1/1	0 %	3 498,99 kr	1 749,49 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	25%	1 stk	3281.25	1/1	0 %	3 281,25 kr	1 640,63 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1376.25	1/1	0 %	1 376,25 kr	688,13 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	25%	1 stk	1302.50	1/1	0 %	1 302,50 kr	651,25 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	0%	1 stk	519.00	1/1	0 %	519,00 kr	259,50 kr
Eiendomsskatt - boliger	0%	1448000 prom	4.00	1/1	0 %	5 792,00 kr	2 896,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**21 655,69 kr**	**10 827,85 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 172, Bruksnr 32	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Bekkavegen 11, gatenr 1081 6493 Lyngstad	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	810 10	Lyngstad-Ørjavik-Rismandal Lyngstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8010601	Eide

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lyngbo	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.07.1967	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 321,1 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/172/32	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	22.06.2016	Avgiver	1579/172/2	-38,8
	Matrikkelført:	22.06.2016	Avgiver	1579/172/10	-137,9
			Avgiver	1579/172/25	-237,1
			Berørt	1551/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1579/172/28	0,0
			Berørt	1579/172/32	0,0
			Berørt	1579/173/2	0,0
			Berørt	1579/173/18	0,0
			Mottaker	1579/172/53	450,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2015	Avgiver	1579/172/10	-53 747,7
	Matrikkelført:	08.07.2015	Berørt	1551/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1579/172/1	0,0
			Berørt	1579/172/2	0,0
			Berørt	1579/172/4	0,0
			Berørt	1579/172/7	0,0
			Berørt	1579/172/8	0,0
			Berørt	1579/172/15	0,0
			Berørt	1579/172/32	0,0
			Berørt	1579/172/36	0,0
			Berørt	1579/172/38	0,0
			Berørt	1579/172/45	0,0
			Berørt	1579/172/47	0,0
			Berørt	1579/172/57	0,0
			Mottaker	1579/172/58	53 747,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.07.2015	Berørt	1551/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.07.2015	Berørt	1579/172/10	0,0
			Berørt	1579/172/15	0,0
			Berørt	1579/172/25	0,0
			Berørt	1579/172/32	0,0
			Berørt	1579/172/36	0,0
			Berørt	1579/172/38	0,0
			Berørt	1579/172/41	0,0
			Berørt	1579/172/53	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	12.04.2011	Berørt	1579/172/10	0,0
	Matrikkelført:	20.06.2011	Berørt	1579/172/32	0,0
			Berørt	1579/172/36	0,0
			Berørt	1579/172/38	0,0
			Berørt	1579/172/41	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.07.1967	Avgiver	1579/172/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/172/32	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkavegen 11	U0101	Bolig					
Bekkavegen 11	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	181106948			Antall etasjer:	2

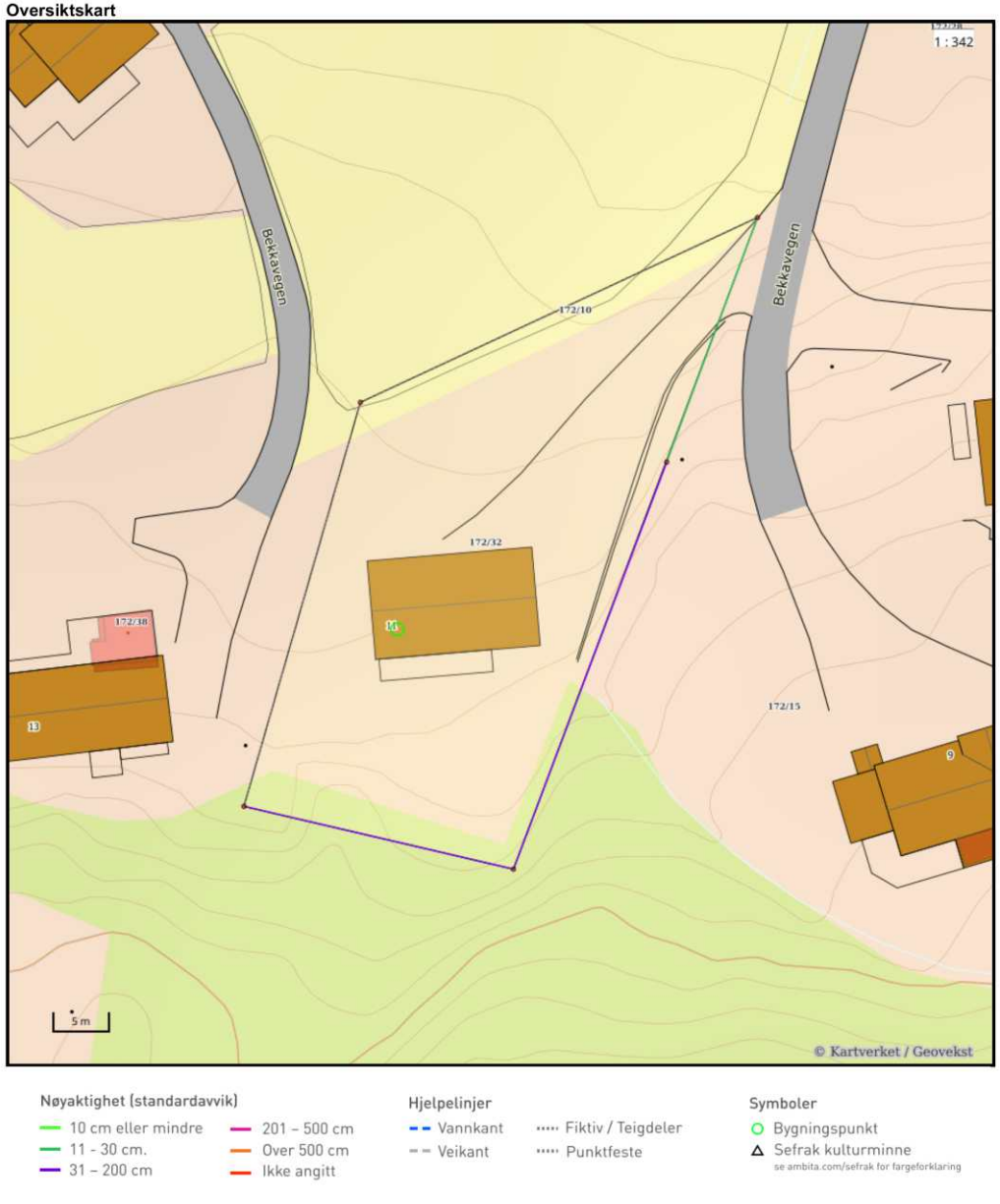
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1								
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



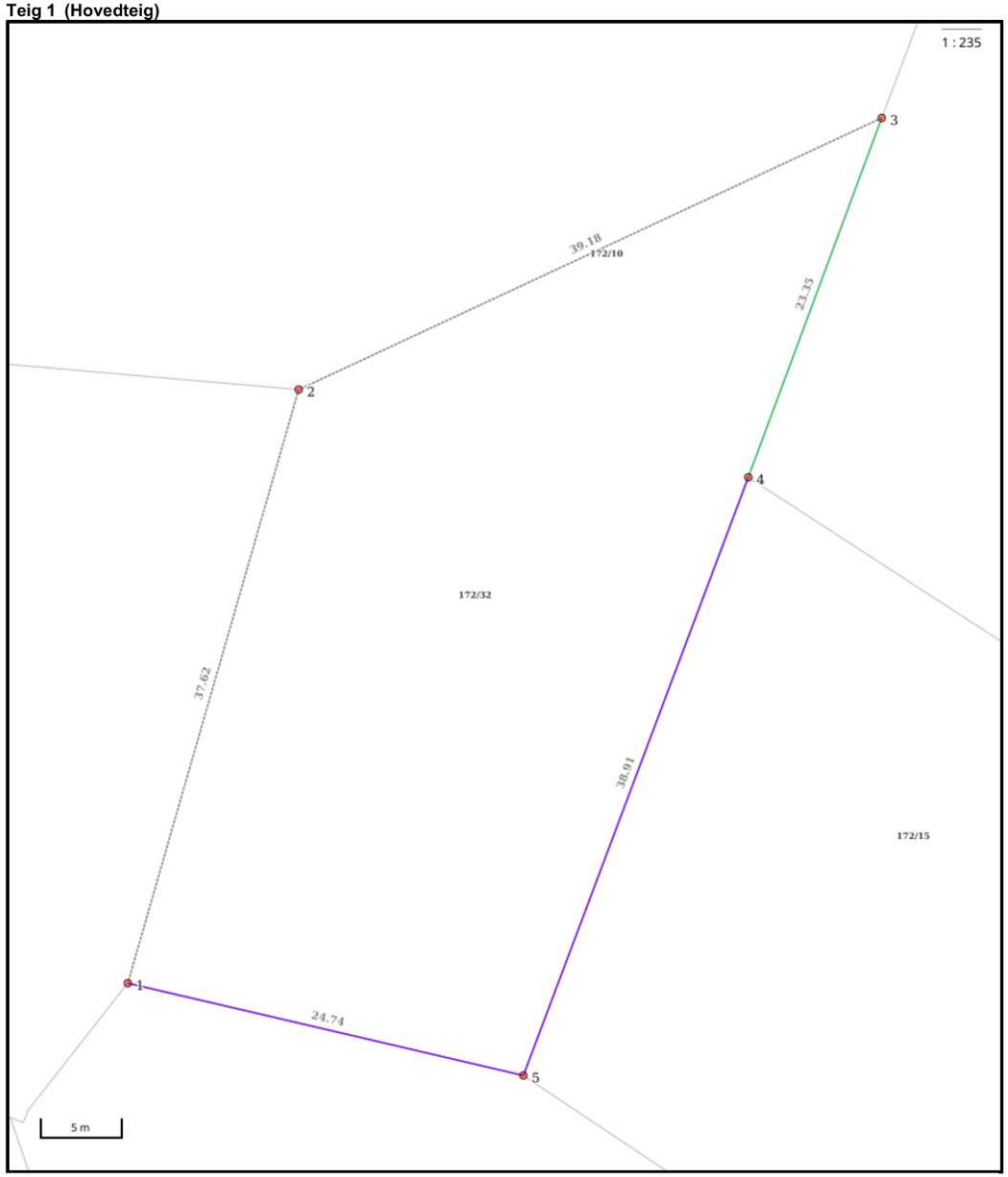
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 321,10m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 982 815,96	416 410,82	37,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 982 852,92	416 417,81	39,18m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 982 872,71	416 451,62	23,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 982 850,16	416 445,57	38,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	11		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	6 982 812,62	416 435,33	24,74m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

EIDE VASSVERK SA

VEDTEKTER

Vedtatt 11.05.06, endret 25.04.12 og 31.05.22.
Endringen vedtatt 31.05.22 blir gjeldende fra 01.01.2023

§ 1 Navn

Foretakets navn er Eide Vassverk SA.

§ 2 Rettslig stilling

Eide Vassverk SA er et samvirkeforetak med vekslende medlemstall, vekslende kapital og avgrenset ansvar.

Foretaket har sitt kontor i Hustadvika kommune.

§ 3 Formål

Eide Vassverk SA har til formål å skaffe vassverkets medlemmer godkjent vannforsyning til husbruk, jordbruk, industri m.v. i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt legge til rette for å bygge ut brannvann i.h.h.t. enhver tids gjeldende lover, forskrifter og veiledning, i de områder som naturlig tilhører lagets forsyningsområde. Selskapet kan også påta seg oppdrag eller i egen regning drive virksomhet innenfor handel og produksjon som anses å ha naturlig sammenheng med hovedformålet.

Foretaket drives med allmennyttig formål som basis.

§ 4 Definisjoner

Medlem/abonnent

Det er bare medlemmer i Eide Vassverk SA som kan være abonnenter

Boenhet

Boenhet er husvære (både helårsbolig og fritidsbolig) med egen inngang, eget kjøkken og bad/toalett. Med uttrykket separat inngang menes nødvendigvis ikke egen ytterdør.

Andelsinnskudd

Engangsbeløp som betales for å bli medlem i foretaket. Andelsinnskuddet beregnes etter antall andeler som nevnt i § 7.

Tilkoblingsavgift

Et beløp som betales ved tilkobling av nye enheter. Eller ved oppdimensjonering av eksisterende tilkobling.

Vannavgift

Årlig betaling for vannforbruk.

Eiendommens areal

Opplysninger om bygningens areal hentes fra matrikkelen. Det benyttes bruksareal (BRA), som er i henhold til norsk standard (NS) 3940.

§ 5 Medlemskap

Som medlemmer i Eide Vassverk SA opptas fysiske eller juridiske personer som er eiere av eiendom innen vassverkets forsyningsområde, og alle grunneiere i forsyningsområdet har rett til å bli medlem. Ved sameie registreres en av sameierne som medlem. Ingen person kan inneha mer enn ett medlemskap.

Medlemskap i Eide Vassverk SA tegnes ved skriftlig søknad, og skal godkjennes av styret eller den styret gir fullmakt til slik godkjenning.

Medlemskap i Eide Vassverk SA forutsetter innbetalt andelsinnskudd i samsvar med § 7, og medlemskapet gjelder fra dato for innbetaling eller overtakelse av andelsinnskuddet.
Medlemskap i Eide Vassverk SA kan flyttes til annen abonnent, men ikke overflyttes til annen eiendom.

Det skal føres medlemsregister som oppdateres forløpende.

Opptak av nye medlemmer er betinget av at vannreservoaret og anleggets dimensjoner har tilstrekkelig kapasitet for vannlevering til den enkelte boenhet og/eller næringsenhet.

Ved innmelding i foretaket godkjenner medlemmet foretakets:
- vedtekter og vedtak fattet iht. vedtektene,
- gjeldende tariff for andelsinnskudd, tilknytningsavgift og vannavgift
- foretakets abonnementsvilkår for vannforsyning.

§ 6 Medlemmene, deres rettigheter og forpliktelser

Opptatte medlemmer i Eide Vassverk SA godkjenner og forplikter seg til å overholde vassverkets vedtekter og de vedtak som er gjort i samsvar med disse.

Medlemmene forplikter seg til å overholde Eide Vassverk SA sine abonnementsvilkår for vannforsyning.

Nybygging og påbygninger som betinger vannforsyning fra Eide Vassverk SA, skal varsles vassverket. Arbeidet med dette kan ikke begynne før *«Tilsagn om vannforsyning»* foreligger fra vassverket.

Medlemmene er også ansvarlige for at tilbygg, påbygg og omdisponering av areal som medfører endring i kategori for betaling av tilknytnings- eller årsavgift varsles vassverket.

Et medlem har ikke rett til å la et ikke-medlem få ta ut vann eller koble seg til hans vannledning, unntatt når den er hans leieboer.

Et medlem plikter å gi vederlagsfri grunn både for legging og senere vedlikehold av vassverkets ledninger. Ledningen skal så langt råd er, legges der grunneieren anviser. Vassverket er ansvarlig for at grøften lukkes forsvarlig og at grøftetraseen ryddes og dyrket mark gjødsles og eventuelt tilsås, og at påviselige skader erstattes.

Det enkelte medlem bekoster selv framføring og vedlikehold av stikkledninger fram til vassverkets forsyningsnett. Utbygging av private stikkledninger skal registreres i kart som oversendes vassverket.

Nye abonnenter skal ha montert utvendig stoppekran i kum. Øvrige abonnenter kan pålegges å montere utvendig stoppekran i kum.

Vassverket kan gi pålegg om reparasjon, utbedring av privat stikkledning.

Vassverkets vannanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for drift og vedlikehold av vassverkets vannanlegg. Slik bebyggelse skal ha en avstand til vassverkets vannanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Andelsinnskudd

Kun medlemmer som har innbetalt andelsinnskudd for sine abonnement på en eiendom har rett til vannforsyning fra Eide Vassverk SA.

Andelsinnskuddet godskrives vassverkets egenkapital som ansvarskapital, og et medlem er kun ansvarlig med det andelsinnskudd som er tegnet.

En andel utgjør kr: 7000.-

Andelsinnskuddet tegnes slik:

A. Fritidseiendom
   En andel pr. fritidseiendom

B. Bolighus
   En andel pr. boenhet

C. Driftsbygninger på gårdsbruk, industri, handel, kontorer og andre:
   En andel pr. påbegynt 500 m2 i henhold til opplysninger fra matrikkelen (BRA) i Hustadvika kommune.

D. I tvilstilfelle fastsettes andeler av styret.

Ved tegning av nye abonnement skal andelsinnskudd innbetales og «*Tilsagn om vannforsyning*» utstedes før tilknytning finner sted. Andelsbevis utstedes når betaling er mottatt.

Andelsinnskuddet tilbakebetales ikke, unntatt ved eierskifte når ny eier har innløst nytt andelsinnskudd for eiendommen jfr. § 11, og ved oppløsning, jfr. § 23.

§ 8 Tilknytningsavgift

For tilknytning betales tilknytningsavgift regnet etter bygningens bruksareal (BRA).

Tilknytningsavgift betales etter følgende kategorier:

- Bolighus, pr. m2
- Fritidsbolig, pr. m2
- Andre bygninger pr. m2

Tilleggsavgift skal betales for tilbygg eller påbygg som medfører endring i bygningens kategori for betaling av tilknytningsavgift. Det betales da for differansen mellom den nye bygnings-kategorien og det som tidligere er betalt for den gamle bygningskategorien.

Ved gjenoppbygging etter rivning av bygg som har vært tilknyttet Eide Vassverk SA sitt nett, skal det kun betales tilknytningsavgift dersom bygningens areal i BRA økes. Tilknytningsavgift betales i slike tilfeller for arealøkningen.

Tariffer for tilknytningsavgift fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Tilknytning til Eide Vassverks forsyningsnett skal foretas av Eide Vassverk SA, og etter at andelsinnskudd og tilknytningsavgift er betalt. Selve tilkoblingen (arbeidspenger og tilkoblingsdeler) bekostes av Eide Vassverk SA og inngår i tilknytningsavgiften.

§ 9 Vannavgift

Alle bygninger eller vannuttak som har vannforsyning fra Eide Vassverk SA skal betale vannavgift i samsvar med vassverkets tariffer for vannavgift.

Vannavgiften er basert på en todelt ordning med en fast- og variabel del, og betales etter følgende kategorier:
- Enebolig / leilighet
- Hybelleilighet i enebolig som utgjør egen boenhet i henhold til definisjonen i §4

- Fritidsbolig
- Driftsbygning med og uten dyr
- Offentlige bygg, industri, handel, kontorer og andre bygninger
- Lag og organisasjoner

Den faste delen av vannavgiften er et fast beløp iht tariff, som alle medlemmer betaler uavhengig av kategori ovenfor.
Den variable delen av vannavgift er forbuksdelen.
Den kan variable delen kan enten være:

a) et fast beløp
b) etter areal
c) målt forbruk

For næringseiendommer skal den variable delen være basert på målt forbruk.
For landbrukseiendommer skal den variable delen være basert på dyretall eller målt forbruk.

I tillegg betales avgift for avstengingsvarsel og for avstenging.

Vannmålere som er anskaffet av vannverket er Eide Vassverk SA sin eiendom. Installasjon av måler må abonnent dekke selv, samt en årlig målerleie, som fastsettes i tariffen.
Målerleie inkluderer innkjøp og administrasjon av måler.

Et abonnement må være frakoblet vannforsyningen, eller være avstengt og plombert av Eide Vassverk SA, for at det kan gis fritak for betaling av vannavgift.

Tariffer for vannavgift, avgift for avstengingsvarsel og avgift for avstenging, fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

Avgiften forfaller med de terminer som er fastsatt av styret.

For nytegnet eller avsluttet abonnement betales vannavgift for påbegynt kvartal.

§ 10 Mislighold av betalingsforpliktelser

Den enkelte medlem er ansvarlig for at vannavgift m.v. blir betalt innen den frist som styret fastsetter.

Ved forsinket betaling beregnes forsinkelsesrente iht lov om renter ved forsinket betaling (morarenter) av 15. desember 1976 nr 100.

Dersom et medlem ikke i rett tid betaler forfalt vannavgift, andel, tilknytningsavgift eller andre beløp, har styret rett og plikt til å gjøre vedtak om, og sørge for, at vedkommendes vanntilførsel blir stengt og plombert.

Avstengingsvarsel gis med 14 dagers frist for medlemmet til å ordne opp sitt mellomværende med Eide Vassverk SA. For varsel om avstenging belastes medlemmet med avgift fastsatt av årsmøtet.

Ved stenging av vannforsyningen belastes medlemmet med avgift fastsatt av årsmøtet, og alle kostnader med stenging og gjenåpning av vanntilførselen belastes i helhet medlemmet.

§ 11 Overdragelse og utmelding

Andelsinnskudd kan ikke overføres til annen person, unntatt ved eierskifte for en eiendom. Overføring av andelsinnskudd skal godkjennes av styret, eller den styret gir slik fullmakt.

Andelsinnskudd kan flyttes til annet abonnement på samme eiendom, men ikke overflyttes til annen eiendom.

Ved eierskifte kan innbetalt andelsinnskudd overføres til ny eier dersom alt mellomværende mellom tidligere eier og Eide Vassverk SA er gjort opp, eller at ny eier skriftlig påtar seg å gjøre opp tidligere eiers mellomværende med Eide Vassverk SA for eiendommen.

Uten godkjent overføring må ny eier innbetale nytt andelsinnskudd for eiendommen i samsvar med § 7, og tidligere eier tilbakebetales andelsinnskuddet for eiendommen uten rente-regulering, og med fradrag for uoppgjorte mellomværende med Eide Vassverk SA.

Et medlem kan melde seg ut som medlem ved avsluttet vannforsyning fra Eide Vassverk SA, etter frakobling av vannforsyningen eller eierskifte for en eiendom.

Ved utmelding skal alle mellomværende mellom medlemmet og vassverket gjøres opp.

§ 12 Utestengelse og erstatningsansvar

Et medlem kan ved skriftlig påbud utestenges fra foretaket når medlemmet har krenket foretaket ved vesentlig mislighold eller når tungtveiende grunner elles tilsier utestengelse.

Styrets vedtak om utestengelse kan innankes for første årsmøte til endelig avgjørelse.

Medlemmet er ansvarlig for skade eller ulempe han ved forsett eller uaktsomhet påfører vassverkets vannanlegg. Medlemmet svarer også for skade eller ulempe som personer som bruker hans sanitærinstallasjoner påfører vassverkets vannanlegg.

§ 13 Styret

Eide Vassverk SA ledes av et styre på 5 medlemmer etter årsmøtets bestemmelse, med 3 varamedlemmer, valgt av årsmøtet blant medlemmene eller deres ektefelle/registrert samboer.

Styrets leder velges ved særskilt valg for 1 år av gangen. Styrets øvrige medlemmer velges for 2 år av gangen, hvor halvparten er på valg hvert år. Etter styrets første år trer halvparten av medlemmene ut ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styret velger selv sin nestleder.

Gjenvalg kan nektes for to år.

Styret sammenkalles til møte av styreleder når det anses nødvendig, eller når minst to styremedlemmer krever det for en bestemt sak.

Vedtak i styret avgjøres med flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av dets vedtatt antall medlemmer møter.
Protokoll over forhandlingene føres.

§ 14 Styrets kompetanse

Styret skal lede Eide Vassverk SA's virksomhet i samsvar med lover, forskrifter, lagets vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder:

- Fastsette vilkår for bruk av vann til forskjellige formål.
- Utarbeide driftsreglement og forretningsregler.
- Ansette og eventuelt avsette tjenestemenn, og fastsette lønns- og arbeidsvilkår for disse, samt fastsette instruks for den daglige ledelse.
- Føre tilsyn med den daglige ledelse og foretakets virksomhet ellers.
- Fastsette planer og budsjett for virksomheten
- -Utvidelse av vassverkets forsyningsområde skal forelegges medlemsmøtet eller årsmøtet for vedtak.
- Vedta budsjett for årets drift og økonomiplan for de neste fire år.
- Sørge for at det blir ført ordentlig regnskap, som i revidert stand legges fram for årsmøtet.
- Arbeide for sikker og god vannforsyning, og ellers ivareta lagets interesser på beste måte.

§ 15 Daglig ledelse

Daglig leder står for den daglige ledelse av vassverkets virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt.

Daglig ledelse omfatter ikke saker som etter tilhøvet er av uvanlig art eller stor betydning for vassverket.

Daglig leder kan avgjøre en sak etter fullmakt fra styret, eller når styrets beslutning ikke kan avventes uten vesentlig ulempe for vassverket.

Daglig leder skal sørge for at vassverkets regnskap er i samsvar med lov og forskrifter, og at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte.

§ 16 Signatur – prokura

Styret kan meddele prokura. Eide Vassverk SA forpliktes rettslig ved underskrift av styrelederen sammen med daglig leder eller et annet styremedlem.

§ 17 Regnskapsår og disponering av årets resultat

Regnskapsåret følger kalenderåret.
Årsresultatet overføres annen egenkapital.

§ 18 Årsmøtet

Årsmøtet er Eide Vassverk SAs høyeste myndighet.
Årsmøtet avholdes hvert år innen utgangen av mai. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

På årsmøte kan registrerte medlemmer møte. Ektefelle/registrert samboer, og ved sameie en annen av sameierne, kan møte i stedet for registrert medlem.

Et av medlemmets barn, eller et annet medlem, kan møte som fullmektig for inntil ett medlem. Fullmakt skal være skriftlig og datert.

Medlemmene kan ta med seg en rådgiver, som årsmøtet kan gi talerett.

På årsmøtet behandles kun de saker som er nevnt i innkallingen.
Medlemmene har rett til å få tatt opp saker på årsmøtet. Forslag og saker som medlemmene krever behandlet på årsmøtet, skal være styret i hende innen utgangen av februar. Årsmøtet avgjør ved flertall av avgitte stemmer om innsendte forslag eller saker skal behandles av årsmøtet.
Det ordinære årsmøte skal behandle og avgjøre følgende spørsmål:

1. Registrering og godkjenning av fullmakter.
2. Styrets leder skal være møteleder.
3. Valg av referent

4. Valg av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
5. Årsmelding og regnskap.
6. Disponering av årsresultatet, jfr. § 17.
7. Fastsette honorar til styret og revisor.
8. Saker framlagt av styret.
9. Innsendte forslag og saker fra medlemmene.
10. Styrets budsjett og økonomiplan – orienteringssak for eventuell uttale.
11. Tariffer for tilknytningsavgift, vannavgift m.v, jfr. §§ 8 og 9.
12. Valg av:
    styre og eventuelt andre utvalg
    styreleder, jfr.-§ 13.
    styremedlemmer, jfr. § 13.
    varamedlemmer til styret, jfr. § 13.
    valgnemnd og andre utvalg bestemt av årsmøtet
    revisor

Alle saker som skal behandles på årsmøtet skal ha styrets innstilling. Innstilling på medlemmer i styret m.v. som er på valg skal utarbeides av en valgnemnd.
Styrets budsjett og økonomiplan behandles på årsmøtet som orienteringssak og for eventuell uttale av årsmøtet.
Valgnemnda velges av årsmøtet for ett år, og skal bestå av 3 medlemmer, herav leder som velges særskilt, og 1 varamedlemmer.

På årsmøtet har vært medlem en stemme.
Styreleder og daglig leder eller deres stedfortreder skal være til stede på årsmøte.
Gyldig vedtak krever flertall av avgitte stemmer – når ikke annet er bestemt. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer. Alle valg skjer skriftlig når noen forlanger det.
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved møteleders dobbeltstemme, og ved valg avgjøres valget ved loddtrekning.

Protokoll føres over forhandlingene.

§ 19 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte er Eide Vassverk SAs høyeste myndighet mellom årsmøtene. Ekstraordinært årsmøte ledes av vassverkets styreleder.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret, dersom det kreves av et flertall i styret, revisor eller dersom en tiendedel av medlemmene krever dette skriftlig. Styret skal da innen 1 måned fra kravet er fremsatt, kalle inn til ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av vassverkets leder når styret vedtar det, eller når 50 medlemmer forlanger det for en bestemt sak. Innkallelsen foretas med minst 8 dagers varsel. Saksliste vedlegges innkallelsen, og på møtet behandles kun de i innkallelsen nevnte saker.

På ekstraordinært årsmøte kan registrerte medlemmer møte. Ektefelle/registrert samboer, og ved sameie en annen av sameierne, kan møte i stedet for registrert medlem.

Et av medlemmets barn, eller et annet medlem, kan møte som fullmektig for inntil ett medlem. Fullmakt skal være skriftlig og datert.

Medlemmene og styret kan stille med en rådgiver, som årsmøtet kan gi talerett.

Hvert medlem har en stemme.
Gyldig vedtak krever flertall av avgitte stemmer – når ikke annet er bestemt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved møteleders dobbeltstemme. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer.
Alle valg skjer skriftlig når noen forlanger det. Stemmelikhet ved valg avgjøres ved loddtrekning.
Protokoll føres over forhandlingene.

Kun saker det er innkalt til, kan behandles.

§ 20 Valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Funksjonstiden er 3 år. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke være medlem av styret. Valgkomiteen velger selv sin leder.

Valgkomiteen har til oppgave å avgi innstilling til alle personvalg på årsmøtet. Komiteens innstillinger er veiledende, og andelslagets medlemmer kan fremme alternative forslag.

§ 21 Vedtektsendringer

Endring av vedtektene kan kun vedtas på ordinært årsmøte og endringen krever to tredjedeler av avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer.

Endring av vedtektenes § 22 og § 23 krever gyldig vedtak på to påfølgende årsmøter med fire femdeler av de stemmene som er avgitt. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer.
Endringene vedtas med forbehold om godkjenning av myndighetene.

§ 22 Fusjon, omdanning

Omdanning til annen selskapsform eller fusjon med annet foretak enn vannverk som er et samvirkeforetak, krever vedtak i samsvar med vedtektenes § 23 om oppløsning.

Sammenslåing med annet vannverk som er et samvirkeforetak foretas i henhold til reglene om fusjon i lov 29. juni 2007 nr 81 om samvirkeforetak.

Vedtak om fusjon og omdanning forutsetter kommunal godkjennelse i henhold til § 2 i lov 16. mars 2012 nr 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

§ 23 Oppløsning

Oppløsning av Eide Vassverk SA avgjøres ved bindende uravstemning blant vassverkets medlemmer, og må ha minst 2/3 av de avgitte stemmers godkjennelse for å være gyldig. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer

Forslag om oppløsning av foretaket må være fremsatt av styret eller minst en tredjedel av medlemmene.

Forslag om oppløsning av Eide Vassverk SA må være innsendt til styret innen 1. juli. Forslaget skal behandles på første ordinære årsmøte, som vedtar om uravstemning skal gjennomføres. Gyldig vedtak krever flertall av avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitte stemmer.

Uravstemningen organiseres og gjennomføres av vassverkets styre og gjennomføres med en stemmefrist på minst 2 uker.

Når foretaket er besluttet oppløst skal årsmøtet med alminnelig flertall velge et avviklingsstyre på 5 medlemmer.

Avviklingsstyret trer i funksjon etter at gyldig vedtak om oppløsning foreligger. Avviklingsstyret velger selv sin leder. Avviklingsstyret skal realisere vassverkets eiendeler, kreve inn dets tilgodehavende og betale dets gjeld. Gjenværende formue anvendes til tilbakebetaling av medlemmenes andelsinnskudd. Eventuell restformue anvendes etter vedtak på årsmøtet som gjør vedtak om å gjennomføre uravstemning om oppløsing.

§ 24 Tvister

Tvist mellom medlem og Eide Vassverk SA skal først søkes løst gjennom forhandlinger, gjerne ved hjelp av tredjeperson, eventuelt oppnevnt av sorenskriveren. Fører ikke slike forhandlinger frem kan saken bringes inn for de ordinære domstoler. Verneting er i henhold til lov 17. juni 2005 nr 90 om mekling og rettergang i sivile tvister § 4-4 tredje ledd Møre og Romsdal tingrett.

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260193 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Bekkavegen 11, 6493 Lyngstad.
Gnr. 172, Bnr. 32, Hustadvika kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260193
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.06.2026

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no