

Hamnavegen 4

EIDE

notar



Prisantydning Kr. 1 900 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 131/151 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Hamnavegen 4

BUD MOTTATT! Strand - Enebolig i landlige omgivelser med garasje og utsikt!

Adresse	Hamnavegen 4 6490 EIDE
Prisantydning	Kr 1 900 000,-
Omkostninger	Kr 48 590,-
Totalpris	Kr 1 948 590,-
BRA-i/BRA Total	131/151 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983
Soverom	2
Etasje	3

Notar v/Kristian Mordal Syslak presenterer Hamnavegen 4! Enebolig med flotte solforhold og utsikt over Strandbukta. Boligens hovedetasje inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, hems gang, bad/vaskerom. Sydvendt veranda med utgang fra stue. Boligen har også kjeller med 3 boder og bod/vaskerom.

Deler av boligen er delvis pusset opp, hvor resten har et gjennomgående modernisering/oppussingsbehov.

Boligen ligger i et barnevennlig boligområde på Strand i Hustavika kommune mellom Molde og Kristiansund.

Til Eide sentrum er liten kjøretur unna, hvor en finner dagligvarebutikker, diverse servicefasiliteter, barnehage og skole.
Velkommen til visning.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kristian Mordal Syslak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
988 43 657 / kristian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	26
Vedlegg	28

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Gang



Entre



Loftstue



Vaskerom



Bod



Bod



Bod

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er plassert i et lite etablert boligområde på Strand i Hustadvika kommune, mellom både Molde og Kristiansund. Dette gir gode muligheter for pendling og tilgang til byenes fasiliteter.

Området ligger omtrent 6,5 km fra Eide sentrum. Eide sentrum tilbyr alle nødvendige fasiliteter, noe som gjør det enkelt å dekke daglige behov.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hamnavegen 4, 6490 EIDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0007/25

SELGER

Nordmøre og Romsdal Tingrett

MATRIKKEL

Gårdsnummer 145, bruksnummer 47, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Boligen i Hamnavegen 4 har energikarakter F. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

TOMT

Eiet tomt på 1.183 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, asfaltert innkjørsel etc.

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.09.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1983

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1983 og går over to plan.

Fundamentene er naturgitt skjult, og byggegrunnen antas å være fjell eller berg. Det er ingen dokumenterte opplysninger om type fundamenter, og byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Grunnmuren er oppført i betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk for perioden tilsier drenerør langs sålen, tilbakefylt med stedlige masser.

Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeåret.

Boligen har et saltak med en takkonstruksjon av tresperrer og innredet hems. Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater, trolig fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem. Det er fastmonterte stigetrinn til pipen, som har en overtrukket pipehatt.

Etasjeskilleren består av trebjelkelag. Gulvet på grunn er dels støpt betong og dels en åpen krypkjeller med steingrunn.

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med isolerglass fra byggeåret, hovedsakelig med 3-lags glass. Hovedytterdøren er en fabrikk malt dør av nyere årgang. I tillegg er det en to-fløyet balkongdør med 2-lags glass fra 2022 og en enkel kjellerdør i tre.

Eiendommen har en sydvendt veranda i tre med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverket er også i tre.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

– Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Klossene mellom underligger og overligger reduserer luftgjennomstrømningen bak kledningen og gir begrenset ventilering av veggkonstruksjonen. Dette kan føre til langsommere uttørring av eventuell inntrengt fukt og økt risiko for fukt- og råteskader. Begrenset lufting kan også gi dårligere trykkutjevning bak kledningen og økt risiko for vanninntrengning ved slagregn.

Det er registrert spredte råteskader i kledningen, mest fremtredende på vestveggen. De øvrige veggene fremstår i bedre forfatning.

– Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke registrert synlige skader av større betydning på befaringstidspunktet, men vinduene har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Forventet levetid for isoler-/energiglass er normalt ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, utførelse og eksponering.

– Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, hvor rekkverkshøyden normalt skal være minst 100 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Det er videre påvist spredte råteskader i deler av verandakonstruksjonen.

- Radon

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

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og grunnmur. Det er også påvist salt-/ kalkutslag på grunnmur og gulv mot grunnen. Slike utfellinger oppstår normalt som følge av fuktvandring og kapillært oppsug gjennom mur- og betongkonstruksjonene, og indikerer at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Det er videre registrert biller og kaffedyr i kjelleren. Forekomst av slike insekter er vanlig i fuktige miljøer og understøtter inntrykket av at kjelleren har et forhøyet fuktnivå.

- Innvendige trapper

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran -/gulvbelegget og slukløsningen. Vinylbelegg på våtrom har normalt en forventet teknisk levetid på inntil ca. 30 år ved lang levetidsintervall. Etter dette anses løsningen som aldersmessig utlevd etter SINTEF sine levetidstabeller, selv om faktisk levetid kan være både kortere og lengre avhengig av bruk, utførelse og vedlikehold. Våtromsplater har normalt en forventet levetid på inntil ca. 20 år ved lang levetidsintervall. Også denne løsningen er aldersmessig kommet et godt stykke ut i forventet brukstid.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkken må ferdigstilles for og lukke avviket.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 11. 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 ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. En utvidet elkontroll av anlegget anbefales.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ikke opplyst om feil eller mangler på vann og avløpsledningene. Ledningene ligger nedgravd og kan ikke kontrolleres av takstmannen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere på taket i henhold til Byggeforskrift på byggemeldingstidspunktet. Takplatene er svært glatte, snø- og isdannelser fra taket som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er påvist fuktskader i etasjeskillet under kjøkken og bad, godt synlig fra krypkjelleren. Ved befaring 17.06.2025 ble det registrert tydelig fuktpåvirkning i treverket, med målinger som indikerte svært høyt fuktinnhold.

Ved ny befaring 01.09.2026 ble det målt vesentlig lavere fuktverdier, ned mot ca. 22 vektprosent i de samme områdene. Boligen har imidlertid stått ubebodd siden forrige befaring, og vannforsyningen har vært avstengt. Dette gjør at det ikke kan legges til grunn at forholdet er stabilt eller utbedret.

Skadebildet og reduksjonen i fukt etter at vannet ble stengt, gir mistanke om at fukttilførselen kan være knyttet til lekkasje fra vann- eller avløpsinstallasjoner ved kjøkken og/eller bad. Årsaken er likevel ikke endelig fastslått.

- Kryp kjeller

Avvik: • Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktene «Bad, etasjeskiller og kjøkken».

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ingen forhold som tyder på at våtrommet er utett, det er mest sannsynlig at det er eller har vært vært lekkasje i vann eller avløpsledninger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

• Fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang og to-flyet balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2022.

2017:

• Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2017.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommene pr i dag uten detaljregulering, men avsatt i kommuneplanen til: Boligområde, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Eide 2004 - 2016, ikrafttredelse 21.06.2005. 1183 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligområde, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av planforslag for Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (ID 202212).

Det er ikke registrert godkjente byggesaker eller igangsatte prosjekter i eiendommens nærområde.

OPPVARMING

Elektrisk, varmepumpe og ved

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en garasje med et bruksareal på 20 m². Det er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur, samt en bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Garasjen har et saltak av tre med metallplater som takteking. Det er ikke etablert dreneringsrenne foran garasjen, noe som kan føre til at overflatevann ledes inn i garasjen, og tiltak må påregnes.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Eide Vassverk SA via private stikkledninger.

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg av boligbygg på eiendommen 145/47", datert 28.12.1983.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente tegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

I kjeller er deler av tidligere "ikke utgravet" areal, samt deler av tidligere disp omgjort til to boder og trapperom. Slik omgjøring er søknadspliktig.

Også fasademessig er det gjort endringer hvor flere vinduer er satt inn, samt vestveggen på veranda er åpnet opp. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Videre gjør meglerforetaket oppmerksom på at det ikke er mottatt tegninger for loft, og har dermed ikke mulighet til å kontrollere om det er foretatt endringer som skulle vært omsøkt.

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

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

INNHold

1. Etasje: Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom og 2 soverom

Loftsrom.

Kjeller: Gang m/trapp, bod/vaskekjeller og 3 boder

Garasje

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er Kitchen board plater over kjøkkenbenk og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen er ikke ferdig montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad/vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med oppbrett, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Det er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har naturlig ventilering med ventil i tak og plasts luk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat i stue/kjøkken.

Vegger: Panel i stue/kjøkken.

Himling: Malt plater i innvendig tak med spotlights i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og noe rør-i-rør opplegg. Røropplegget er

hovedsakelig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran er plassert opp fra gulv i vaskekjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgøventil. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.
- Varmesentral: Boligen har en luft til luft varmepumpe plassert i stuen, fra 2017.
- Varmtvannstank: 147 liters varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod/vaskekjeller, i et rom med sluk.

AREALER

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 13 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 m² Gang m/trapp, bod/vaskekjeller og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 78 m² Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom og 2 soverom

99. etasje

BRA-i: 10 m² Loftsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 900 000,-

VERDITAKST

Kr 1 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 550,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonn.avg. kloakk, bolig- og fritidsboliger: kr 3198,75

Kloakk - forbruksgebyr: kr 2512,45

Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig: kr 2942,85

Kloakk - forbruksgebyr: kr 2311,45

Fastgebyr renovasjon pr. boenhet: kr 3228,75

Restavfall 140 l, hver 14. dag: kr 1376,25

Bioavfall 80 l, hver 14. dag: kr 1302,50

Feiing/tilsynsgebyr: kr 677,00
Eiendomsskatt - boliger: kr 3366,00

Totalt: kr 20916,00

EIENDOMSSKATT

Kr 3 366,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 737,-
Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Eide Vassverk SA

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 443 391,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til 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.

OMKOSTNINGER

kr. 1 900 000,- (Prisantydning)

kr. 47 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 48 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 948 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjenennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjenennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/145/47:

06.05.1974 - Dokumentnr: 301797 - Erklæring/avtale

VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1982 - Dokumentnr: 304461 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

24.11.1978 - Dokumentnr: 305799 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:145 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 1753007 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1551 Gnr:145 Bnr:47

GRUNNBOKSDATO

16.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kristian Mordal Syslak, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Epost: kristian@notar.no

Mobil: 988 43 657

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om tvangsfullbyrdsloven av 26. juni 1992. De bestemmelsene det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker før å kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Matrikelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning dagens innredning/bruk



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HAMNAVEGEN 4

Plantegning dagens innredning/bruk
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hamnavegen 4, 6490 EIDE

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 145, bnr. 47

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 01.09.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2125

Eiendomsverdi ref nr: RH2707

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



**RIKSFJORD
TAKSERING AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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, brannceller 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1983. Salget er tvangssalg og derfor begrenset informasjon om boligen. Kjøkkeninnredning er ikke ferdigstilt, og det er fuktskader i etasjeskiller under bad og kjøkken, trolig vært brudd på vann eller avløpsledninger. Det er noe salt/kalkutslag på grunnmur ned mot gulv i kjeller som kan indikere svikt/dårlig drenering. Foruten disse avvikene fremstilles boligen å være i normalt god stand alder og byggemåte tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Første befaring av eiendommen ble utført 17.06.2025. Det ble deretter gjennomført en ny befaring 01.09.2026 for oppdatering av rapporten og kontroll av tidligere registrerte forhold.

Rapporten er utarbeidet i tidligere rapportformat, men innholdet, undersøkelsene og vurderingene er gjennomført slik at rapporten tilfredsstiller kravene i gjeldende NS 3600 og kravene etter avhendingslova.

Ved den nye befaringen ble det i all hovedsak registrert de samme forholdene som ved første befaring. Det eneste forskjellen er at det nå er målt lavere fuktverdier i etasjeskillet under kjøkken og bad. Boligen har stått ubebodd siden første befaring, og vannforsyningen har vært avstengt. Dette kan forklare reduksjonen i fuktverdiene, og forholdet styrker mistanken om at fuktilførselen kan være knyttet til lekkasje fra vann- eller avløpsledninger. Det kan derfor ikke utelukkes at fuktnivået øker igjen når vannet settes på og boligen tas i normal bruk. Ytterligere undersøkelser av vann- og avløpsinstallasjonene anbefales for å avklare årsaken.

Etter min vurdering er det ikke hensiktsmessig å utarbeide en helt ny rapport kun for å overføre innholdet til et annet rapportoppsett. Rapportens faglige innhold, undersøkelser og vurderinger tilfredsstiller som nevnt kravene i gjeldende NS 3600.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:
Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet hems, konstruksjonen er fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside. Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking av ukjent alder, trolig fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning

fra byggeår.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med isoler glass fra byggeår, hovedsakelig vinduer med 3-lags glass.

Dører:

Fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang og to-flyet balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2022. Enkel kjellerdør i tre.

Terrasse:

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 13 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

I hovedetasje er det gulv av laminat, vinylbelegg og teppebelegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Kjeller har i stor grad åpne mur/betongkonstruksjoner.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn av deler av boligen ellers åpen krypkjeller med steingrunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke.

Rom under terreng:

Det er åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Hulltaking kan ikke gjennomføres.

Krypkjeller:

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, ca halvparten av boligens fotavtrykk. Krypkjeller er godt ventilert og har et godt klima.

Trapp:

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er originalt fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv, belegget har oppbrett langs vegger og dør, våtromsplater på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Naturlig ventilering med ventil i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i innvendig tak med

Beskrivelse av eiendommen

spotlights. Kjøkkeninnredning fra Epoq av ukjent alder, ikke ferdig montert per i dag. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og noe rør-i-rør opplegg. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i vaskekjeller. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgoventil. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2017. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Varmtvannstank:

147 liters varmtvannstank fra byggeår, tanken er plassert i bod/vaskekjeller, rommet har sluk.

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap plassert i kjellerbod. Det er ukjent om det foreligger eltilsynsrapport siste 5 årene.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Kan se ut som et byggegrunnen er fjell/berg. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

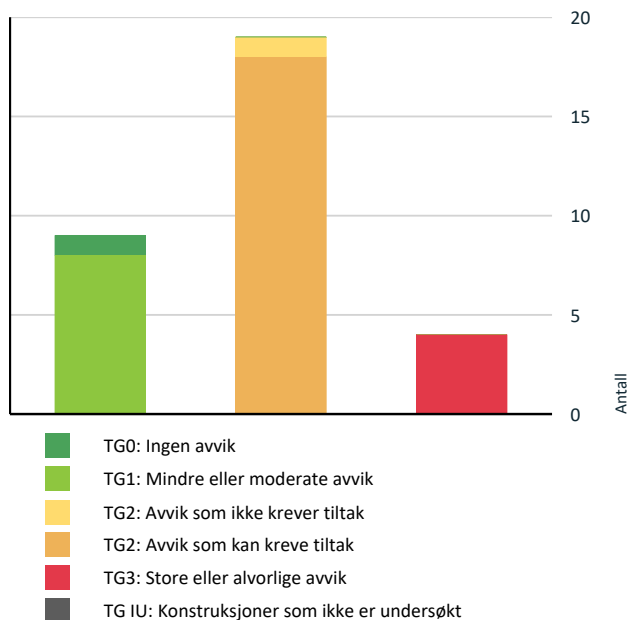
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

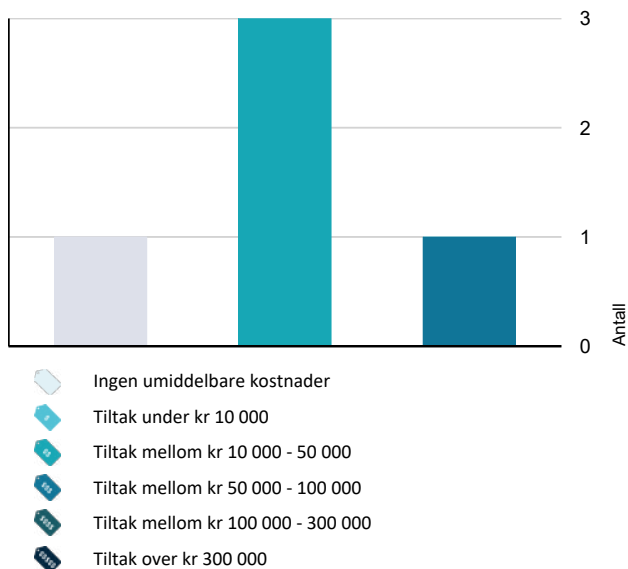
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg, eierinformasjonen er dermed begrenset. Befaring foretatt uten eier tilstede.

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](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har stål/aluminiumsplater som takteking av ukjent alder, trolig fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.

MERK:
Takteking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Ytterligere undersøkelser anbefales på genrelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

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

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Oversiktsbilde av takteking.



Oversiktsbilde av takteking.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Krav til snøfangere på taket i henhold til Byggeforskrift på byggemeldingstidspunktet. Takplatene er svært glatte, snø- og isdannelser fra taket som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Bør monteres snøfangere på taket foran kjellerdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. Det er montert klosser mellom underligger og overligger som musesperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Klossene mellom underligger og overligger reduserer luftgjennomstrømningen bak kledningen og gir begrenset ventilering av veggkonstruksjonen. Dette kan føre til langsommere uttørking av eventuell inntrengt fukt og økt risiko for fukt- og råteskader. Begrenset lufting kan også gi dårligere trykkutjevning bak kledningen og økt risiko for vanninntrengning ved slagregn.

Det er registrert spredte råteskader i kledningen, mest fremtredende på vestveggen. De øvrige veggene fremstår i bedre forfatning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre råteskadede partier og samtidig etablere en løsning som sikrer tilstrekkelig lufting og drenering bak kledningen. Manglende utbedring av luftespalten kan medføre at fukt som trenger inn bak kledningen tørker ut for sent eller blir stående i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning, nedbrytning av treverk og utvikling av råteskader i både kledning, leker og underliggende trekonstruksjoner.

Dersom forholdet ikke utbedres, må det derfor påregnes økt risiko for videre skadeutvikling og mer omfattende utskifting av fasadekonstruksjonen på sikt. Ved utskifting av kledning bør det etableres tilfredsstillende lufting, drenering og samtidig sikring mot skadedyr.



Råte på vestegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet hems, konstruksjonen er fra byggeår. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra byggeår, hovedsakelig utført med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke registrert synlige skader av større betydning på befaringstidspunktet, men vinduene har oppnådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Forventet levetid for isoler-/energiglass er normalt ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, utførelse og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer etter behov. På grunn av alder er det økt risiko for punktering av isolerglass, redusert tetthet og svekket funksjon i beslag og åpningsmekanismer. Manglende vedlikehold kan fremskynde nedbrytning av treverk og redusere vinduenes levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikk malt hovedytterdør av nyere årgang og to-flyet balkongdør med 2-lags glass som er fabrikkert i 2022. Enkel kjellerdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 13 m², med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, hvor rekkverkshøyden normalt skal være minst 100 cm. Det er også registrert åpninger i rekkverket som ikke tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet.

Det er videre påvist spredte råteskader i deler av verandakonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå dersom verandaen er lovlig oppført etter tidligere regelverk. Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det likevel å redusere åpningene i rekkverket eller etablere annen løsning som hindrer at barn kan klatre i eller gjennom rekkverket.

Råteskadede deler bør utbedres eller skiftes ut. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan skadeomfanget utvikle seg videre og føre til redusert styrke og levetid i verandaen. Jevnlige kontroll og vedlikehold av treverk, innfestinger og rekkverk anbefales

Tilstandsrapport



Råteskader i rekkverk.

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

I hovedetasje er det gulv av laminat, vinylbelegg og teppebelegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Kjeller har i stor grad åpne mur/betongkonstruksjoner.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Gulv, vegg og takoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

1 TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn av deler av boligen ellers åpen krypkjeller med steingrunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er påvist fuktskader i etasjeskillet under kjøkken og bad, godt synlig fra krypkjelleren. Ved befaring 17.06.2025 ble det registrert tydelig fuktpåvirkning i treverket, med målinger som indikerte svært høyt fuktinnhold.

Ved ny befaring 01.09.2026 ble det målt vesentlig lavere fuktverdier, ned mot ca. 22 vektprosent i de samme områdene. Boligen har imidlertid stått ubebodd siden forrige befaring, og vannforsyningen har vært avstengt. Dette gjør at det ikke kan legges til grunn at forholdet er stabilt eller utbedret.

Skadebildet og reduksjonen i fukt etter at vannet ble stengt, gir mistanke om at fuktilførselen kan være knyttet til lekkasje fra vann- eller avløpsinstallasjoner ved kjøkken og/eller bad. Årsaken er likevel ikke endelig fastslått.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må utføres ytterligere undersøkelser for å fastslå skadeårsak og skadeomfang før forholdet kan vurderes som avklart. Vann- og avløpsinstallasjoner ved kjøkken og bad bør kontrolleres av relevant fagperson, og det bør foretas ny fuktkontroll etter at vannforsyningen er satt på og boligen igjen tas i normal bruk.

Det kan ikke utelukkes at fuktnivået igjen øker ved åpning av vann og bruk av sanitærinstallasjoner. Dersom det foreligger aktiv lekkasje og denne ikke utbedres, kan det føre til videre oppfukting, råte, soppvekst og svekkelse av trebjelkelaget. Omfanget av nødvendige reparasjoner kan først fastsettes når lekkasjeårsak og eventuell skjult skade er nærmere undersøkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader i etasjeskiller under bad. (Disse bilder ble tatt den 17.06.2025)



Fuktskader i etasjeskiller under bad. (Disse bilder ble tatt den 17.06.2025)

Tilstandsrapport



Fuktskader i etasjeskiller under kjøkken. (Disse bilder ble tatt den 17.06.2025)



Trolig skyldes skadene lekkasjer fra vannledninger. (Disse bilder ble tatt den 17.06.2025)

! TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringsstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue i hovedetasje. Sotluke.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har i hovedsak åpne mur- og betongkonstruksjoner. Det er derfor ikke aktuelt med hulltaking i veggene. Kjellergulv og grunnmur er vurdert visuelt og med enkle fuktindikasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og grunnmur. Det er også påvist salt-/kalkutslag på grunnmur og gulv mot grunn. Slike utfellinger oppstår normalt som følge av fuktvandring og kapillært oppsug gjennom mur- og betongkonstruksjonene, og indikerer at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Det er videre registrert biller og kaffedyr i kjelleren. Forekomst av slike insekter er vanlig i fuktige miljøer og understøtter inntrykket av at kjelleren har et forhøyet fuktnivå.

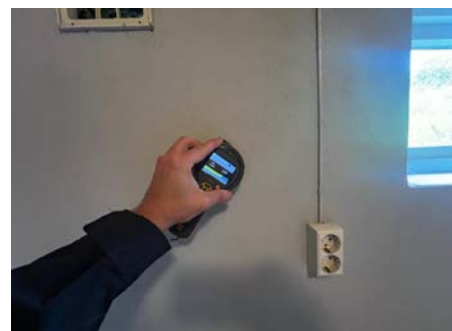
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen. Ved vedvarende fukt kan det oppstå økt risiko for lukt, biologisk vekst, nedbrytning av organiske materialer og skader på tilstøtende trekonstruksjoner og innredning. Eventuelle tiltak må vurderes etter at årsaken til fukttilførselen er nærmere kartlagt.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Deler av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, ca halvparten av boligens fotavtrykk. Kryp kjeller er godt ventilert og har et godt klima.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Må sees i sammenheng med konstruksjonspunktene «Bad, etasjeskiller og kjøkken».

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktskader i etasjeskiller, synlig i fra krypkjeller.



Fuktskader i etasjeskiller, synlig i fra krypkjeller.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er originalt fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, belegget har oppbrett langs vegger og dør, våtromsplater på vegger, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Naturlig ventilering med ventil i tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og vinylbelegg på gulv som fungerer som tettesjikt/membran. Vinylbelegget er ført ned i sluket og klemt bak klemring. Veggene er kledd med våtromsplater som inngår som tettesjikt i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både membran-/gulvbelegget og slukløsningen. Vinylbelegg på våtrom har normalt en forventet teknisk levetid på inntil ca. 30 år ved lang levetidsintervall. Etter dette anses løsningen som aldersmessig utlevd etter SINTEF sine levetidstabeller, selv om faktisk levetid kan være både kortere og lengre avhengig av bruk, utførelse og vedlikehold. Våtromsplater har normalt en forventet levetid på inntil ca. 20 år ved lang levetidsintervall. Også denne løsningen er aldersmessig kommet et godt stykke ut i forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for svekket tetthet i skjøter, overganger, sluktilslutning og øvrige detaljer. Jevnlige kontroll av overflater, skjøter og tilslutning mot sluk anbefales. Sluket bør renses regelmessig. Det anbefales rehabilitering av våtrommet.



Sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjen, ikke noe fukt i vegg i mot soverommet. Det er fuktskadede etasjeskiller under badet, synlig i fra krypkjeller, ukjent årsak. Trolig lekkasje i fra vann eller avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Ingen forhold som tyder på at våtrommet er utett, det er mest sannsynlig at det er eller har vært vært lekkasje i vann eller avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull i fra soverommet. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater i innvendig tak med spotlights. Kjøkkeninnredning fra Epoq av ukjent alder, ikke ferdig montert per i dag. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken må ferdigstilles for og lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I henhold til beskrivelse over.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og noe rør-i-rør opplegg. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran opp fra gulv i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene av kobber. Ut fra alder har vannledningene en usikker fremtidig funksjon, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Dersom forholdet ikke undersøkes og utbedres kan eventuell lekkasje utvikle seg over tid og medføre skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk med durgøventil. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2017. Ukjent service historikk. Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

147 liters varmtvannstank fra byggeår, tanken er plassert i bod/vaskekjeller, rommet har sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Renovert sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap plassert i kjellerbod. Det er ukjent om det foreligger eltilsynsrapport siste 5 årene.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangs salg.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangssalg.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangssalg.

4. 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?

Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangssalg.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangssalg.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Spørsmål kan ikke besvares, eier ikke tilstede på befaring og salget er tvangssalg.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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 ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. En utvidet elkontroll av anlegget anbefales.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kan se ut som et byggegrunnen er fjell/berg. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser. Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Ett typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betongstein. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ikke opplyst om feil eller mangler på vann og avløpsledningene. Ledningene ligger nedgravd og kan ikke kontrolleres av takstmannen.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med fagverktaksstol. Takteking av metallplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, malt vippeport av tre.

MERK:

Det er ikke etablert dreneringsrenne foran garasje, overflatevann vil ledes i garasjen. Tiltak må påregnes.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: 5 Bod, Stue/kjøkken, Entré, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Hall m/trapp

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Strandvegen 498 ,6490 EIDE 96 m ² 1954 3 sov	13-06-2024	2 100 000	2 000 000		2 000 000	20 833
2 Hamnavegen 6 ,6490 EIDE 147 m ² 1979 5 sov	01-06-2025		1 022 592		1 022 592	6 956

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 320 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

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

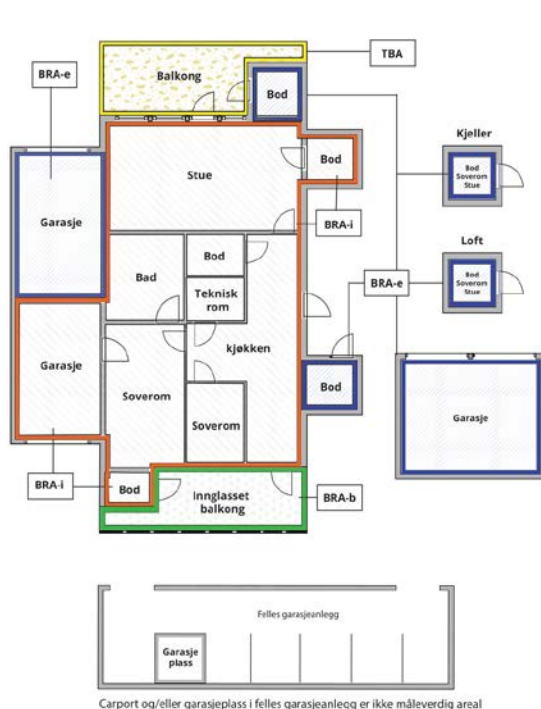
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	10			10	
1. etasje	78			78	13
Kjeller	43			43	
SUM	131				13
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
1. etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod, bod, bod/vaskekjeller		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ukjent for takstmannen om det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	88	43
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	145	47		0	1182.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnavegen 4

Hjemmelshaver

Stokke Edvard Røvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et lite etablert boligområde på Strand i Hustavika kommune. Kort vei til Molde og Kristiansund. Det er nærhet til småbåthavn, ca 6,5 km til Eide sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ukjent tilknytning til avløp for takstmannen, Trolig tilkoblet kommunalt anlegg, ytterligere undersøkelser anbefales.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt/regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, asfaltert innkjørsel etc.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 998 500	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Salget er tvangssalg, blank egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2025	
2	16.12.2025	Endret rommet i loftet fra bod til loftsrom, lagt til at det er registrert en fuktig flekk på gulvet ved stoppekranen i vaskekjeller.
3	01.09.2026	Første befaring av eiendommen ble utført 17.06.2025. Det ble deretter gjennomført en ny befaring 01.09.2026 for oppdatering av rapporten og kontroll av tidligere registrerte forhold. Rapporten er utarbeidet i tidligere rapportformat, men innholdet, undersøkelsene og vurderingene er gjennomført slik at rapporten tilfredsstiller kravene i gjeldende NS 3600 og kravene etter avhendingslova. Ved den nye befaringen ble det i all hovedsak registrert de samme forholdene som ved første befaring. Det eneste forskjellen er at det nå er målt lavere fuktverdier i etasjeskillet under kjøkken og bad. Boligen har stått ubebodd siden første befaring, og vannforsyningen har vært avstengt. Dette kan forklare reduksjonen i fuktverdiene, og forholdet styrker mistanken om at fuktilførselen kan være knyttet til lekkasje fra vann - eller avløpsledninger. Det kan derfor ikke utelukkes at fuktnivået øker igjen når vannet settes på og boligen tas i normal bruk. Ytterligere undersøkelser av vann- og avløpsinstallasjonene anbefales for å avklare årsaken. Etter min vurdering er det ikke hensiktsmessig å utarbeide en helt ny rapport kun for å overføre innholdet til et annet rapportoppsett. Rapportens faglige innhold, undersøkelser og vurderinger tilfredsstiller som nevnt kravene i gjeldende NS 3600.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

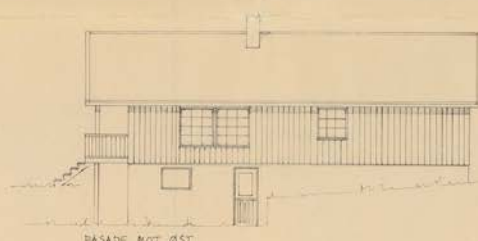
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RH2707>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FASADE MOT ØST

1/50 - 1/20



FASADE MOT VEST

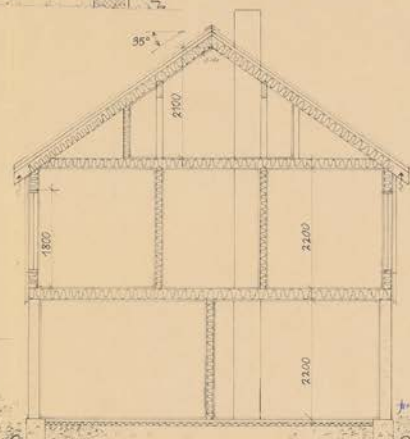


FASADE MOT SØD

(1/20 - 1/50) #7



FASADE MOT NORD



SNITT A-A

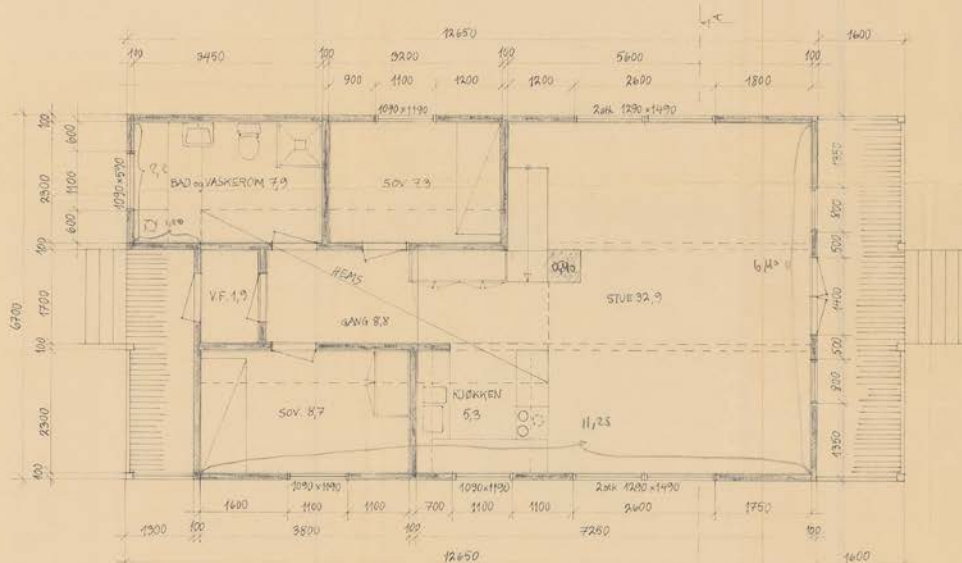
GODKJENT
den 9.11.82
i sak 162/82
Gunn Høegsland
LILLE BYGNINGSRÅD

MARIE BITT, KONG SVERRES VEI 2
2600 LILLEHAMMER
FASADER - MÅL 1/100
SNITT - MÅL 1/50

K. E. MELBY, 6490 EIDE

DATO 24-10-82
SIGN K.E.M.

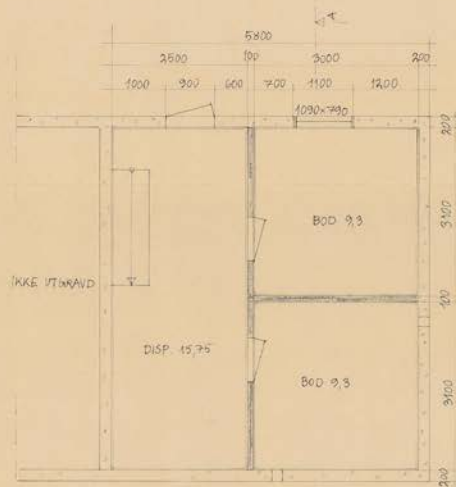
TEGN NR. 2



PLAN 1. ETG.

$$\text{Bra: } \frac{(11,25 \cdot 6,45) + (1,2 \cdot 2,20)}{2} \div 0,40 = 74,2 \text{ m}^2$$

$$3,3 \cdot \frac{1}{10} + 5,6 \cdot \frac{1}{10} + 2,2 \cdot \frac{1}{10} = 4,7 = 4,7 \text{ cm}$$

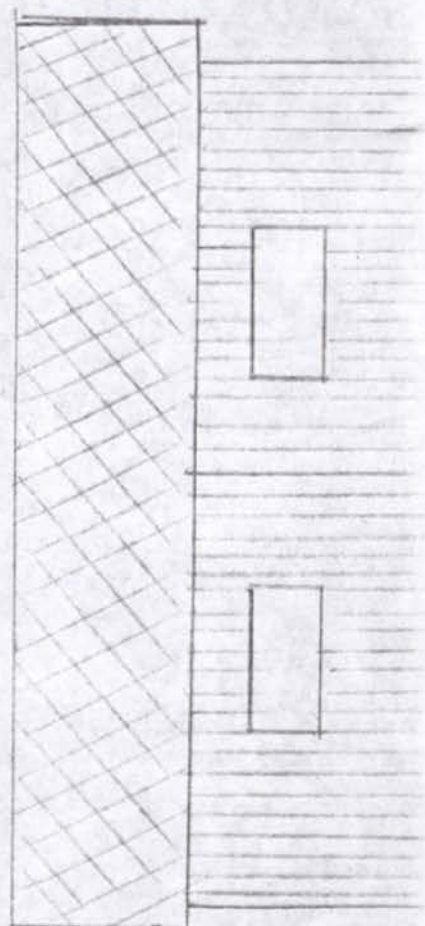
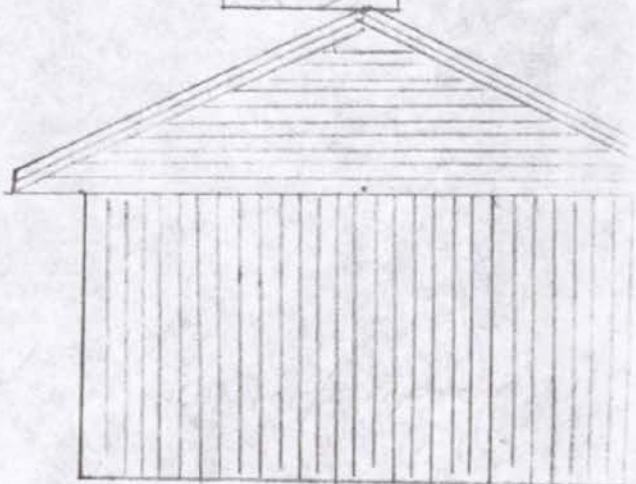
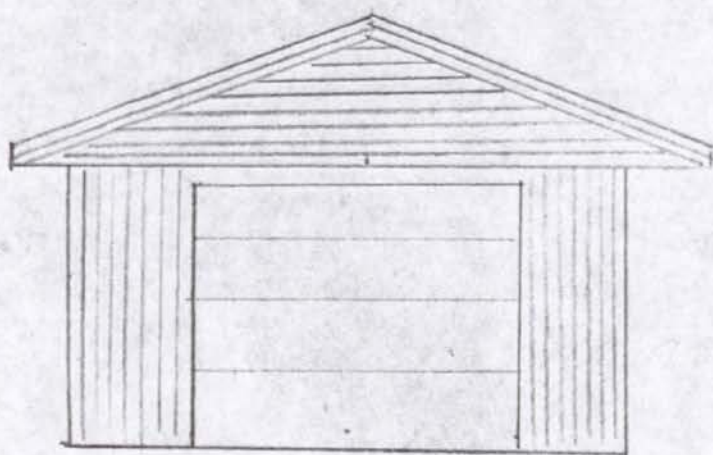
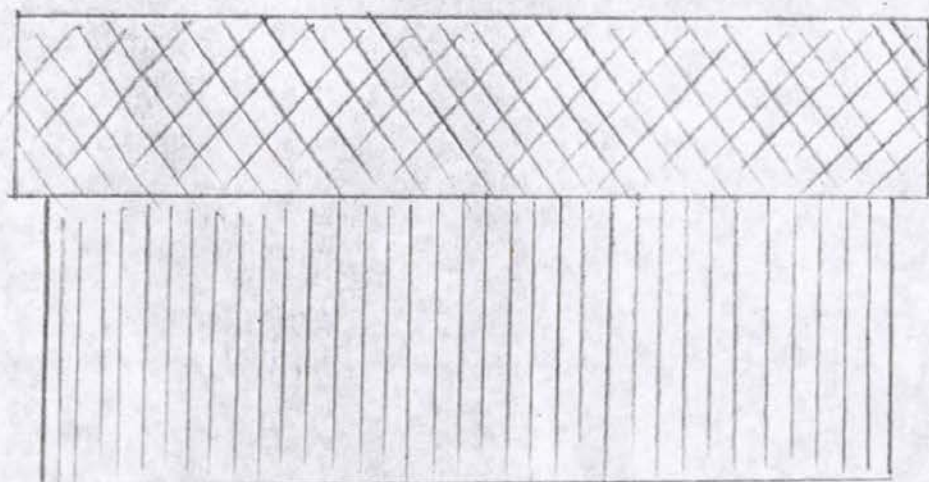
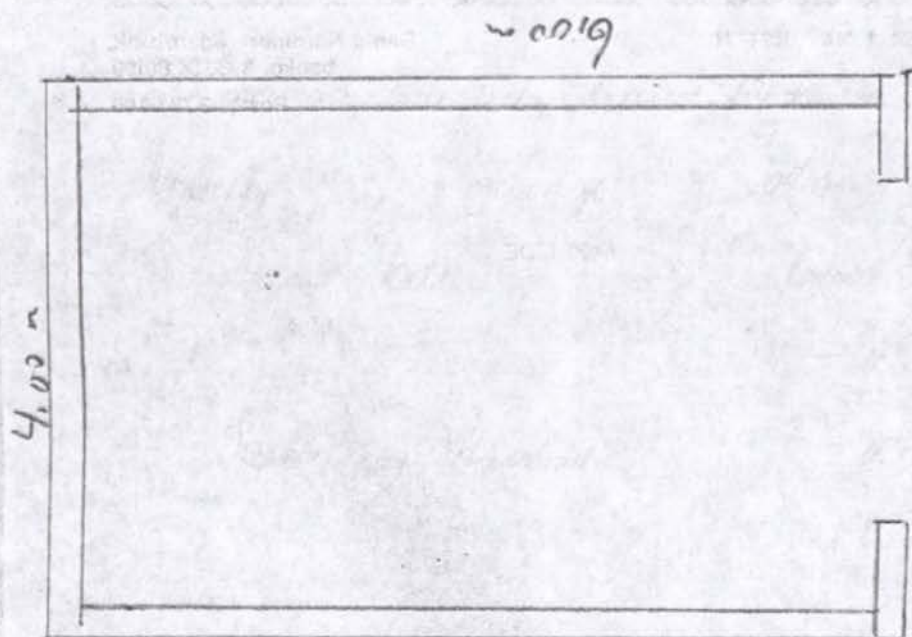


PLAN KJELLER

$$\text{Bra: } 5,6 \cdot 6,45 = 36$$

GODEJENT
den 31.11.82
s. ark 162/82
Lena Hjeltnes
for RIKS BYGGESAKSBEHØR

MARIE BITI, KONG SVERRES VEI 2 2600 LILLEHAMMER	DATO 24-10-82
PLAN 1. ETG., KJELLER	SIGN. K.E.M.
MÅL 1:50	TEGN NR. 1
K. E. MELBY, 6490 EIDE	



GODKJENT

den 30.08.84

i sak 176/84

Eivindsgaard
for BYGGERÅDNINGSRÅD

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
6490 EIDE		145/47		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	6.10.82	9.11.82	162/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Marie Biti	6490 EIDE			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Bjarne Krakeli	6490 Eide			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Bjarne Krakeli	6490 Eide			

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Mangler som skal rettes:

1. Montering av vask på bad
2. Utføring av vindu og dør, samt ferdigpussing av en vegg i kjellær

Mangel nr 1 rettes innen 1 mnd fra dato

Mangel nr 2 rettes innen 6 mnd fra dato

Det forutsettes at montert plastfolie ikke skaper kondensproblemer.

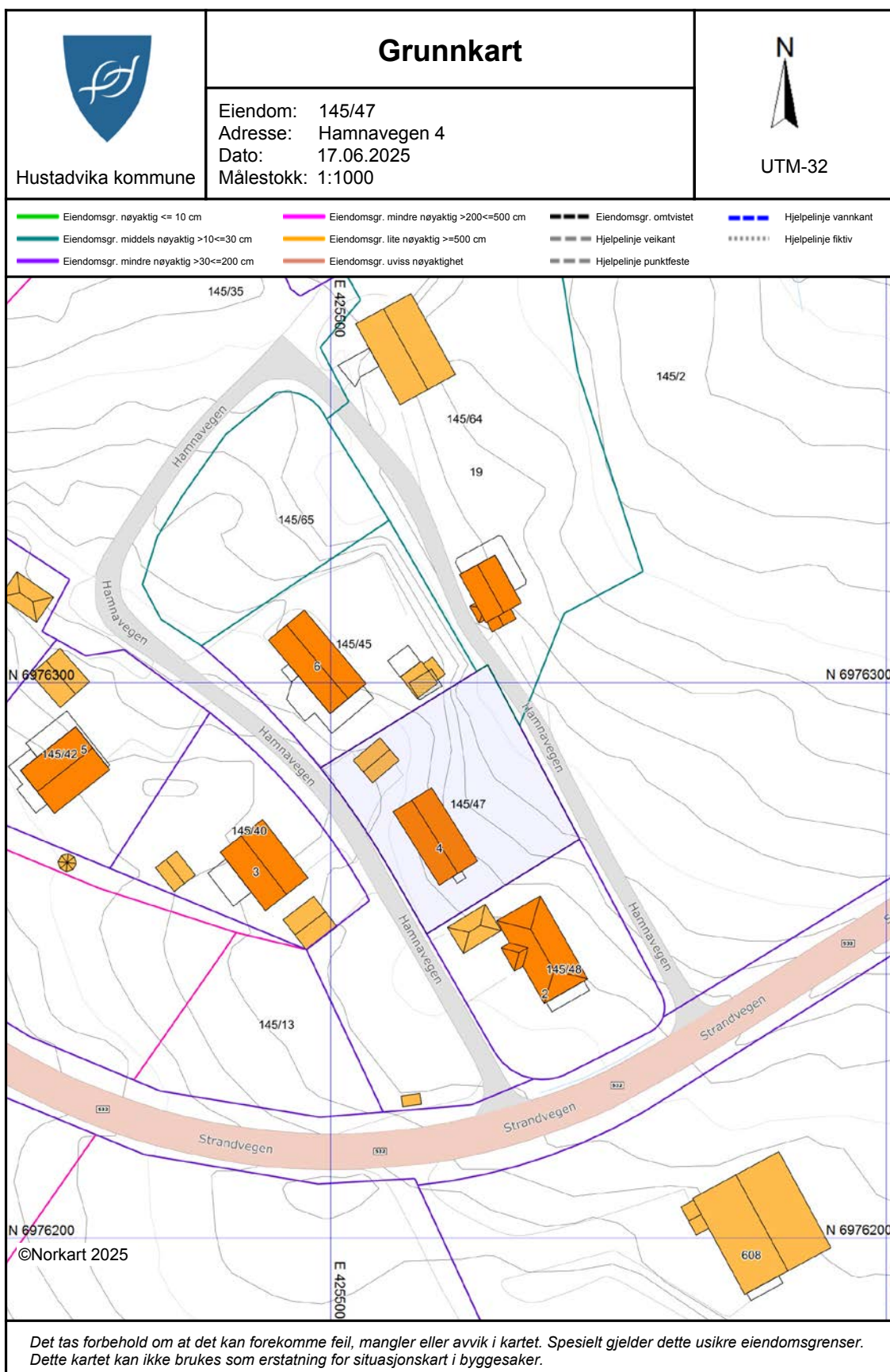
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Eide	28.12.83
BYGNINGS-REG. SJEF	

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	UTSIKTEN	Beregnet areal	1182.8
Etablert dato	24.11.1978	Historisk oppgitt areal	1191
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	145/47
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	24.11.1978			145/35 (-1191), 145/47 (1191)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6976272.9	425511.47	0	Ja	1182.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STOKKE EDVARD RØVIK F040300*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hamnavegen 4 6490 6490 EIDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hamnavegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6490 EIDE	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	801 Strand	Tettsted	
Valgkrets	8 EIDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10357314		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	28.12.1983
2	181126728		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 10357314: Enebolig (111), Tatt i bruk 28.12.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.03.1983	25.03.1983
Tatt i bruk	28.12.1983	28.12.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamnavegen 4	H0101	145/47	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74	0	74	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0

2: Bygning 181126728: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

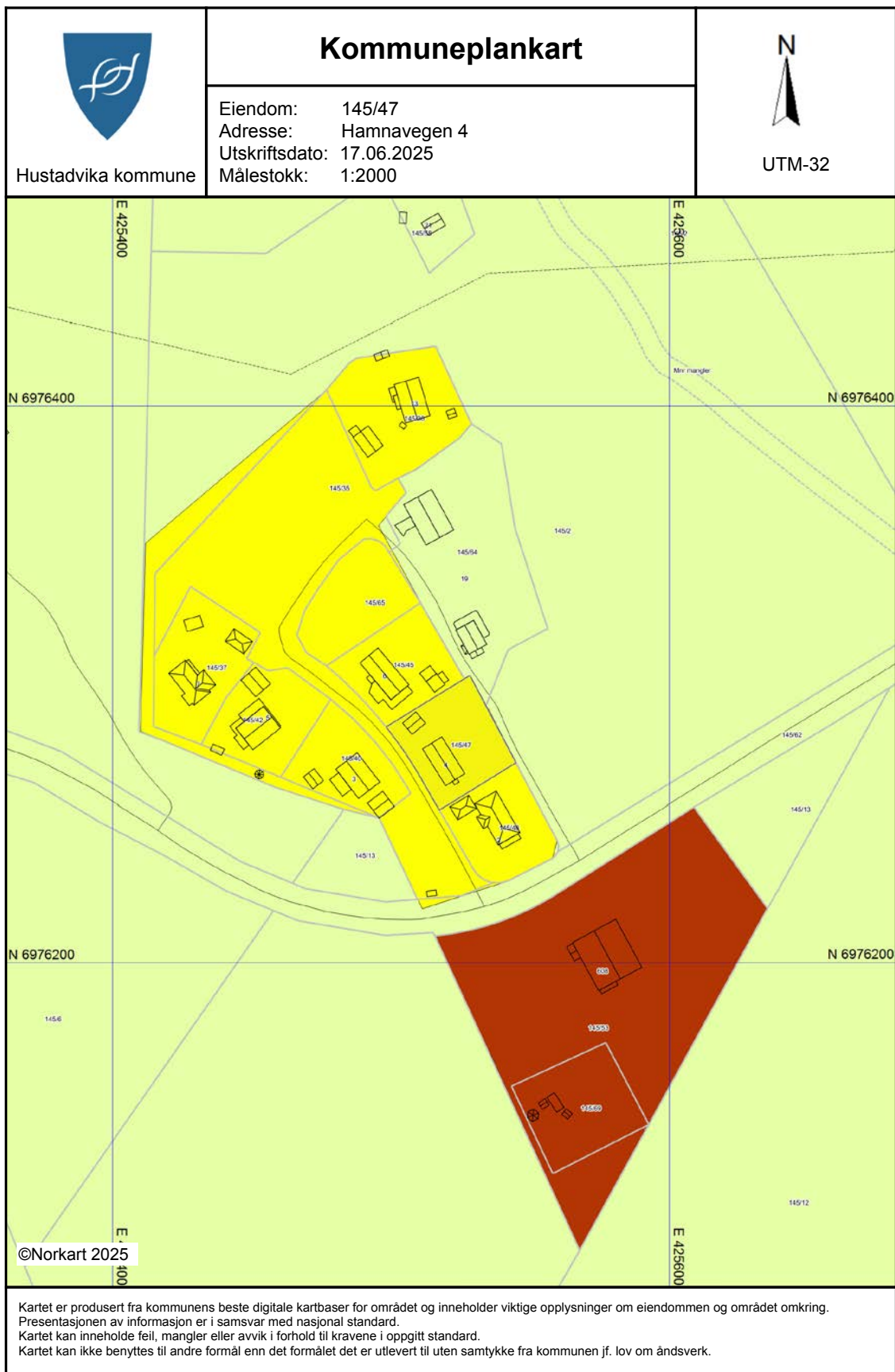
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	145/47	-	-	-	-	-



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

-  Byggeområder - Framtidig
-  Boligområde - nåværende
-  Bygninger med særskilt angitt almenntilførsel

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

-  LNF-område

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

-  Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §



Privat veg



Friluftsområde (på land)

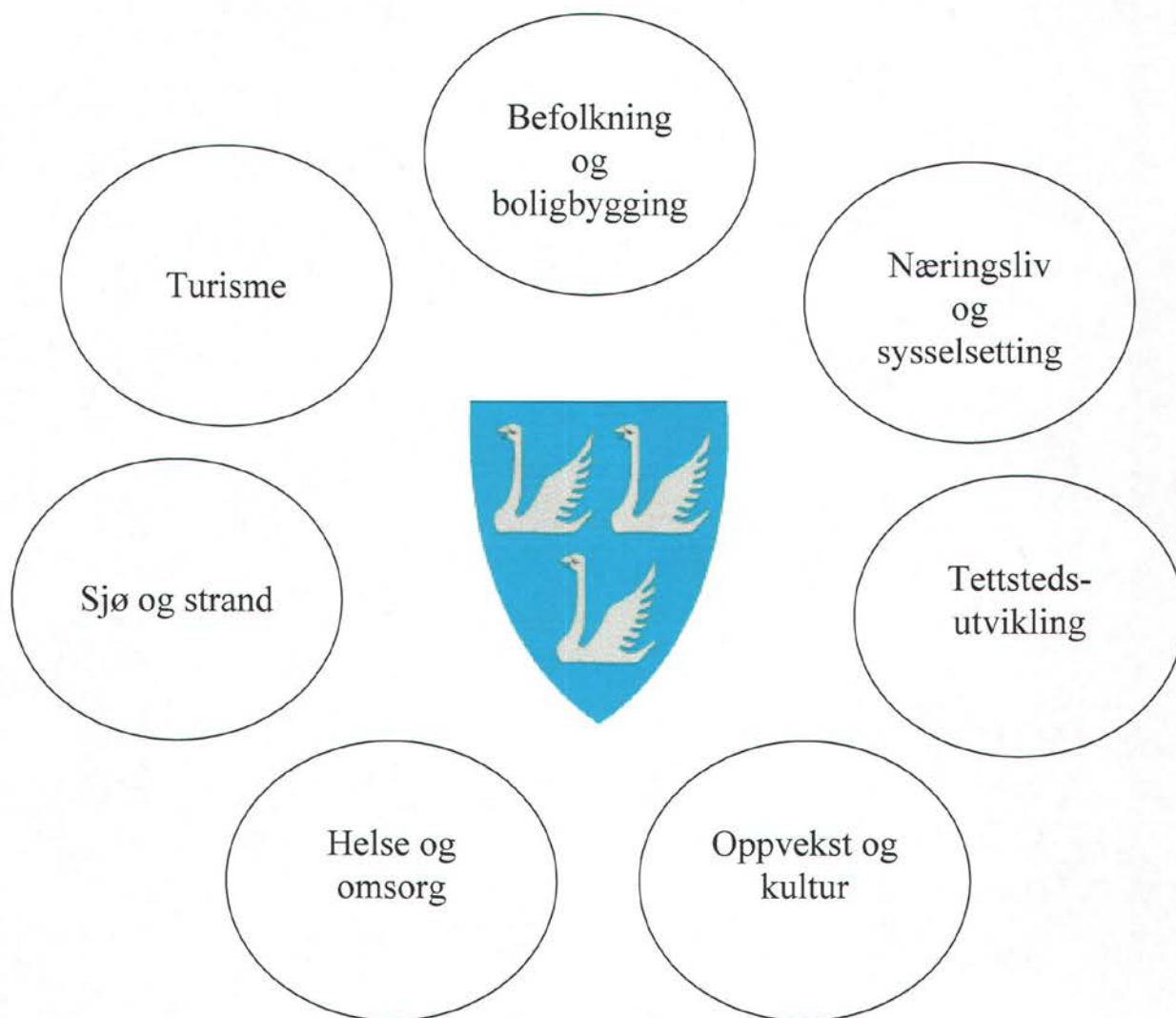
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

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 veier.....	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 er 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

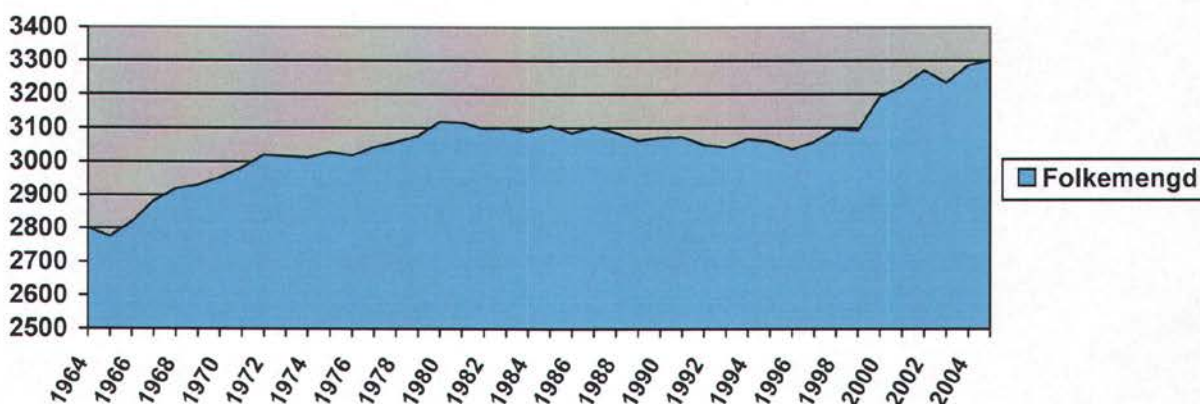
Eide kommune har god befolkningsvekst, som ser ut til å fortsette. Fortsatt befolkningsvekst er et ønske og har derfor stått sentralt i arbeidet med kommuneplanen.

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:

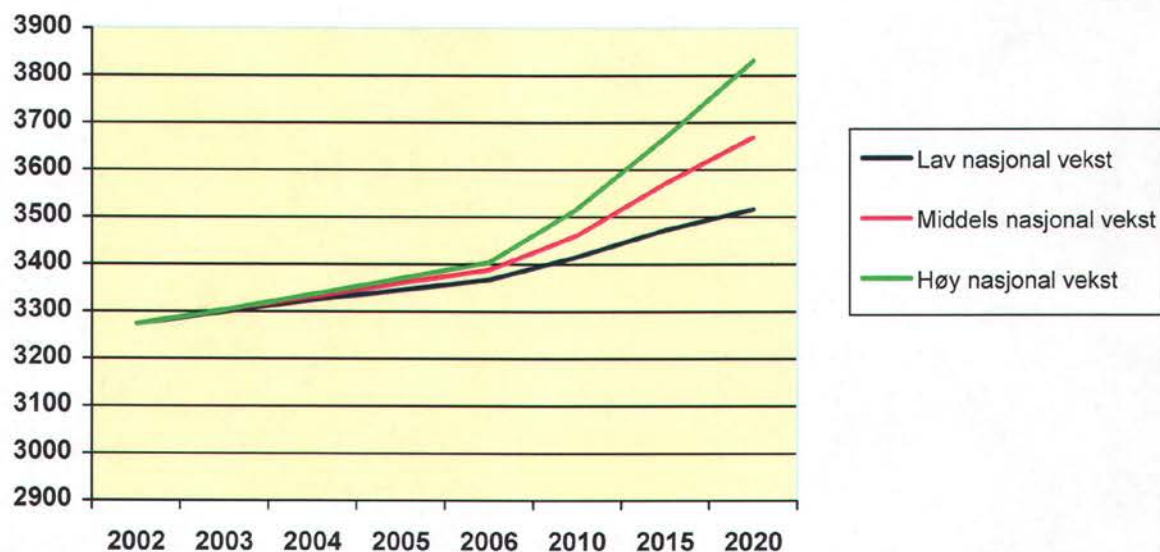
4.3.1 Befolkning

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)



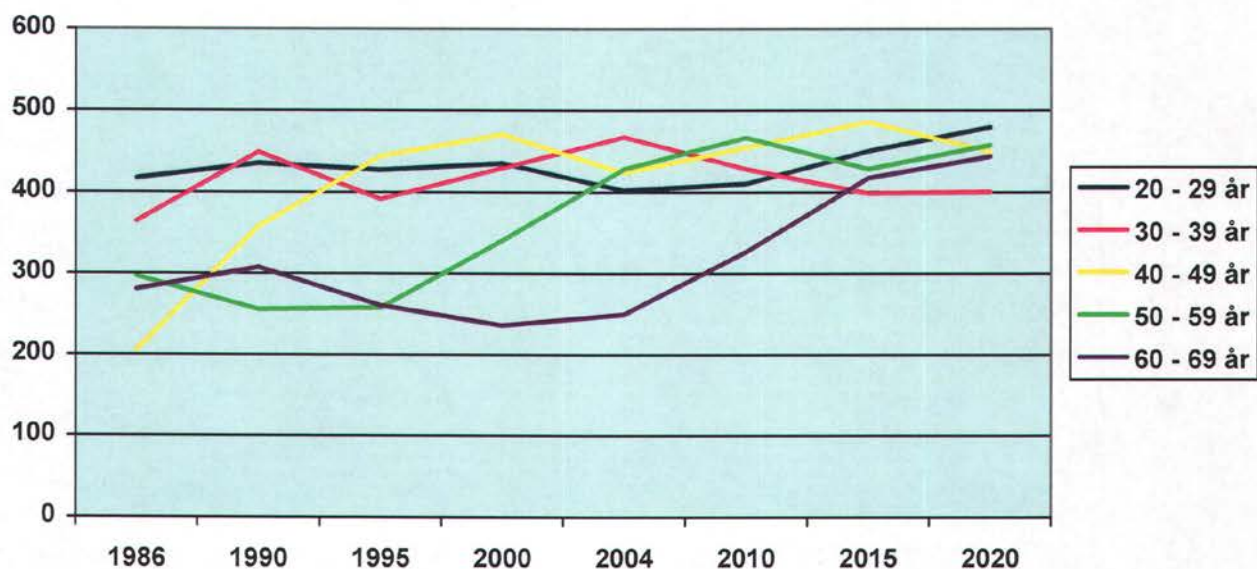
Figuren viser framskrevet befolkningsprognose utfra lav, middels eller høy nasjonal vekst. Utfra tiltakene i kap.5.1 er det beregnet en folkevekst i Eide kommune på 5% i løpet av 10 år, d.v.s 0,5 % vekst pr. år. Dette vil i.h.t tabellen si et sted mellom lav og middels vekst. Folketallet i Eide vil da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

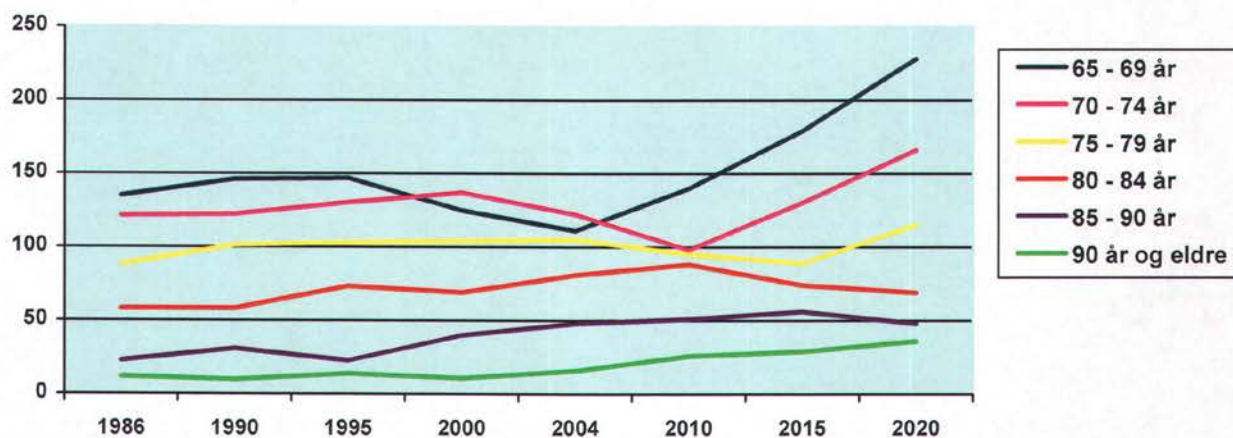
Fig. 1.2 Befolkningsvekst personer mellom 20 – 69 år fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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

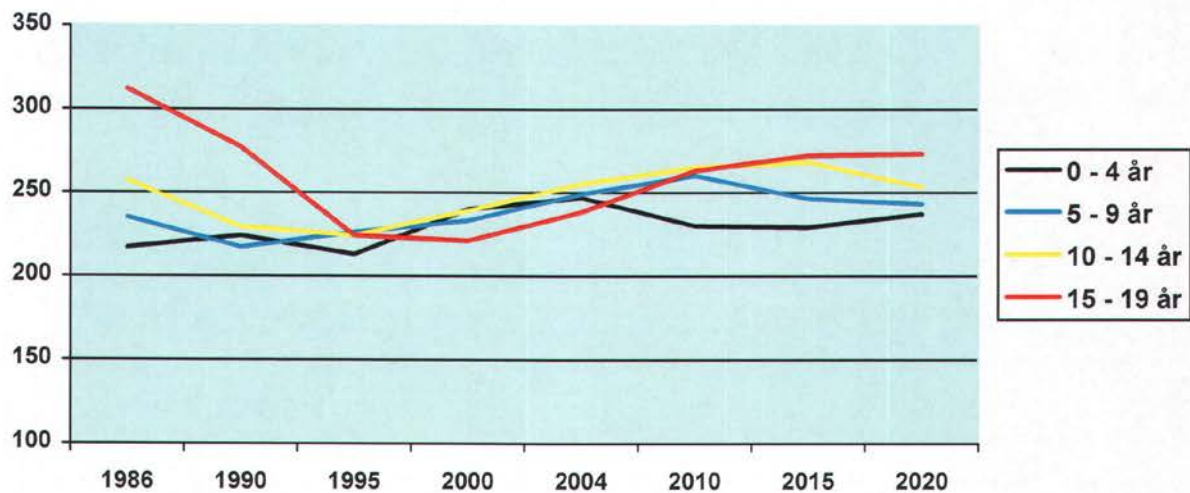
Fig. 1.3 Befolkningsvekst eldre (65 – 90 år og eldre) fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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.

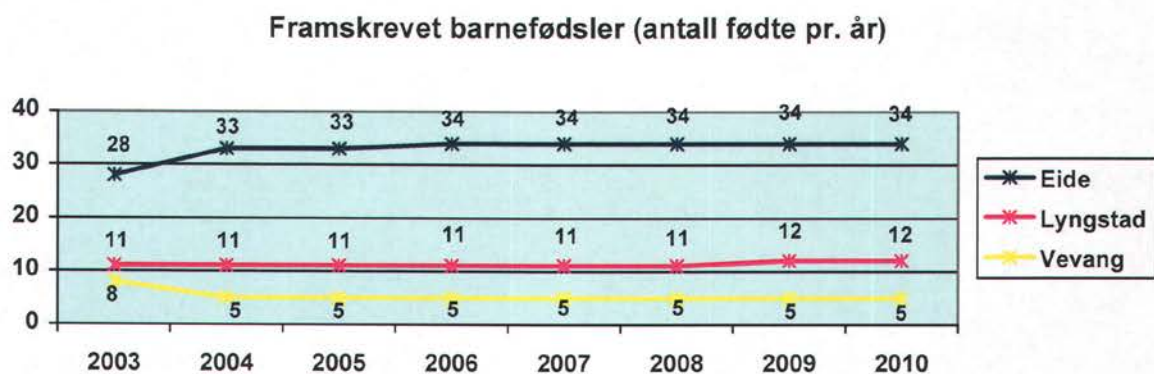
4.3.3 Oppvekst

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



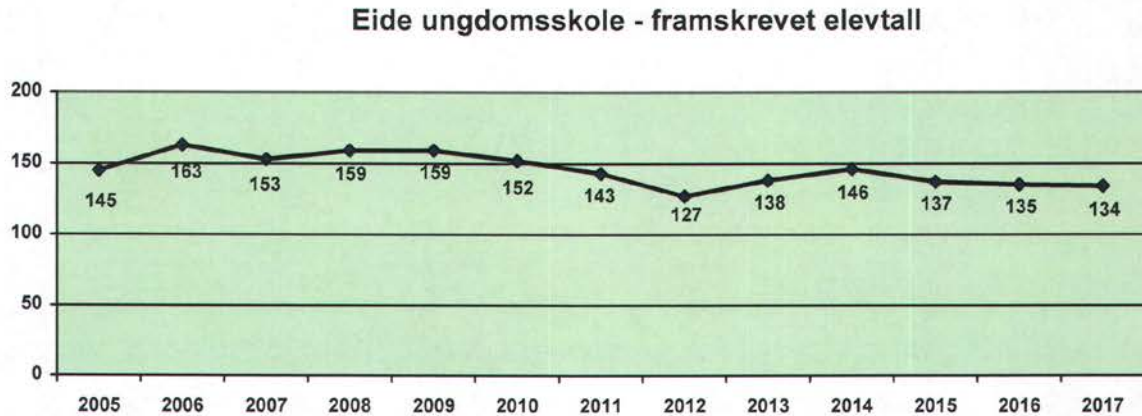
Etter noen år med høye barnetall vil barnetallene i.h.t prognosene stabilisere seg i planperioden. Imidlertid vil gruppen mellom 15 – 19 år øke. Årsaken til dette er mange barnefødsler de siste 10 årene.

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



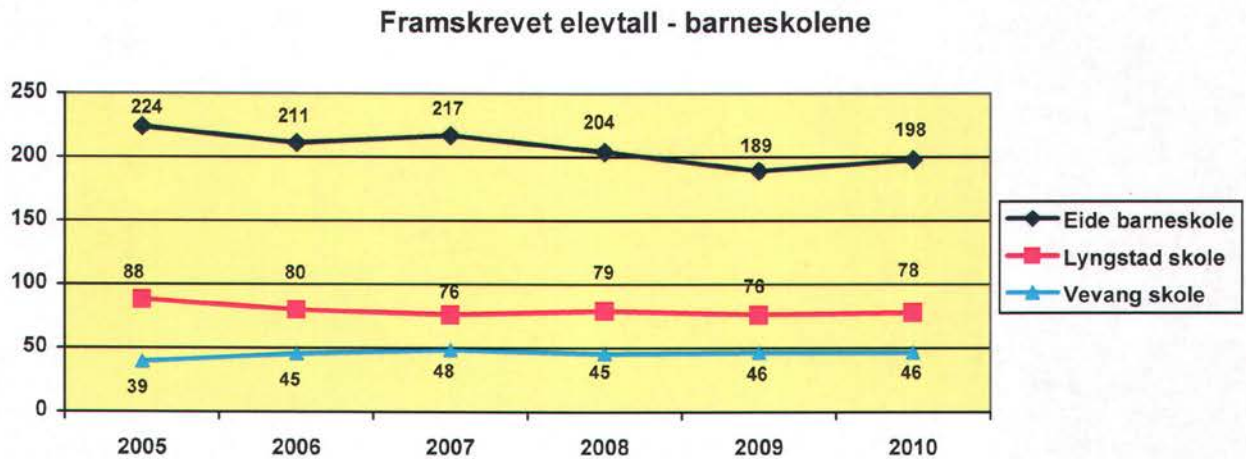
Antall barnefødsler i Eide forventes å være ganske stabil i årene som kommer.

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.

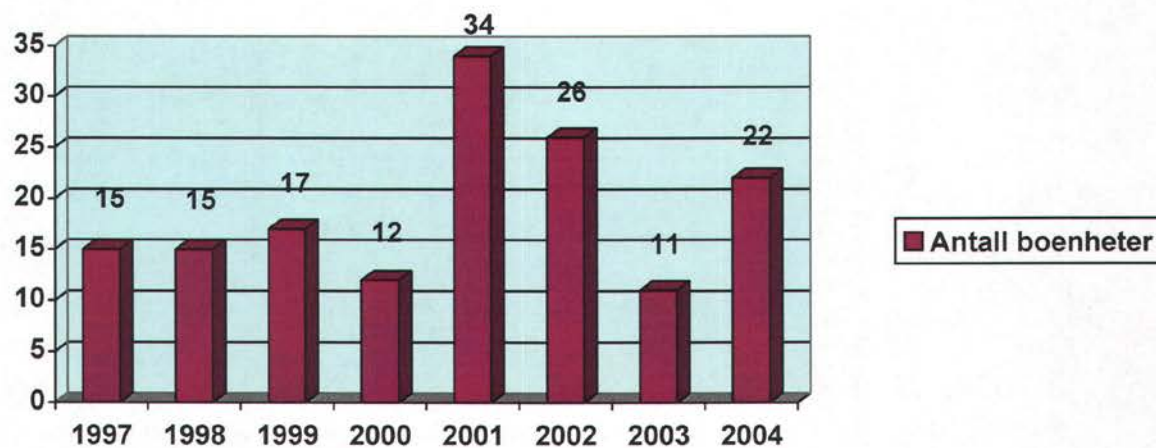
Fig. 1.7 Elevtall – Eide barneskole, Lyngstad skole og Vevang skole. Framskrevet



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 Steinindustri	
	Kjøl Steinindustri	
	Møre Gravmonumenter	
	Vestlandsgranitt	
	Øien Steinhuggeri	
	Nergård Steinindustri	
	Møre Steinindustri	
	Råblokk Naturstein	
	Nerland Granitindustri	
	Silseth Sten	
	Sildnes Steinindustri	
	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.
	A. Visnes Transport	
	Ørgesvik Transport	
	R. Eide Transport	
	Ingvar Bolli	Eide har i tillegg to drosjeløyver.
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 Kjell	

Type virksomhet	Navn:	Merknad
<i>Entreprenører/bygg- og anleggsnæringen (forts.)</i>	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 kloriduttrekk, katodisk beskyttelse, tradisjonell betongrehabilitering, skadeundersøkelse, fasade og puss-systemer.
<i>Mekanisk industri</i>	Br. Langset	Skipverft i Ørjavika hvor de bygger og utrunder båter samt gjør annet stålarbeid. Til sammen sysselsetter de 80 årsverk.
	Viken Slip og Mek. Verksted.	
<i>Bil-Båt-Motor</i>	Rishaug Maskin AS	
	T.Sildnes AS	
	Eide Maskin AS	
	Skjelvik Bilverksted	
	Nordvest Caravan AS	
<i>Akvakultur/Fiskeri</i>	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 Oppdrettsservice AS	Reparasjon/impregnering/vasking av not m.m. Ca. 16 årsverk
	Jangaard Eksport AS	Fiskemottak og foredling. Ca. 20 årsverk
<i>Annen industri/ annet næringsliv</i>	Melby Snekkerverksted	Trappeproduksjon. 16 ansatte.
	Lytex AS	Konfeksjonsbedrifter på Lyngstad med 4-5 kvinnearbeidsplasser
	Vinjeklær	
	Revefarm på Lyngstad	
	Taremtak 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. Båutleie
	Akslia MC camp	Overnatting i hytter eller teltplass, sanitæranlegg med gratis dusj, kjøkken og oppholdsrom med pub.
	Oddrun og Fridtjof Vassgård	Ny hytte ved Vassgårdvannet. 38 kvm 2 –4 pers.
	Edith Naas	2 store velutstyrte hytter ved Eide småbåthavn.
	Jan Magne Årsbog	Lite hus ved Årsbogen, Vevang. 4 personer. 55 kvm.
	Gårdsferie – Oluf Magne Gaustad	6 – 8 personer, 100 kvm
Hus og leiligheter	Edgar Skarvøy	Hus ved Årsbogen. 4 soverom med 6 senger.
	Emil Jostein Stakvik	Beliggenhet: Stakvika med utsikt over Kornstad-fjorden. Hus utstyrt for 9 personer. 4 soverom
	Sigurd I. Strømsholm	Hus (totalrestaurert 1991). 3 sovr. 80 kvm 6 – 8 pers.
Overnatting med matservering	Eide Gjestgiveri A/S	Eide Gjestgiveri har 8 værelser (18 senger) alle med dusj/ WC. Restaurant/ selskapslokaler med 150 sitteplasser. Kurs/ Konferanse for 10 – 80 personer.
	Strømsholmen Sjøsportssenter	1 hus og 2 hytter. 28 – 30 sengeplasser.
Spisesteder	Eide Gjestgiveri A/S	Restaurant/ selskapslokaler med 150 sitteplasser. Obelix Kro har 90 sitteplasser og åpent hele året. Cateringkjøkkenet med mat i alle varianter.
	Mona Lisa	Restaurant m/ ca. 50 sitteplasser
	Sentrum Konditori	
	Strømsholmen Sjøsportssenter	

5 FOKUSOMRÅDER

Visjon - "Eide kommune med innbyggerne i fokus"

5.1 Befolkning og boligbygging

Eide kommune skal:

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

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

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

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

Eide kommunes hovedoppgave i boligpolitikken vil være:

- å sørge for en hensiktsmessig forsyning av byggeklare tomter
- å ivareta boligbehovene til kommunens vanskeligstilte

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

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

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

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

Tiltak:

- Det skal tilrettelegges for boligbygging i alle kommunens kretser.
- Det skal til enhver tid være byggeklare tomter i kommunens kretser.
- Eide kommune skal planlegge for en befolkningsvekst på 5% i løpet av 10 år (0,5% pr. år).
- Før utbygging av nye boligfelt skal det være en tilfredsstillende barnehagedekning, skolekapasitet og trafiksikkerhet.
- Arbeidet med trafiksikkerhet 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 fiskerinæring.**

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 trafikkantene, 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 opptappingsplan 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 demensavdeling
- Styrke aktivisering av eldre ved bl.a ved å i større grad bruke skoler og barnehager som en del av aktiviseringstilbudet.

5.6 Sjø og strand

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

5.7 Turisme

Eide kommune skal:

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

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

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

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

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

Tiltak:

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

6 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

6.1 Kart

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

6.2 Innledning

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

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

Kommunes budsjetttrammer 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

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

6.7 Biologisk mangfold

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

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

6.8.1 Generelt

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

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

6.8.2 Dispensasjon fra kommuneplan

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

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

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

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

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

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

6.10 Områder for boligbygging

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

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

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 saksbehandlingen. De juridiske bindende bestemmelsene er innrammet, retningslinjene er vist med vanlig tekst. Der begrepet utbyggingsplan er benyttet 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 80m² 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 50m². Det kan oppføres et uthus/anneks inntil 15m² 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 50m². 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.
- Halåsetra: 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).

Erfaringsmessig 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 Nå / 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. Kjølesteinindustri	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. Kjølesteinindustri, 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 Kjølehammeren	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 30.22.1995
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. Utkiksplass Gaustadvågen	Vedtatt 18.03.1999
73. Sandhaugbakken – Myra	Vedtatt 27.04.1999
74. Gangvei Nås- Brandseter	Vedtatt 27.04.1999
75. Nerstølneet	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. Kjøllhammeren 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 distriktkontoret 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
Frøde 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

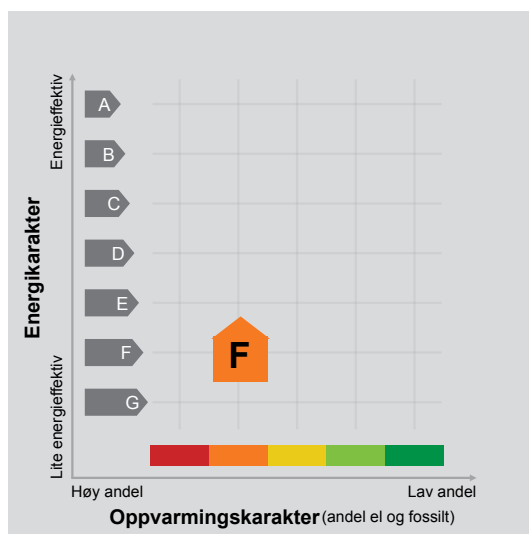
Nr. vurdering	Dok.nr. K2000	Hvor	Nærmere lokalisert	Hva
1	1	Vevang	Smørholmen	hytteområde med kai
2	25	Vevang	Smørholmern	kai, naust, badeplass
3	15	Vevang	Nerstølneet	kai, naust, friområde
4	13	Vevang	Heimvang 119/15	boligområde
5	7	Vevang	Gamle skoletomta	eldreboliger
6	33	Vevang	Grovikkleiva	næringsområde
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	lysøype 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	Almennnyttig 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	Erikli	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	Fossli	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

ENERGIATTEST



Adresse	Hamnavegen 4
Postnummer	6490
Sted	EIDE
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10357314
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138339
Dato	22.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 151
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På~~ ~~en~~ ~~energiattest~~ ~~er~~ ~~beskrevet~~ ~~i~~ ~~energimerkeforskriften~~ ~~(bygninger)~~.

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 7: 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. Monter 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 18: 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 15-0007/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Hamnavegen 4, 6490 Eide - gnr. 145, bnr. 47 i Hustadvika kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Romsdal Eiendomsmegling AS, Fannestrandvegen 49B, 6415 Molde

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Kristian Mordal Syslak til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontakinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/