

# Nedre Bolli 166

LYNGSTAD

notar



Prisantydning Kr. 3 200 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 425/663 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Nedre Bolli 166

**Eide-Bollia- Tidligere småbruk med hovedbolig, kårbolig og eldre driftsbygning!**

Adresse	Nedre Bolli 166 6493 LYNGSTAD
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 98 990,-
Totalpris	Kr 3 298 990,-
BRA-i/BRA Total	425/663 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1974
Soverom	8
Etasje	2

Notar v/Frank Fylling har nå dette tunet med 2 boliger og driftsbygning for salg på vegne av kunde! Eiendommen ligger fint til på Nedre Bollia, i åpent landskap og gode solforhold. Tunet er på ca 4,9 mål og rommer en eldre driftsbygning over to plan, hovedhus fra 70-tallet med 3 etasjer, samt kårboligen fra 1990 med alt på en flate. Tomten har gruset tilkomstvei og gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Hovedboligen har noe fått noe overflater oppgradert senere tid. Kjeller er uinnredet. Øvrig har begge boligene i hovedsak standard fra tiden de ble bygd, og står således overfor en del oppgraderinger. Spennende eiendom med mye bygningsareal og potensiale for den rette kjøperen! Velkommen på visning.

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
911 49 707 / frank@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Vedlegg	37
Plantegning	40
Budgivning	142

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





Fasade



Stue hovedboligen



Stue hovedhuset



Spisestue hovedhuset



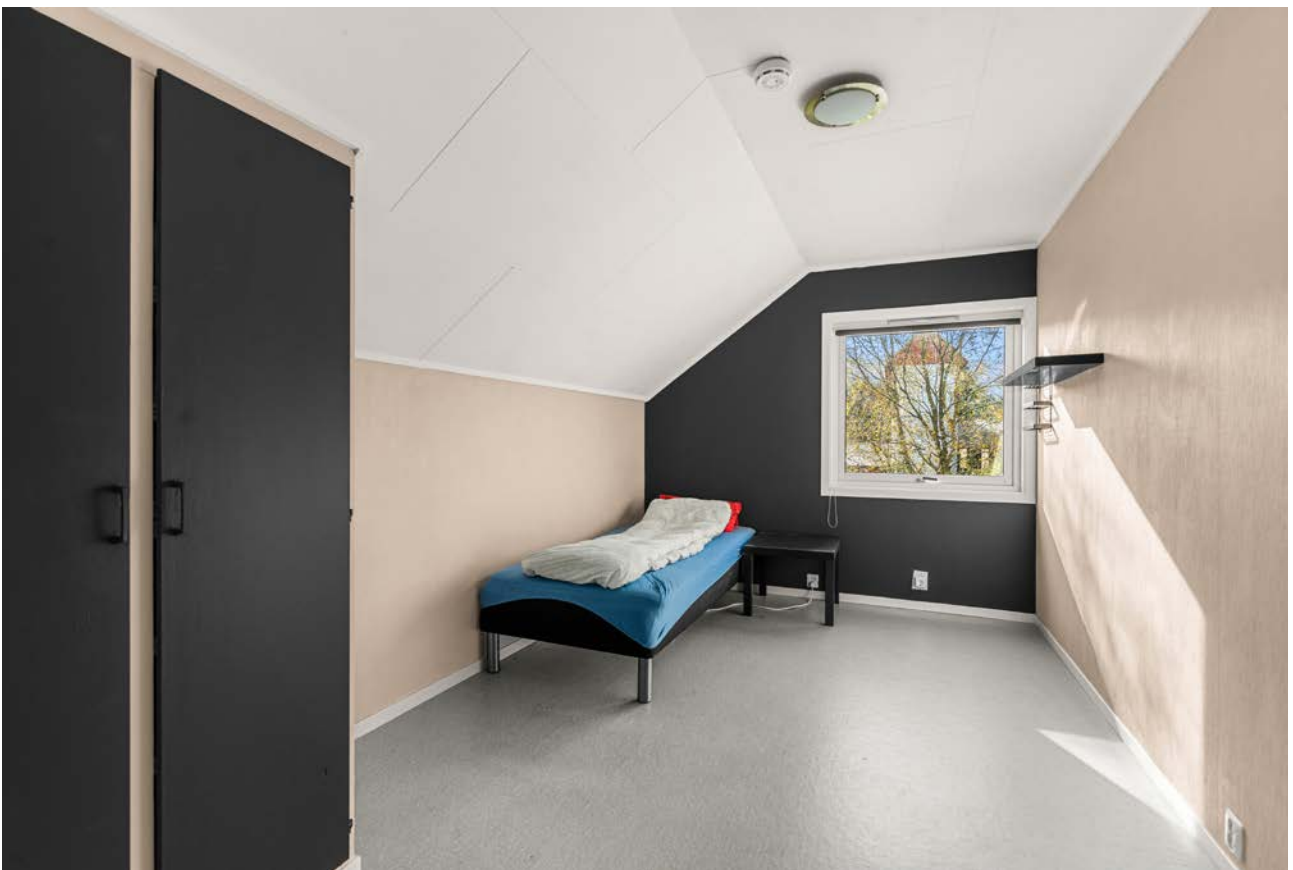
Kjøkken hovedhuset



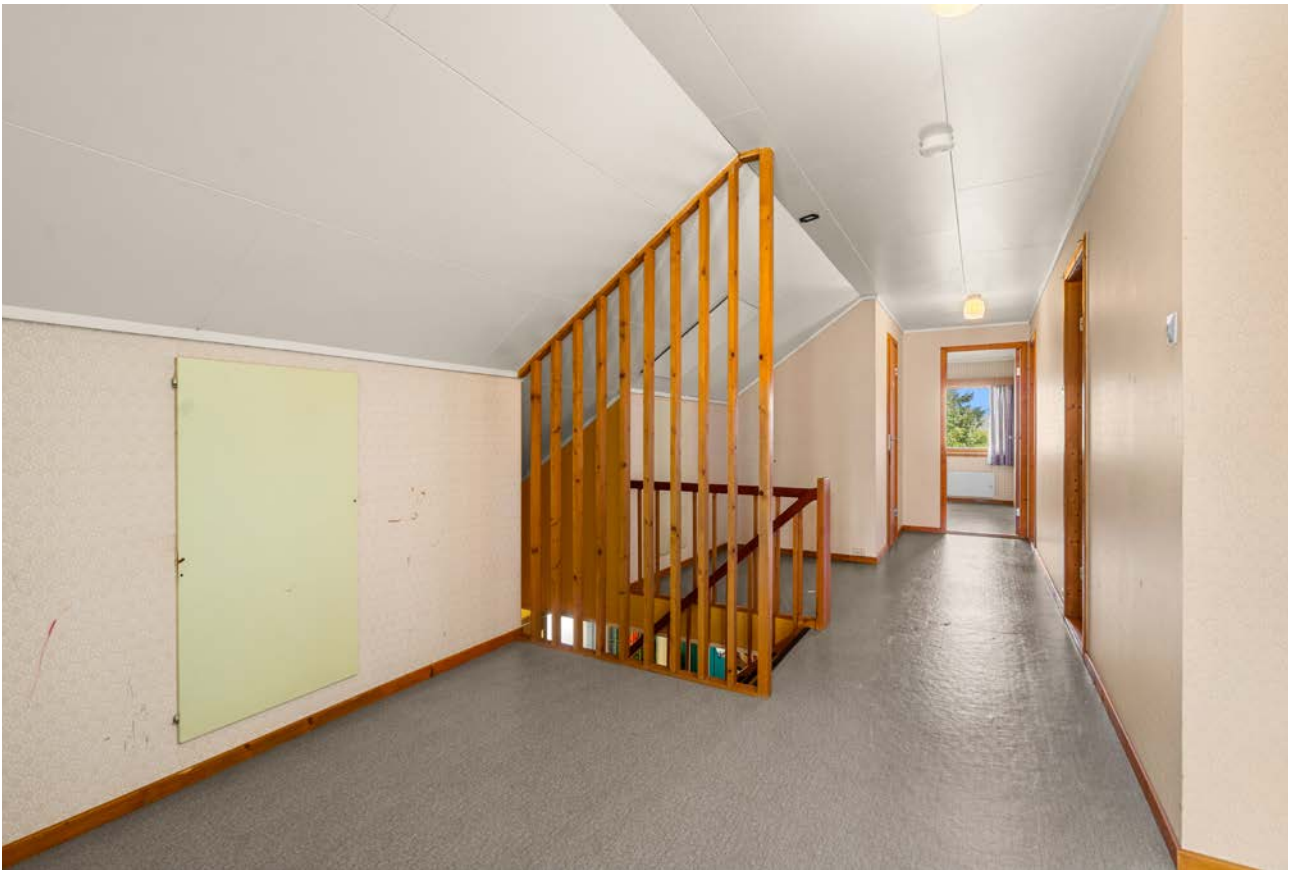
Spisestue hovedhus



Soverom 1 hovedhus



Soverom 2 hovedhus



Gang loft hovedhus



Toalettrom loft hovedhus



Soverom 3 hovedhus



Soverom 4 hovedhus



Soverom 5 hovedhus



Bad 1. etasje hovedhus



Veranda hovedhus mot sørvest



Veranda hovedhus



Fasade kårbolig



Entre kårbolig



Stue kärbolig



Stue kärbolig



Kjøkken kårbolig



Kjøkken kårbolig



Soverom 6 k rboilig



Soverom 1 k rboilig



Bad kårbolig



Bad kårbolig



Fasade



Garasjedel i driftsbygning



Dronefoto



Dronefoto

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Tidligere småbruk med fin beliggenhet på Nedre Bollia mellom Eide, Nås og Lyngstad

## ADKOMST

Kjør veien Nedre Bolli og ta av opp til venstre (ra vest) etter du har passert Erikliå.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Nedre Bolli 166, 6493 LYNGSTAD

### OPPDRAGSNUMMER

15-0132/25

### SELGER

Konrad Olav Bolli

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 171, bruksnummer 80, , ideell andel 1/1.  
i Hustadvika kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

### TOMT

Eiet tomt på 4.933 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, hage med beplantning og adkomst/gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 22.09.2025. utført av Farstad Taksering AS.

### BYGGEÅR

1974

### BYGGEMÅTE

Bygningen fra 1974 har taktekking av steinbelagte stålplater. Veggene er utført med bindingsverkskonstruksjon, og den utvendige fasaden har stående bordkledning, hvor deler er skiftet i 2023-2024. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og de fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2023-2025. Det er også ny hovedytterdør og balkongdør. Balkongen har betongdekke, og det er en utvidet/ påbygd terrasse i understøttet trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i tre. En utvendig trapp er til stede i forbindelse med inngangspartiet, og foran inngangen til kjeller og vaskerom er det støpt trapp. Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Bygningen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong. Grunnforholdene består av løsmasser med kultet tomtegrep. Dreneringen er fra 1974. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974, med septiktank av betong fra 1974 med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). En annen enebolig fra 1990 har taktekking av steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall, og pipebeslag over tak er skiftet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, med adkomst til mørkeloft via takluke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor vindu på begge soverom er byttet til 3-lags glass. Hovedytterdør og

skyvebalkongdør er i malt tre. Det er en romslig treterrasse utenfor stue/kjøkken med terrassebord. En eldre låve fra 1957 er ombygd til garasje, hobbyverksted og lager. Den har støpt gulv mot grunn, betonggrunnmur og støpt dekke. For øvrig er det reisverk med utvendig trekledning. Takkonstruksjonen er av tre tekket med bølgeblekk. Det er bygd trapp for videre adkomst til lagringshems og en utvendig kjørebru.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Normal stand sett ut fra byggeåret. Isolasjonen er gammel og slitt. To takvindu er fjernet og kledd på innside.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer er slitt med nedsatt funksjon.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca 88 cm og dagens krav er 100 cm. Det mangler gelender/rekkverk på trapp til terreng.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og kosmetiske forhold.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen knirker ved belastning. Kjellertrappen har en del slitasjegrad og er smalere/brattere enn dagens standard.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

- 1. ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Badet virker å fungere som normalt med dagens tilstand, men på grunn av alder er det redusert gjenstående levetid på badet.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke optimale fallforhold i dusjområde. Det dusjes rett på gulv og det kan påregnes at vann kan trekke ut over gulv ved dusjing.

Varmekabler i dette badet har oppnådd normal brukstid og kan påregnes kortere gjenværende restlevetid.

- 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk er av eldre type. Over tid kan eldre sluker sprekke opp.

- 1. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- 1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- KJELLER > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller. Deformerte røropplegg på vegg.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

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

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

- Septiktank

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

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Utett undertak i overgang mot gjennomføring luftekanal

- Overflater

Avvik: Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og kosmetiske forhold. På stue er det eldre fuktmerker i takplater ved pipe.

- Radon

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

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Ventilator har slitasjegrade/elde

- 1. ETASJE > VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er registrert symptom på fuktskader. Misfarget belegg ved sluk. Skjolder/kondens/fuktskader i noen takplater

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

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

- Avløpsrør

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

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Fungerende ventilasjon, men vurdert mot dagens normal krav er ventilasjonen vurdert å ha noe lavt luftskifte. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommene.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

- 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.

- Septiktank

Avvik: Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger. Det er opplysninger / tegn til lekkasje på utvendig avløpsrør mellom bolig og septik. Usikkerhet med dagens løsning på avløpsanlegg.

- 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- 1. ETASJE > BAD - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- 1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ikke optimale fallforhold i dusjområde. Det dusjes rett på gulv og det kan påregnes at vann kan trekke ut over gulv ved dusjing. Varmekabler i dette badet har oppnådd normal brukstid og kan påregnes kortere gjenværende restlevetid.

- 1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk er av eldre type. Over tid kan eldre sluker sprekke opp.

- 1. ETASJE > BAD - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet og sluk er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at bad/sluk og evt membranløsninger har oversteget forventet levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 1995.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ble pusset opp av faglært i 2004. Har ikke kvitering så langt tilbake i tid

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller , i kjellerrom mot vest er det fukt, og det samme i kjellerrom mot nord.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Var lekkasje ved pipe før det ble byttet tak i 2004

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: i elektro

Beskrivelse: Byttet fra skrusikringer til automat sikringer i 2019

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Eeasee Ladeboks

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Gjort av faglært elektriker. Byttarbeid

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eide Byggservice

Beskrivelse: Byttet tak i 2004

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Tilkomst til eiendommen/vegrett

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

2025:

- De fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2023-2025.

2017:

- Kjøkken ble oppgradert/modernisert i 2017
- Det er installert varmpumpe.

2004:

- Bad ble oppusset i 2004.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Eide 2004 - 2016, ikrafttredelse 21.06.2005. Delareal 4 933 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (ID 202212), som har status som planforslag.

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

#### **OPPVARMING**

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er installert to varmpumper, hvorav den ene er ny.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter. Det finnes en garasje som er ombygd fra en eldre låve, og det er innlagt strøm og elbil-lader i carport/garasje. I tillegg er det en opparbeidet gårds plass som gir mulighet for parkering.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.  
Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Eide vassverk.  
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.  
Hustadvika kommune opplyser om at det er sendt ut varsel om dårlig lokk på slamavskilleren. Frist for utbedring er til juni 2026.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hustadvika kommune opplyser om at det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiver. Videre opplyser de om at bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført.

Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Videre opplyser også kommunen om at de ikke bygningetegninger i deres arkiver.

"Bygningsnummer 181101717 og 181101709 er registrert bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes derfor ingen hustegninger i vårt arkiv."

Meglerforetaket har dermed ikke mulighet til å kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt.

Derimot har takstmann bemerket at han har blitt fremlagt tegninger hvor det fremkommer følgende:

"Våninghus:

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

Kommentar: Terrasse er utvidet.

Loftetasset er forandret siden opprinnelige byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres mindre endringer i forbindelse med planløsning og bruk av rom iht. fremlagt tegning.

Det er tatt ned skillevegg mellom stue og kjøkken."

Meglerforetaket er ikke blitt fremlagt tegningene for hovedhuset, men fremlagt tegninger for våninghus.

Tegningene er ufullstendig og viser ikke alle fasadene, samt hele innredningen. Meglerforetaket har dermed ikke mulighet til å kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt.

Av det som fremkommer på tegningene, gjøres det oppmerksom på at stemplede tegninger avviker fra dagens bruk. Flere vinduer og dører er endret/satt inn/fjernet, samt bygget terrasse, hvor deler kledd igjen.

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 foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## **INNHold**

Kjeller: Gang/trapp, toalettrom, yttergang, uinnredet kjellerrom, 3 boder og teknisk rom

1. Etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom og 2 stuer

Loft: Trapperom/gang, 4 soverom, kontor/lekerom, toalettrom og kott

Enebolig:

Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod

Garasje/verksted (låve):

## **STANDARD**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i første etasje ble oppusset i 2004. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og himlingsplater i taket. Det er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og en dusjløsning. Ventilasjonen er naturlig.

Vaskerom

Vaskerom i første etasje fra 1974. Rommet har vinylbelegg på gulv og malte vegger. Det er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Toalettrom i kjeller har betonggulv og murvegger. Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett og har naturlig avtrekk.

Toalettrom på loft har belegg på gulv og malte vegger. Det er innredet med servant og et gulvstående toalett, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg og parkett.

Vegger: Tapet, trepanel, malt strie og malte plater.

Himling: Himlingsplater. Det er eldre fuktmerker i takplater ved pipe.

Kjelleren er i hovedsak uinnredet med boder og lagerplass.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmesentral: Det er installert to varmepumper, hvorav den ene er ny.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2002.

## **VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av

kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### **AREALER**

BRA - i: 425 m<sup>2</sup>

BRA - e: 238 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 663 m<sup>2</sup>

TBA: 64 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 123 m<sup>2</sup> Gang/trapp, toalettrom, yttergang, uinnredet kjellerrom, 3 boder, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 129 m<sup>2</sup> Vindfang, gang m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom

99. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, 4 soverom, kontor/lekerom, toalettrom, kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **GARASJE/VERKSTED (LÅVE)**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 108 m<sup>2</sup> Verksted, garasje

1. etasje

BRA-e: 130 m<sup>2</sup> Lagerrom

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Enebolig (våningshus)

TBA / uteplass: Terrasse har gulvareal på ca 44 m<sup>2</sup>.

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

Kommentar: Terrasse er utvidet.

Loftetasjonen er forandret siden opprinnelige byggetegninger

Enebolig

TBA / uteplass: Terrasse har gulvareal på ca 20 m<sup>2</sup>.

Det er mørkeloft med lagringsplass, adkomst via luke.

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

Kommentar: Det registreres mindre endringer i forbindelse med planløsning og bruk av rom iht. fremlagt tegning.

Det er tatt ned skillevegg mellom stue og kjøkken.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 8 943,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer feiing, renovasjon og slam.

### EIENDOMSSKATT

Kr 9 801,- pr 2025

### VANNAVGIFT

Årlig kr 3 696,-

Vannavgift år: 2026

### INFO VANNAVGIFT

Eide Vassverk SA.

Vannavgiften reguleres hvert år.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 598 250,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligieiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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. 3 200 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 80 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 98 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 298 990,- (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

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/171/80:

10.06.1968 - Dokumentnr: 301612 - Rettighet

Rettighetshaver: Lyngstad Vassverk A/I

Org.nr: 952 962 558

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1551 Gnr:171 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1995 - Dokumentnr: 38 - Livsvarig borett

Rettighetshaver: Mildrid Bolli, f.15.06.41.

Overført fra: Knr:1551 Gnr:171 Bnr:18

04.02.2004 - Dokumentnr: 1218 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1551 Gnr:171 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1192958 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1551 Gnr:171 Bnr:80

## GRUNNBOKSDATO

12.11.2025

## FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### 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

30.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markeds pakke -	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel

hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **KONSESJON**

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### **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 dekningsalg 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.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# 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

NEDRE BOLLI 166

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsbestemmelser

Planbestemmelser

Energiattest

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0132/25	
Selger 1 navn	
Konrad Olav Bolli	
Gateadresse	
Nedre Bolli 166	
Poststed	Postnr
LYNGSTAD	6493
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

Document reference: 15-0132/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: KOB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet tak i 2004

Arbeid utført av

Eide Byggservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Tilkomst til eiendommen/vegrett

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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






Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Konrad Olav Bolli	727b0a035d80fdc284a6 a494df397431d36db5e1	23.04.2026 11:03:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0132/25

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

# Tilstandsrapport

-  Enebolig (våningshus)
-  Enebolig
-  Nedre Bolli 166 og 168, 6493 LYNGSTAD
-  HUSTADVIKA kommune
-  # gnr. 171, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 663 m<sup>2</sup> BRA-i: 425 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 19184-1545

Referansennummer: MC1621

Autorisert foretak: Farstad 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.

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.

Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Mesterbrev som tømmer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad  
Uavhengig Takstingeniør  
id-fa@online.no  
911 63 965



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 (våningshus) - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte ståplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp og beslag  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er skiftet bordkledning på flere vegger i 2023-2024  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
De fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2023-2025. Det er innkjøpt 3 vinduer som er lagret på låve.  
Ny hovedytterdør og balkongdør.

Balkong med betongdekke. Utvidet/påbygd terrasse i understøttet trekonstruksjon. Terrassebord. Rekkverk i tre.  
Utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti.  
Foran inngang til kjeller og vaskerom er det støpt trapp.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Parkett i stue. Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Kjeller er i hovedsak uinnredet med boder/lagerplass

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Del av kjeller ligger under terreng. Kjellerboder. Gulvet er av betong.  
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Boligen har tretrapp.  
Innvendig har boligen finèrdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Gulvet har vinylbelegg. Sluk. Malte vegger.  
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad ble oppusset i 2004.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjløsning.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.  
Kjøkken ble oppgradert/modernisert i 2017  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har betong gulv. Murvegger. Gulvstående toalett

Toalettrom på loft har beleg på gulv. Malte vegger. Gulvstående toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert to varmepumper. Den ene varmepumpe er ny  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarslerer montert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser med kultet tomtegrep.  
Dreneringen er fra 1974.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1974.

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte ståplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall. .Pipebeslag over tak er skiftet.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til mørkeloft via takluke  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er byttet vindu på begge soverom (3-lags glass)  
Hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.  
Romslig treterrasse utenfor stue/kjøkken. Terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Støpt plate mot grunn.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk.

Veggene har respatex våtromsplater.

Rommet har servant, speilskap, toalett og dusjhjørne.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk.

Veggene har respatex våtromsplater.

Rommet har skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringssskap med automatsikringer

Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarsler montert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrep med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

Dreneringen er fra 1990.

Bygningen har ringmur/såle av betong.

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990.

Felles Septiktank.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig (våningshus)

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

Terrasse er utvidet.

Loftetstasjen er forandret siden opprinnelige byggetegninger

### Enebolig

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

Det registreres mindre endringer i forbindelse med planløsning og bruk av rom iht. fremlagt tegning.

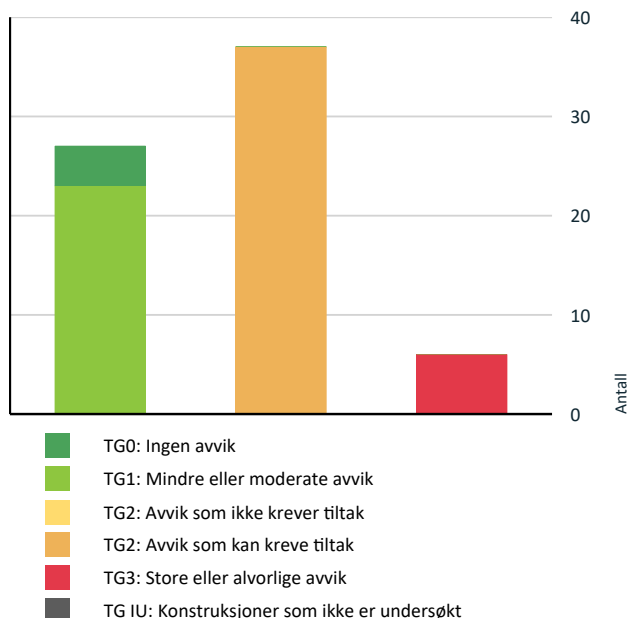
Det er tatt ned skillevegg mellom stue og kjøkken.

### Garasje/verksted (låve)

- Det foreligger ikke tegninger

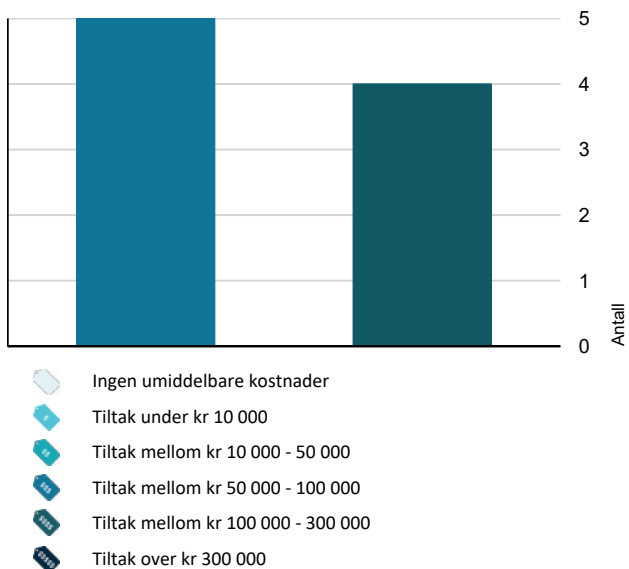
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig (våningshus)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ikke rom under terreng som er innredet til boligformål. Det er boder med betonggulv og betong/murvegger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig forhold i kjeller som tilsier behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur i tiden fremover. Særlig del av kjeller mot nord i hjørner øst og vest er det mer fukt i grunnmur enn ellers.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Det er opplysninger / tegn til lekkasje på utvendig avløpsrør mellom bolig og septik. Usikkerhet med dagens løsning på avløpsanlegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal stand sett ut fra byggeåret. Isolasjonen er gammel og slitt. To takvindu er fjernet og kledd på innside.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er slitt med nedsatt funksjon.

### ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde er ca 88 cm og dagens krav er 100 cm.

Det mangler gelender/rekkverk på trapp til terreng.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og kosmetiske forhold.

Tilstandsgrad settes ut fra samlet vurdering av gulvflater, vegger, listverk og innvendig tak. Plassering av eiendeler/møbler gir stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen knirker ved belastning  
Kjellertrappen har en del slitasjegrad og er smalere/brattere enn dagens standard.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er irr på rør.

Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller.  
Deformerte røropplegg på vegg.

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

Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

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

Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres.  
Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sikringskap med automatsikringer.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er av eldre type. Over tid kan eldre sluker sprekke opp



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er originalt og har enkel standard

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Det er registrert symptom på fuktskader.

## ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er originalt, men har ikke synlige skader utover elde og slitasje

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Badet virker å fungere som normalt med dagens tilstand, men på grunn av alder er det redusert gjenstående levetid på badet.

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsonen). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke optimale fallforhold i dusjområde. Det dusjes rett på gulv og det kan påregnes at vann kan trekke ut over gulv ved dusjing.


Varmekabler i dette badet har oppnådd normal brukstid og kan påregnes kortere gjenværende restlevetid.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Med bakgrunn i at våtrommet og sluk er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at bad/sluk og evt membranløsninger har oversteget forventet levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utett undertak i overgang mot gjennomføring  
luftekanal

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og  
kosmetiske forhold.

På stue er det eldre fuktmerker i takplater ved pipe.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak  
på enkelte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har  
behov for justering med jevne mellomrom.  
Normal slitasje.

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

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

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere  
rom i boligen.

Fungerende ventilasjon, men vurdert mot dagens  
normal krav er ventilasjonen vurdert å ha noe lavt  
luftskifte. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommene.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sikringsskap med automatsikringer

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

## ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på  
svkkelse i konstruksjonen.

Se bygningsdel på våningshus

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

Det er avvik:

Ventilator har slitasjegrad/elde

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Det er registrert symptom på fuktskader.

Misfarget belegg ved sluk.

Skjolder/kondens/fuktskader i noen takplater

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG (VÅNINGSHUS)



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold. Boligen har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2004      Kilde: Eier



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er skiftet bordkledning på flere vegger i 2023-2024

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal stand sett ut fra byggeåret. Isolasjonen er gammel og slitt. To takvindu er fjernet og kledd på innside.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr isolasjon/varmetap. Takkonstruksjon som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering og tetthet.



Takkonstruksjon/raftkott.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

De fleste vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2023-2025. Det er innkjøpt 3 vinduer som er lagret på låve.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er slitt med nedsatt funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



Et stuevindu er slitt og må skiftes



Vinduer i kjeller er fra byggeår

## TG 1 Dører

Ny hovedytterdør og balkongdør.

## TG 2 Dører - 2

Ytterdør til vaskerom og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Slitt dør til vaskerom



Eldre kjellerdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke. Utvidet/påbygd terrasse i understøttet trekonstruksjon. Terrassebord. Rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca 88 cm og dagens krav er 100 cm.

Det mangler gelender/rekkverk på trapp til terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vanlig vedlikehold/overflatebehandling. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Stor terrasse

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti.

Foran inngang til kjeller og vaskerom er det støpt trapp.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av belegg. Parkett i stue. Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Kjeller er i hovedsak uinnredet med boder/lagerplass

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og kosmetiske forhold.

Tilstandsgrad settes ut fra samlet vurdering av gulvflater, vegger, listverk og innvendig tak. Plassering av eiendeler/møbler gir stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll

Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard. Grad av oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 1 TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

For ytterligere opplysninger, henvises det til eier/tilsynsrapport.

Foreligger det ikke tilsynsrapport, anbefales det å kontakte kommunen for å innhente opplysninger fra siste tilsyn, eventuelt få dette gjennomført. Hvor ofte det blir gjennomført varierer fra kommune til kommune.

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Del av kjeller ligger under terreng. Kjellerboder. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ikke rom under terreng som er innredet til boligformål. Det er boder med betonggulv og betong/murvegger.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater.

Fuktgjennomtrenging vurderes ikke å medføre vesentlige problemer slik kjeller benyttes i dag.

Konstruksjonen/fuktnivå i konstruksjon bør overvåkes nøye. Det bør vurderes tiltak.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det er påvist fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

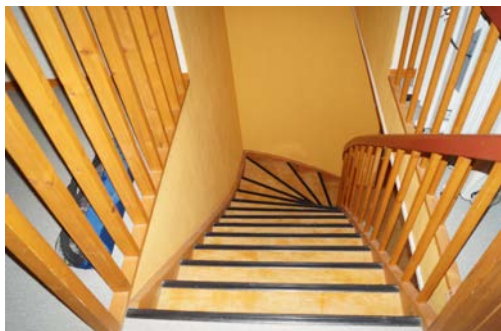
Trappen knirker ved belastning

Kjellertrappen har en del slitasjegrad og er smalere/brattere enn dagens standard.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av dører i forbindelse med fremtidig oppussing

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Sluk. Malte vegger.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1974

### Vurdering av avvik:

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

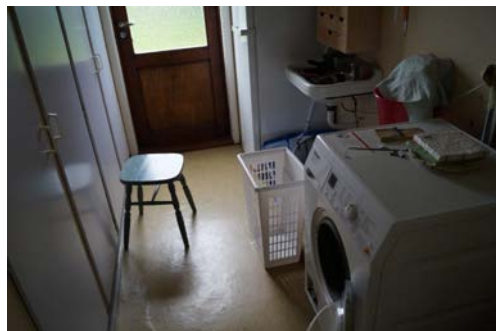
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets oppbygning/underlag/tettesjikt er av eldre dato, spesielt gjelder dette sluket. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



Eldre slitte overflater

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad ble oppusset i 2004.

Årstall: 2004

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Badet virker å fungere som normalt med dagens tilstand, men på grunn av alder er det redusert gjenstående levetid på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Forventet levetid for veggflis på smøremembran er passert. Det vil med tiden være behov for utskiftning av veggfliser og smøremembran. TG2 vurderes med bakgrunn i dette.



Det er montert vindu i/ved våtsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke optimale fallforhold i dusjområde. Det dusjes rett på gulv og det kan påregnes at vann kan trekke ut over gulv ved dusjing. Varmekabler i dette badet har oppnådd normal brukstid og kan påregnes kortere gjenværende restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales at våtrommet renoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk mv. dokumenteres Standard i rommet vil avgjøre kostnad.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluk er av eldre type. Over tid kan eldre sluker sprekke opp

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjen på baderommet

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Det er påvist riss/krakelering i servant

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Indikasjonsmålinger er foretatt i de relevante våtsoner ved befarig, uten at det ble påvist indikasjoner på fuktskader.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkken ble oppgradert/modernisert i 2017

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har betong gulv. Murvegger. Gulvstående toalett

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er originalt og har enkel standard

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing påregnes

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### LOFT > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv. Malte vegger. Gulvstående toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet er originalt, men har ikke synlige skader utover elde og slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing påregnes



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

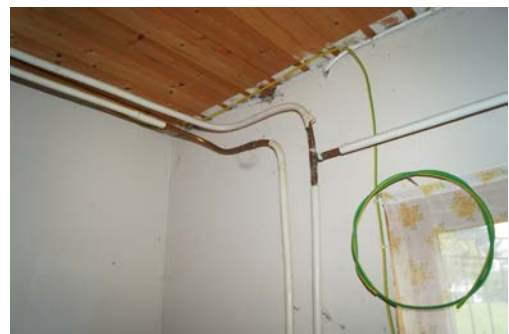
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller. Deformerte røropplegg på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Det ble observert irr/kondens på røropplegg i kjeller. Deformerte røropplegg på vegg.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Utskiftninger kan påregnes grunnet elde. Levetid på deler av røropplegget anses overskredet, utskiftninger bør vurderes. Anlegget bør kontrolleres av fagmann

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



## TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TE 1 Varmesentral

Det er installert to varmepumper. Den ene varmepumpe er ny

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002      Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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.

## TE 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Sikringskap med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1974**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

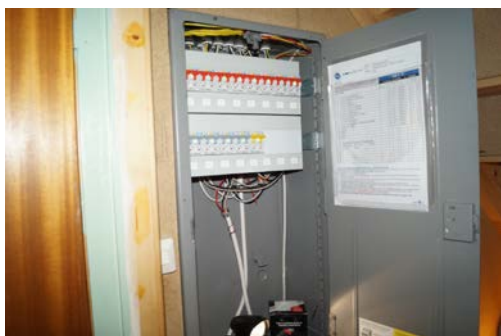
# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utvidet el. kontroll anbefales.**

## Generell kommentar

Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes. Det er ingen kjente og opplyste feil eller mangler med anlegget, og ingen synlig/visuelt kontrollerbare forhold som tilsier feil/mangler.



## TE 0 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.*

Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarslerer montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 røykvarslerer?  
**Nei Alle boliger skal ha minimum en fungerende røykvarsler i hver etasje/boenhet, og dette må kjøper kontrollere at det er inntak og at utstyret fungerer før han tar i bruk boligen.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser med kultet tomtegrep.

## TE 3 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1974.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er synlig forhold i kjeller som tilsier behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur i tiden fremover. Særlig del av kjeller mot nord i hjørner øst og vest er det mer fukt i grunnmur enn ellers.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Nytt drencsystem og utvendig fuktsikring kan påregnes å måtte gjennomføres i tiden fremover.

Dersom du skal gjennomføre et dreneringsprosjekt rundt huset, bør man ikke bare nøye deg med knotteplasten. Det er også svært lurt å isolere grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## 1 TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at terreng stedvis ikke har anbefalt fallforhold bort i fra bolig. Der hvor overflatevann ikke renner tilstrekkelig bort fra bolig, medfører dette økt fuktbelastning på grunnmur og økt risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hold konstruksjon under oppsyn og sørg for at takvann og overflatevann blir drenert bort fra boligen.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

## 1 TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Det er opplysninger / tegn til lekkasje på utvendig avløpsrør mellom bolig og septik. Usikkerhet med dagens løsning på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskifting av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det er behov for utbedring / utskifting og nærmere undersøkelse av avløp

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1 TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1974.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

Usikkerhet med tilstand og størrelse på septik/avløp. Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå korrekt tilstand/funksjon.

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1990

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

## 1 TG 1 Taktekking

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall. Pipebeslag over tak er skiftet.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til mørkeloft via takluke

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Utett undertak i overgang mot gjennomføring luftekanal

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan observeres over tid. Skjer det en utvikling kan videre undersøkelser av konstruksjoner iverksettes.



Takkonstruksjon/mørkeloft.



Utett undertak i overgang mot gjennomføring.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er byttet vindu på begge soverom (3-lags glass)

## TG 1 Dører

Hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romslig treterrasse utenfor stue/kjøkken. Terrassebord.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med noe slitasje, ujevnheter og kosmetiske forhold. På stue er det eldre fuktmerker i takplater ved pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard. Grad av oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

# Tilstandsrapport



Eldre fukt skjolde i himling på stue

## TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate mot grunn.

## TE 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

## TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.  
Normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TE 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk. Veggene har respatex våtromsplater. Rommet har servant, speilskap, toalett og dusjhjørne.

Årstell: 1990

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > BAD

## TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk. Veggene har respatex våtromsplater.

Rommet har skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 1990

#### Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at våtrommet og sluk er av eldre dato, må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at bad/sluk og evt membranløsninger har oversteget forventet levetid, samt erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overganger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Misfarget belegg ved sluk. Skjolder/kondens/fuktskader i noen takplater

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har slitasjegrad/elde

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Risiko for funksjonssvikt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Årstall: 1990

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Fungerende ventilasjon, men vurdert mot dagens normal krav er ventilasjonen vurdert å ha noe lavt luftskifte. Det er kun naturlig avtrekk på våtrommene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## ⓘ TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

# Tilstandsrapport

kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utvidet el. kontroll anbefales.**

## Generell kommentar

Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes.



## TG 0 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.*

Det er brannslukkeapparat i boligen. Røykvarsler montert.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser med kultet tomtegrep med sprengsteinmasser eller tilsvarende.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1990.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur/såle av betong.

### TG 0 Terrenghforhold

Bygningen ligger i slakt/flatt terreng.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Septiktank

Felles Septiktank.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Se bygningsdel på våningshus

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/verksted (låve)



### Anvendelse

### Byggeår

1957

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget har lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt. Lite vedlikehold over tid

### Beskrivelse

Eldre låve er ombygd til garasje, hobbyverksted, lager etc.

Støpt gulv mot grunn. betonggrunnmur og støpt dekke. For øvrig reisverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon av tre tekket med bølgeblekk.

Bygd trapp for videre adkomst til lagringshems. Utvedig kjørebru.

Innlagt strøm og elbil-lader i carport/garasje.

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

### Tilbygg / modernisering

Ombygging

Til garasje/gårdsverksted på slutten av 1970 tallet

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

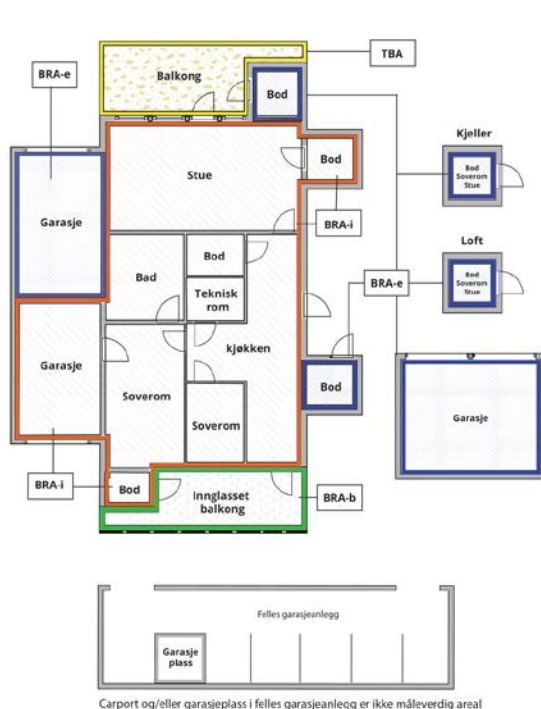
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 (våningshus)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	123			123	
1. Etasje	129			129	44
Loft	82			82	
<b>SUM</b>	<b>334</b>				<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>334</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang/trapp, toalettrom, yttergang, uinnredet kjellerrom, 3 boder, teknisk rom		
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom		
Loft	Trapperom/gang, 4 soverom, kontor/lekerom, toalettrom, kott		

### Kommentar

TBA / uteplass: Terrasse har gulvareal på ca 44 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Terrasse er utvidet.  
Loftetassen er forandret siden opprinnelige byggetegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Skiftet noen vinduer, ytterdør, balkongdør og bordkledning på 2 vegger

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	20
<b>SUM</b>	<b>91</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, bod		

### Kommentar

TBA / uteplass: Terrasse har gulvareal på ca 20 m<sup>2</sup>.

Det er mørkeloft med lagringsplass, adkomst via luke.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det registreres mindre endringer i forbindelse med planløsning og bruk av rom iht. fremlagt tegning.  
Det er tatt ned skillevegg mellom stue og kjøkken.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje/verksted (låve)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		108		108			108
1. Etasje		130		130			130
Hems						40	40
<b>SUM</b>		<b>238</b>				<b>40</b>	<b>278</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Verksted, garasje	Verksted, garasje	
1. Etasje		Lagerrom	
Hems			

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

## 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 (våningshus)	224	110
Enebolig	87	4
Garasje/verksted (låve)	0	238

#### Kommentar

Enebolig (våningshus) Stor del av kjelleretasjen er skjønsmessig vurdert som s-areal. pga. brukbarhet og standard.

Enebolig

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Idar Helge Farstad	Takstingenør
	Konrad Olav Bolli	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	171	80		0	4933 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nedre Bolli 166

#### Hjemmelshaver

Bolli Konrad Olav

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nedre Bolli i Hustadvika kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Eide vassverk.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, hage med beplantning og adkomst/gårdsplass. Gode parkeringsmuligheter.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
1995	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.09.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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. Straktiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## 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 dampsperran 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilgjengelig 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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/MC1621>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

**Molde kommune**

Dato: 25.09.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: [postmottak@molde.kommune.no](mailto:postmottak@molde.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 0000 Manglende informasjon

Gnr:	171	Bnr:	80	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Bolli 166, 6493 LYNGSTAD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Vann: Eide Vassverk

Avløp: Privat slamavskiller

Det er sendt ut varsel om dårlig lokk på slamavskilleren. Frist for utbedring er til juni 2026.

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



## Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

26.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### Godkjente bygningstegninger

---

Gnr:	<b>171</b>	Bnr:	<b>80</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Nedre Bolli 166, 6493 LYGSTAD</b>						

Bygningsnummer 181101717 og 181101709 er registrert bygget før bygningslovens virkning av 1965, og det finnes derfor ingen hustegninger i vårt arkiv.

---

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



## Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

23.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	<b>171</b>	Bnr:	<b>80</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Nedre Bolli 166, 6493 LYGSTAD</b>						

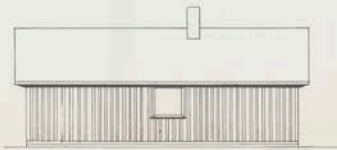
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder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

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 171/80 i våre arkivsystem.

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



FASADE MOT ÖST



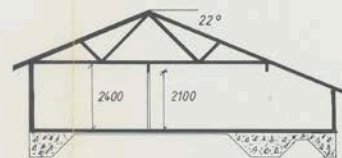
FASADE MOT SÖR



FASADE MOT VEST



PLAN 1 ETG



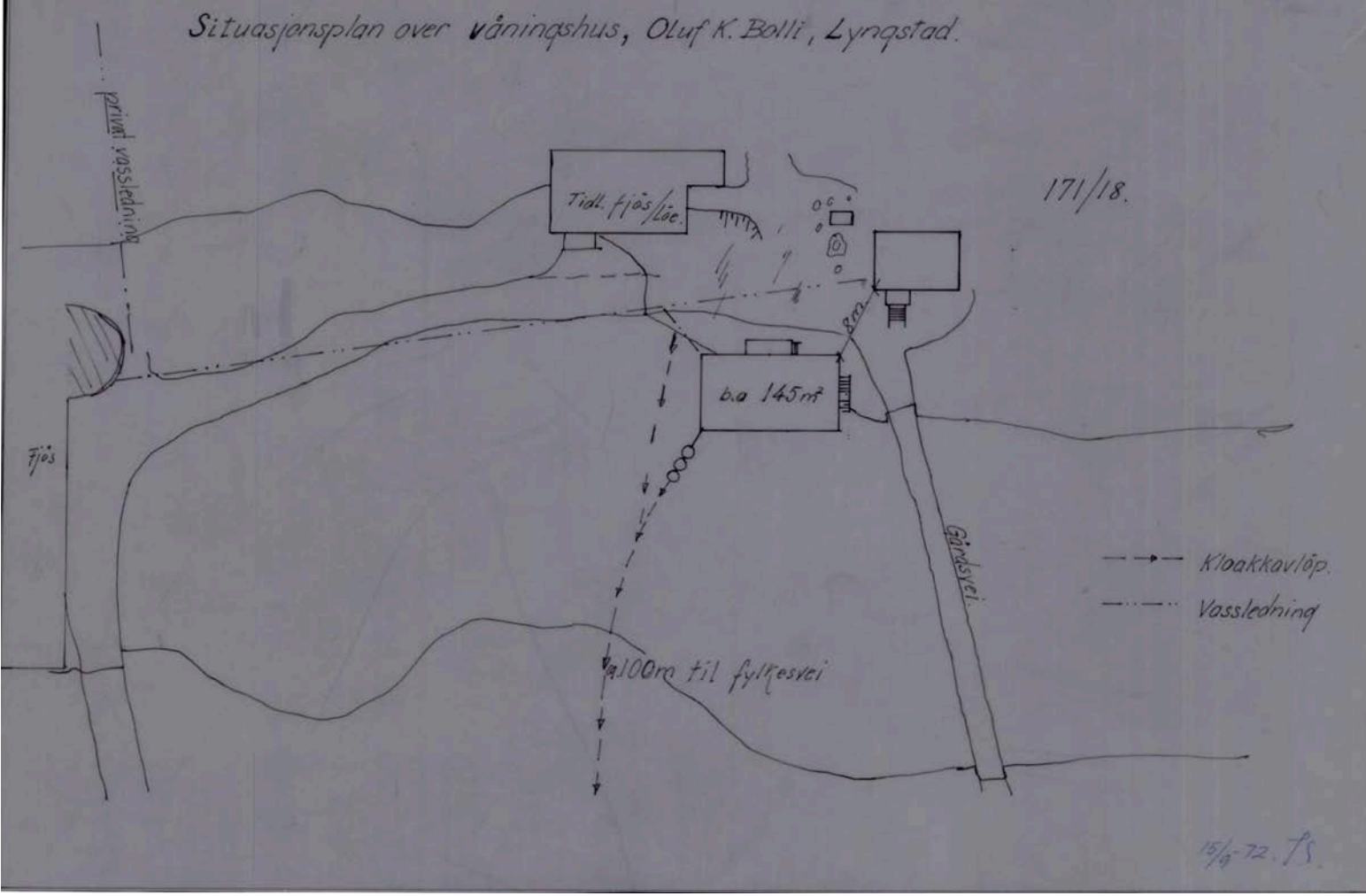
SNITT A - A

BRA = BA = 91,4 m<sup>2</sup>

ODEJENT  
den 19.12.89  
1 stk 146/189  
EIDE KOMMUNJE  
SIDE BYGNINGSRÅD  
Willy Farstad

Dato: 26-09-89	Konst./Tegnet W.F.	Godkjent	Målestokk 1:100	16-01
OLUF K BOLLT ENEBOLIG FASADE, PLAN OG SNITT			EIDE	Erstatning for: Erstatning av: WILLY FARSTAD
Tegning: Beskrivelse:				

Situasjonsplan over våningshus, Oluf K. Bolli, Lyngstad.



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	HJELLMYREN	Beregnet areal	4933
Etablert dato	03.02.2004	Historisk oppgitt areal	4936
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	171/80
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.05.2011 07.10.2013	2009/965 Fv276 Dyrhaug-Lyngstad		1551-Mnrmangler, 1551-Mnrvannmangler, 1551-170/96, 1551-170/97, 1551-170/188, 170/1, 170/5, 170/6, 170/7, 170/8, 170/10, 170/15, 170/19, 170/21, 170/29, 170/33, 170/34, 170/36, 170/45, 170/54, 170/64, 170/65, 170/107, 170/111, 170/153, 170/160, 170/161, 171/1, 171/2, 171/3, 171/8, 171/17, 171/23, 171/25, 171/27, 171/30, 171/38, 171/39, 171/42, 171/65, 171/66, 171/68, 171/76, 171/77, 171/80, 171/82, 172/1, 173/1, 175/23, 176/1, 176/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	30.05.2011 14.10.2013	2009/965 Fv276 Dyrhaug-Lyngstad		171/17, 171/23, 171/68, 171/76, 171/80, 171/82
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.02.2004	J 20/2003		1551-171/18 (-4936), 171/80 (4936)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6979410.47	415451.33	0	Ja	4933	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOLLI KONRAD OLAV F120863*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NEDRE BOLLI 166 6493 6493 LYNGSTAD	Bosatt (B)

### Adresser

#### Vegadresse: Nedre Bolli 166

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	6493 LYNGSTAD	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	812 Bolli	Tettsted	
Valgkrets	10 LYNGSTAD		

**Vegadresse: Nedre Bolli 168**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	6493 LYNGSTAD	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	812 Bolli	Tettsted	
Valgkrets	10 LYNGSTAD		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10360013		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	01.08.1990
2	181101717		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
3	181101709		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 10360013: Våningshus (113), Tatt i bruk 01.08.1990**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	92
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	92
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.12.1989	19.12.1989
Igangsettingstillatelse	01.02.1990	01.02.1990
Tatt i bruk	01.08.1990	01.08.1990

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Bolli 168	H0101	171/80	92	3	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0

**2: Bygning 181101717: Våningshus (113), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	214
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.01.2008
Endre bygningsdata	17.11.2021	17.11.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Bolli 166	H0101	171/80	214	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

### 3: Bygning 181101709: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

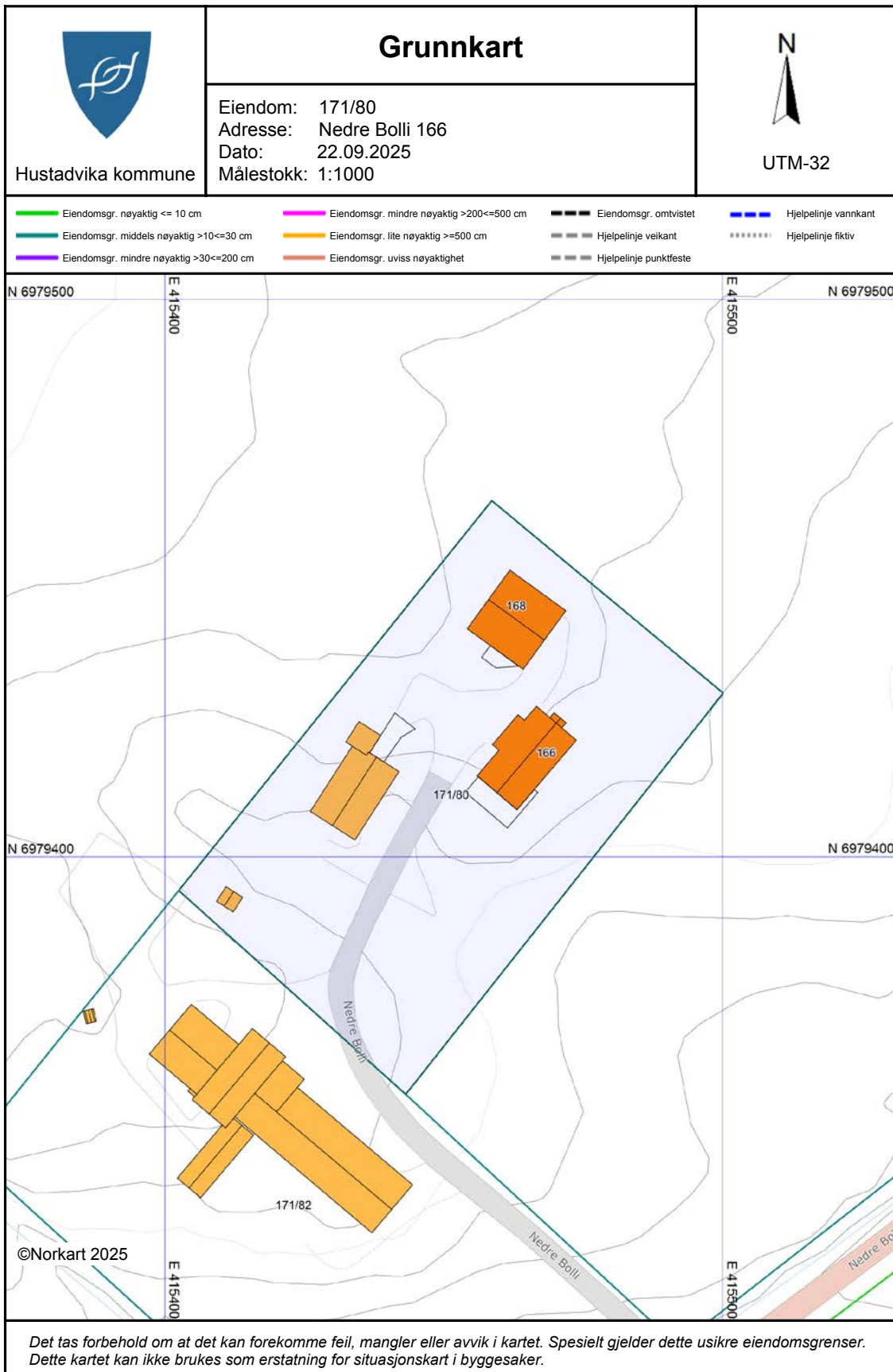
Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.01.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	171/80	-	-	-	-	-





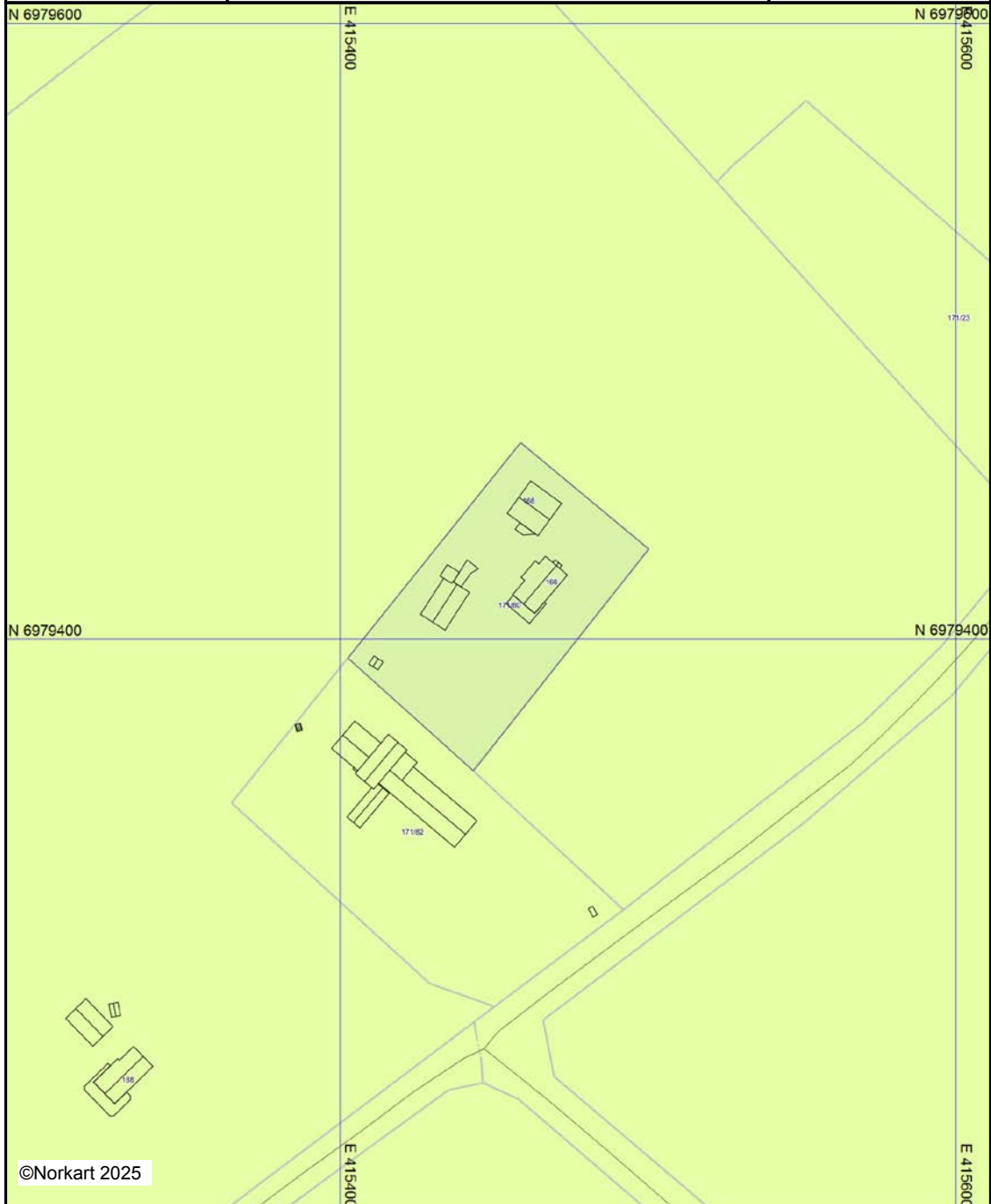
Hustadvika kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 171/80  
Adresse: Nedre Bolli 166  
Utskriftsdato: 22.09.2025  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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


## Tegnforklaring

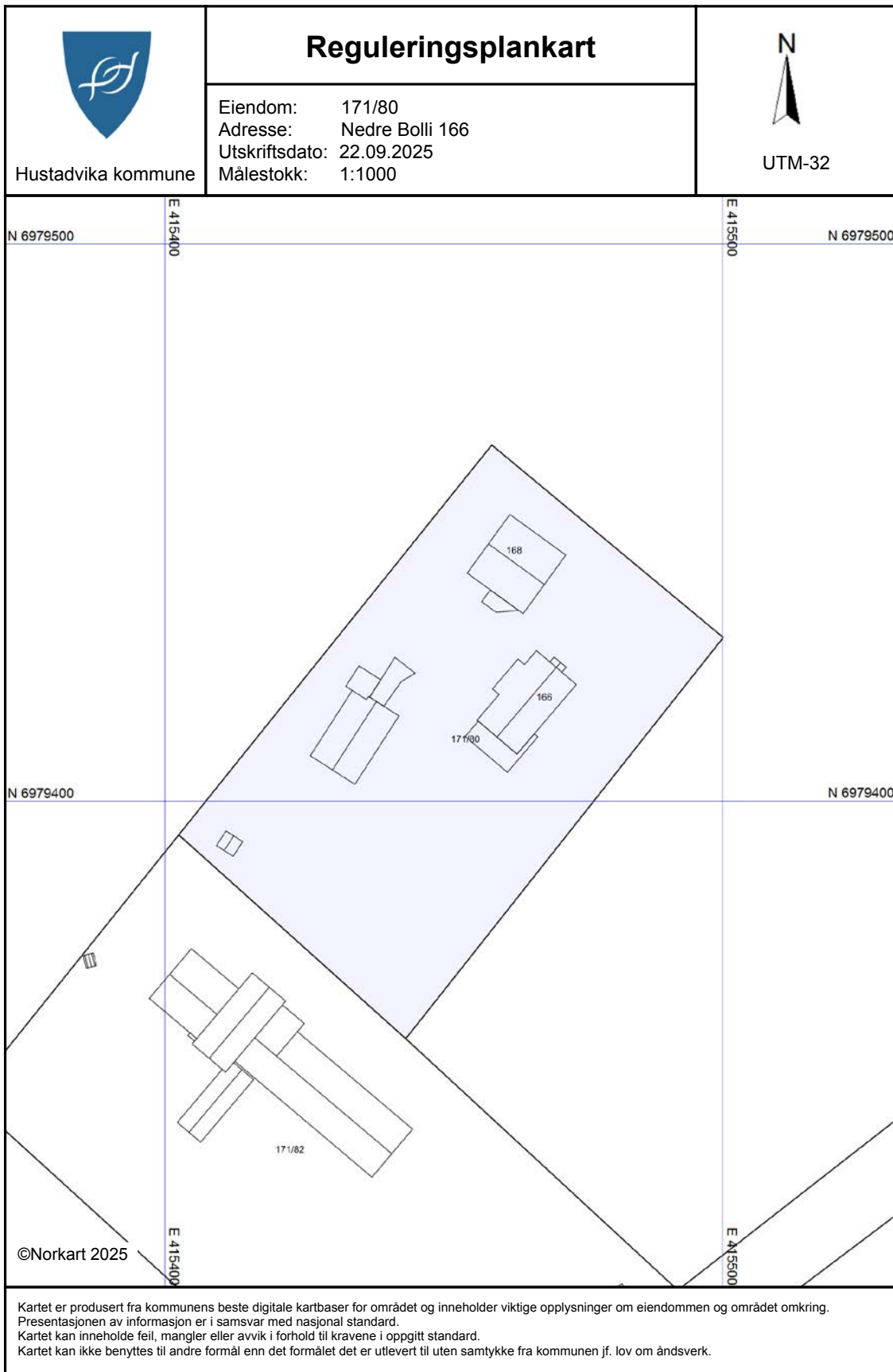
*Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2*

 LNF-område

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

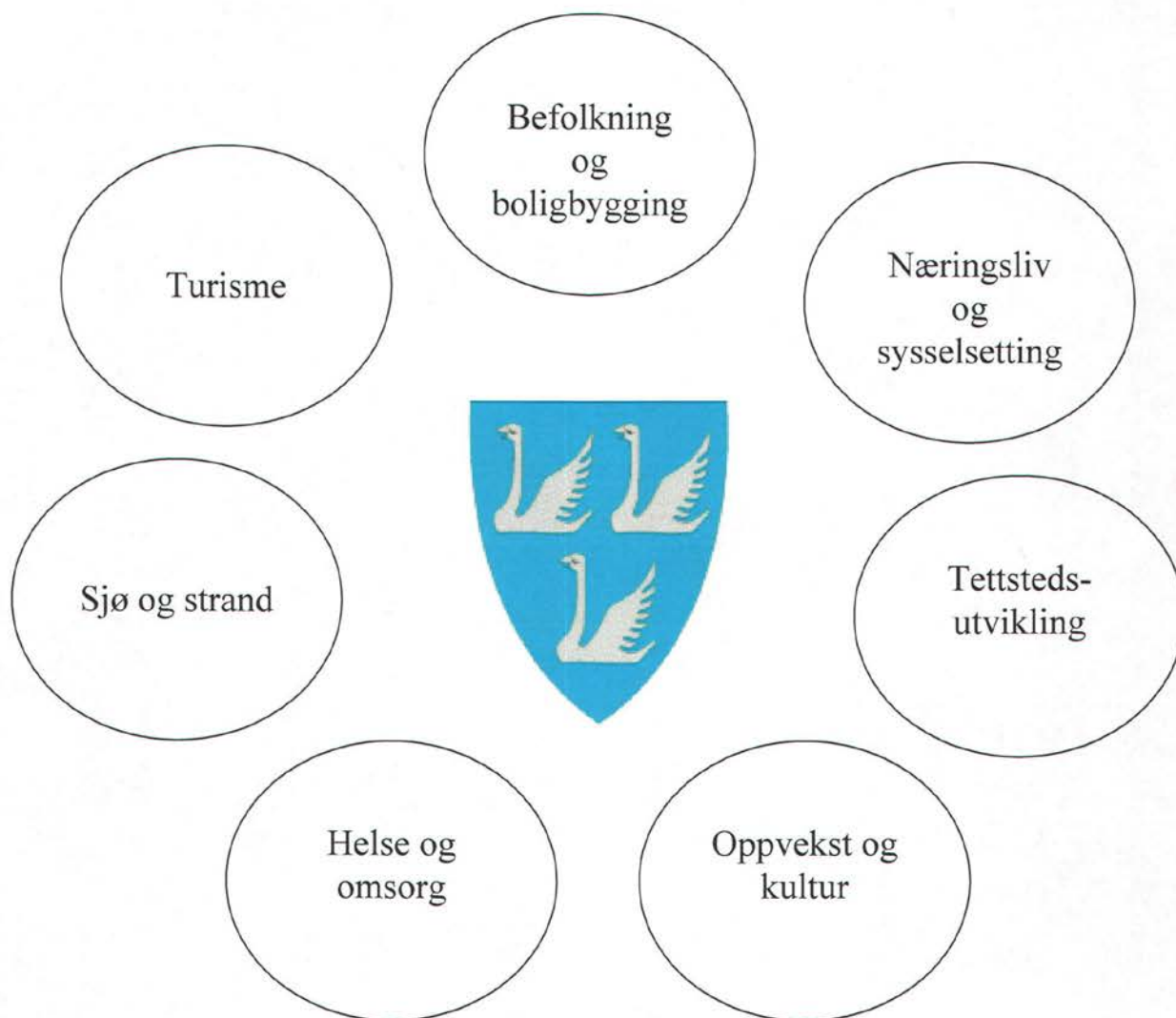
 Planområde

 Hovedveg - nærværende



**Tegnforklaring**

# Kommuneplan for Eide 2004 - 2016



*"Eide kommune med innbyggerne i fokus"*

## INNHOLD

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VISJON FOR EIDE KOMMUNE</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>KOMMUNEPLANENS VIRKNING</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANFORUTSETNINGER</b> .....	<b>8</b>
4.1	NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER.....	8
4.2	KOMMUNALE FØRINGER: .....	9
4.3	FAKTA OM KOMMUNEN:.....	9
4.3.1	<i>Befolkning</i> .....	9
4.3.2	<i>Eldre</i> .....	11
4.3.3	<i>Oppvekst</i> .....	12
4.3.4	<i>Boligbygging</i> .....	14
4.3.5	<i>Næringsutvikling</i> .....	15
4.3.6	<i>Turisme (overnatting og serveringssteder m.m)</i> .....	17
<b>5</b>	<b>FOKUSOMRÅDER</b> .....	<b>18</b>
5.1	BEFOLKNING OG BOLIGBYGGING .....	18
5.2	NÆRINGS LIV 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
<b>6</b>	<b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b> .....	<b>26</b>
6.1	KART .....	26
6.2	INNLEDNING .....	26
6.3	INNHold OG PLANENS VIRKNING .....	26
6.3.1	<i>Kommunedelplan for Nås vassdraget</i> .....	27
6.3.2	<i>Kommunedelplan for Atlanterhavsvegen</i> .....	27
6.3.3	<i>Arealbruksformål</i> .....	27
6.3.4	<i>Juridisk virkning</i> .....	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	<i>Generelt</i> .....	29
6.8.2	<i>Dispensasjon fra kommuneplan</i> .....	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 <i>Generelt</i> .....	31
6.14.2 <i>Nye vegtraseer</i> .....	31
6.14.3 <i>Generelle byggegrenser langs offentlige veger</i> .....	32
6.14.4 <i>Gang/sykkelveger</i> .....	32
6.14.5 <i>El-forsyning</i> .....	32
6.14.6 <i>Tele</i> .....	32
<b>7 AREALBESTEMMELSER.....</b>	<b>33</b>
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
<b>8 VEDLEGG .....</b>	<b>40</b>
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:

<b>Fra 04.03.02 – 15.09.03 Komite nr. 1:</b>	<b>Fra 27.10.03 – d.d : Komite nr. 2:</b>
- 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 ressursutnyttning 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 beredkapsområdet
- ✓ 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 samfunnsikkerhet og beredskap
- ✓ Energiplan for Eide

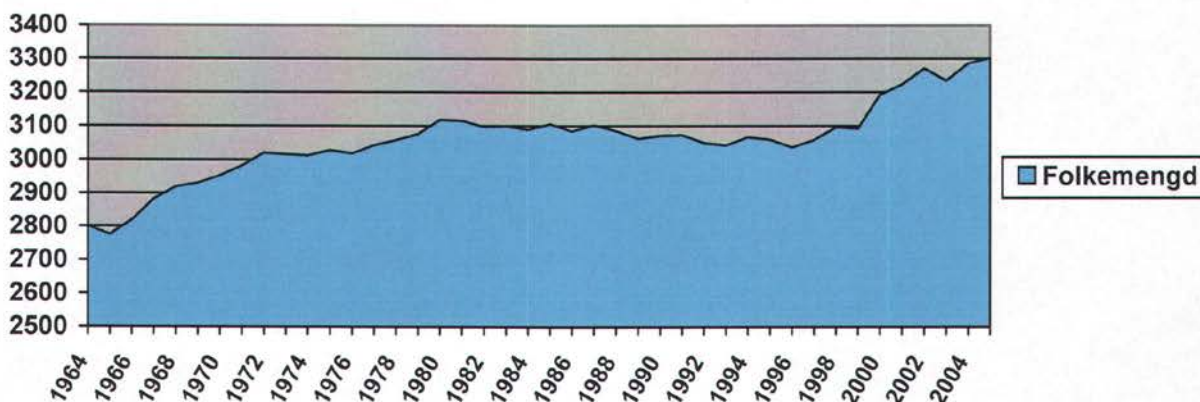
Eide kommune har god befolkningsvekst, som ser ut til å fortsette. Fortsatt befolkningsvekst er et ønske og har derfor stått sentralt i arbeidet med kommuneplanen.

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:

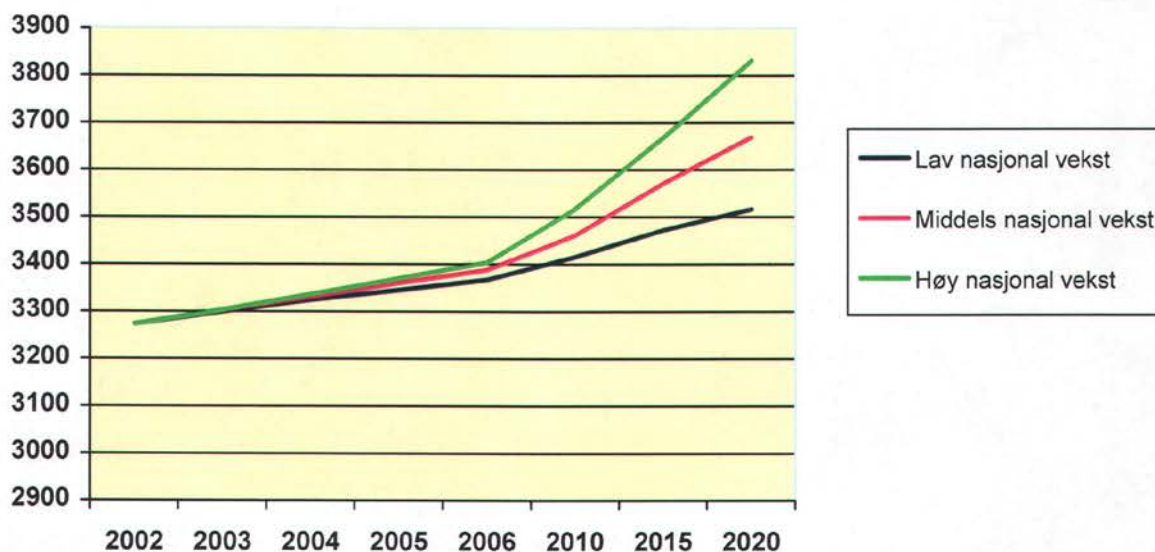
##### 4.3.1 Befolkning

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)



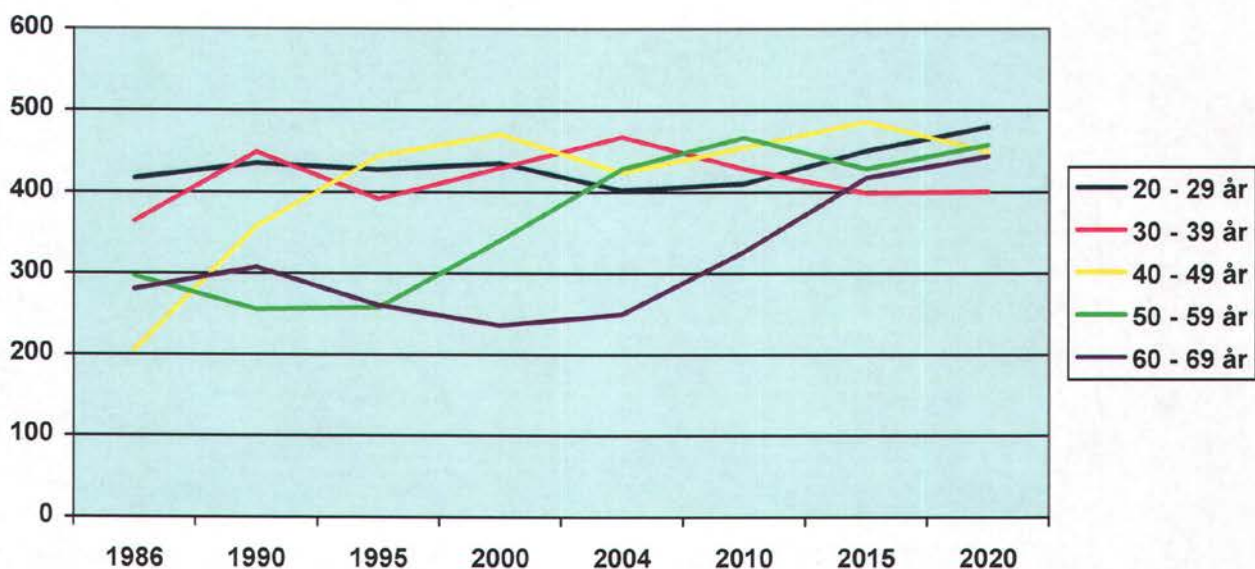
Figuren viser framskrevet befolkningsprognose utfra lav, middels eller høy nasjonal vekst. Utfra tiltakene i kap.5.1 er det beregnet en folkevekst i Eide kommune på 5% i løpet av 10 år, d.v.s 0,5 % vekst pr. år. Dette vil i.h.t tabellen si et sted mellom lav og middels vekst. Folketallet i Eide vil da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

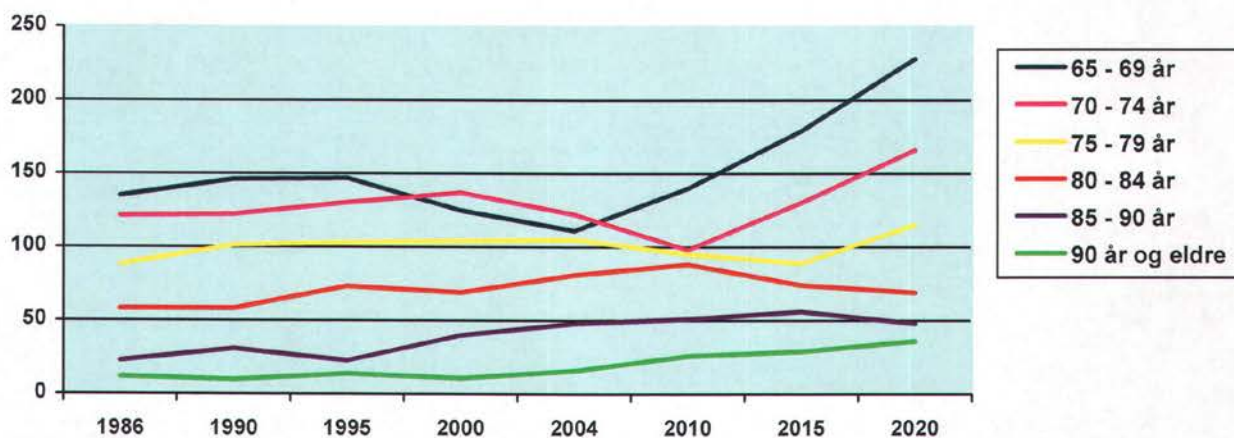
Fig. 1.2 Befolkningsvekst personer mellom 20 – 69 år fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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

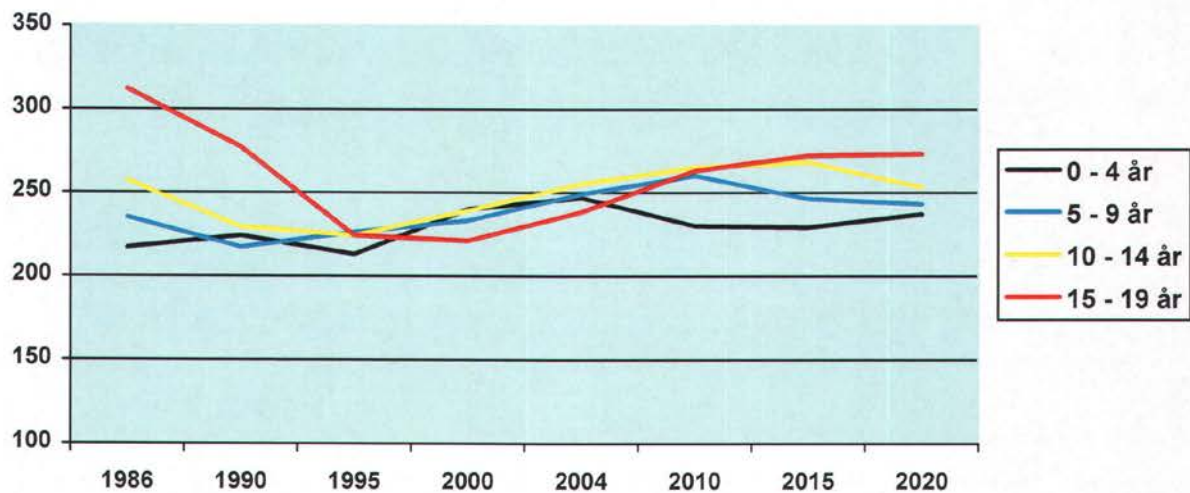
Fig. 1.3 Befolkningsvekst eldre (65 – 90 år og eldre) fra 1986 framskrevet mot 2020. Prognose etter middels nasjonal vekst.



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.

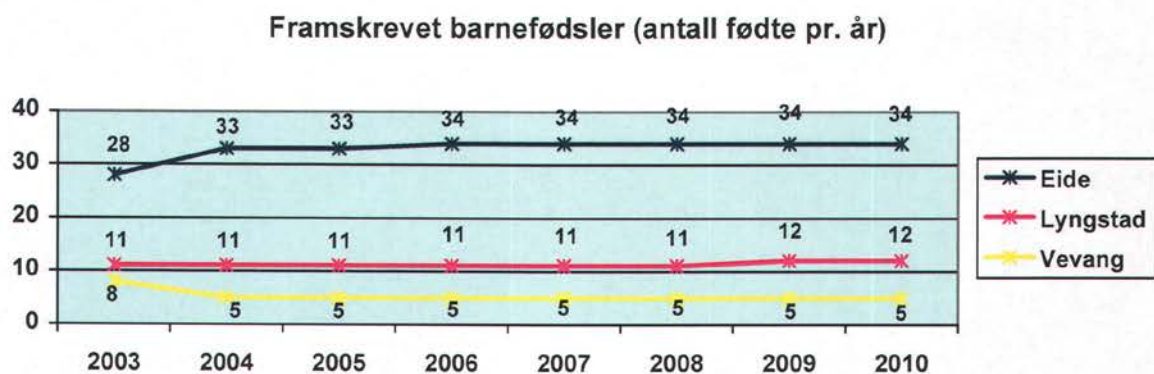
### 4.3.3 Oppvekst

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



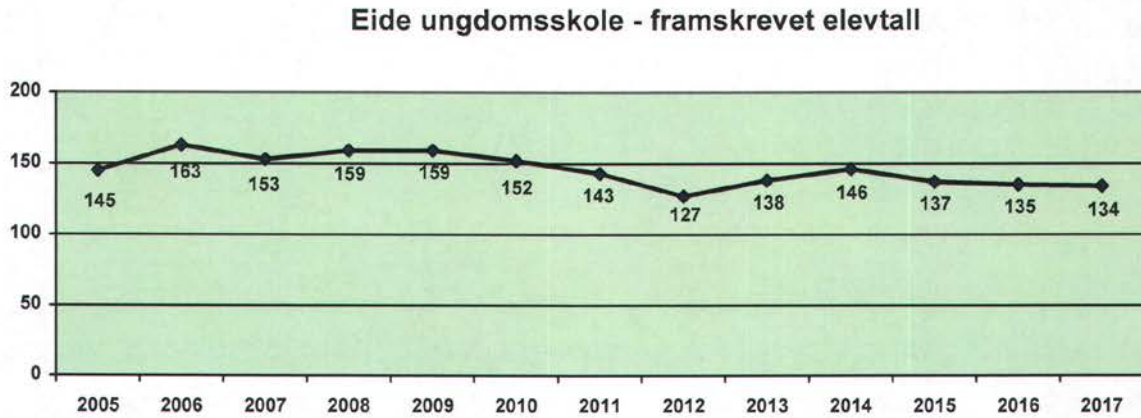
Etter noen år med høye barnetall vil barnetallene i.h.t prognosene stabilisere seg i planperioden. Imidlertid vil gruppen mellom 15 – 19 år øke. Årsaken til dette er mange barnefødsler de siste 10 årene.

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



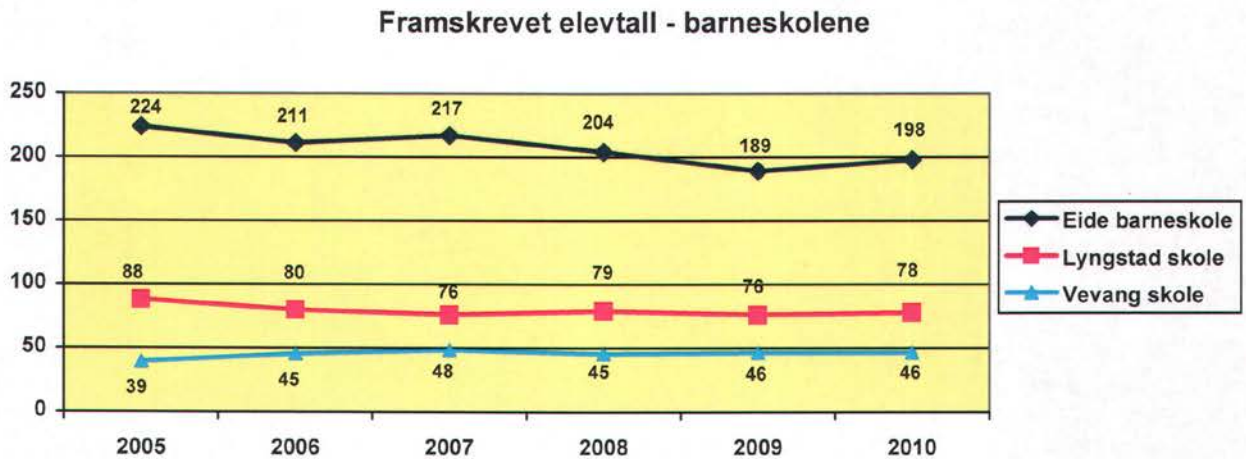
Antall barnefødsler i Eide forventes å være ganske stabil i årene som kommer.

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.

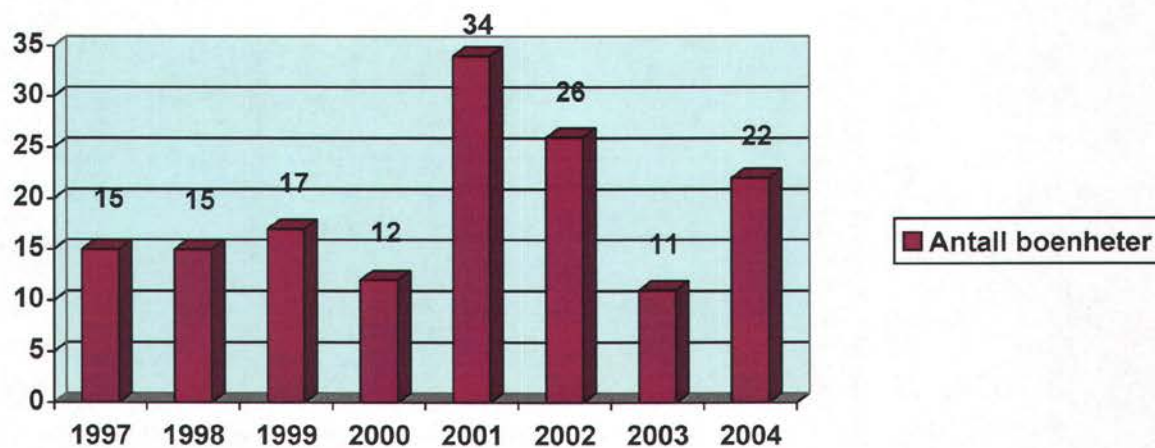
Fig. 1.7 Elevtall – Eide barneskole, Lyngstad skole og Vevang skole. Framskrevet



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
<i>Steinindustri</i>	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		
<i>Steinbrudd</i>	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.	
<i>Transportnæringen</i>	Eide Auto AS	Eide kommune har en betydelig transportnæring med til sammen ca. 40 kjøretøy og nærmere 50 årsverk.  Eide har i tillegg to drosjeløyver.
	A. Visnes Transport	
	Ørgesvik Transport	
	R. Eide Transport	
	Ingvar Bolli	
<i>Entreprenører/bygg- og anleggsnæringen</i>	Dale Bruk	Det er flere mindre elektrikerfirma og én rørlegger i kommunen.  Det er i tillegg flere en- og tomanns bygge-/tømmerfirma
	Eide Byggservice	
	Byggassistanse	
	Krakeli Trelast	
	Dyrhaug Maskin	
	Vassgård Sandtak	
Patrik Kjøll		

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	Skipsverft 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 Exsport 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	
	Taremottak på Vevang	
	Vevangtrål	Rederi med tråleren M/S Glomfjord
	S.J Aluminium og glass	
		Kommunen har flere håndverksbedrifter, keramiske bedrifter og lignende

Type virksomhet	Navn:	Merknad
<b>Landbruk</b>	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 gardsutsal	Produksjon av økologiske landbruksprodukter, samt salg av husflidprodukter fra andre produsenter
<b>Privat og offentlig tjenesteyting</b>		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)

<b>Hytter og campingplasser</b>	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. Båttulleie
	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
<b>Hus og leiligheter</b>	Edgar Skarvøy	Hus ved Årsbogen. 4 soverom med 6 senger.
	Emil Jostein Stakvik	Beliggenhet: Stakvika med utsikt over Kornstadfjorden. Hus utstyrt for 9 personer. 4 soverom
	Sigurd I. Strømsholm	Hus (totalrestaurert 1991). 3 sovr. 80 kvm 6 – 8 pers.
<b>Overnatting med matservering</b>	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.
<b>Spisesteder</b>	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 trafikkanter, eller går på bekostning av grøntarealer i sentrumskjernen.
- Det skal gjennomføres fysiske miljømessige tiltak på dagens riksveg gjennom sentrum som reduserer hastighetsnivået og sikrer de myke trafikantene på en bedre måte.

### **5.4 Oppvekst og kultur**

#### **Eide kommune skal:**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Tiltak:**

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

## 5.5 Helse og omsorg

### Eide kommune skal:

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

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

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

### Tiltak:

- Styrke tiltak for barn og unge med psykiske problemer og/eller rusproblemer
- Styrke det kriminalitetsforebyggende arbeidet.
- Å fullføre tiltakene vedtatt i psykiatriplan for 2003 – 2006.
- Styrke det miljørettede helsevernet
- Å videreutvikle utbygging av hjemmetjenesten slik at den enkelte kan få nødvendige hjelp der de bor.
- Bygging av nye omsorgsboliger i planperioden
- Å videreutvikle og etablere nye og nødvendige tjenester for mennesker med fysisk og psykisk funksjonshemninger
- Styrke det tverrfaglige samarbeidet.
- Å ivareta rekrutteringen innenfor pleie- og omsorgsyrkene.
- Bevisst tilrettelegge tilpassede tilbud for å møte veksten i antall eldre over 80 år.
- Å medvirke til at brukere med sammensatte behov får utarbeidet en individuelle plan gjennom et koordinert tverrfaglig samarbeid.
- Å gjennomføre brukerundersøkelser i kartlegging av kvalitet på tjenestene.
- Tilrettelegging av ny 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 gytel plasser bør bevares og være frie for faste eller midlertidige innretninger som kan være til ulempe for fisket eller gytetilstandene.
- 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 undervannsobsevatoriet 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 undervannsobsevatorium 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, friluftsløvl.
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. Areal kategorien 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 /ervert. 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 trafikk sikker måte ut fra dagens trafikk situasjon. 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 80m<sup>2</sup> pr. tomt/festepunkt. Unntak kan gjøres der større grunnflater er tatt inn i planbestemmelsene. Ingen bygg skal ha større

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

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

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

- Lekeplasser skal ha et minimumskrav på 50m<sup>2</sup>. 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 opparbeidning / 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 anleggssone 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 30m<sup>2</sup>), jfr. PBL § 86a (med forskrifter).

**Til bokstav f):**

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

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

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

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

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

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

**Bokstav b: Før utbygging kan skje må følgende vilkår være oppfylt:**

Avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal legges, brukes og utformes i samsvar med nå gjeldende rammeplan for avkjørsler.

**PBL § 20.6, 3. ledd:**

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

Det er gjort følgende unntak:

Oversikt over gjeldende reguleringsplaner finnes nedenfor.

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

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

32. Lysgård boligfelt	Vedtatt 02.03.1989
33. Adkomst til bedriftene ved Håganeset industriområde	Vedtatt 25.05.1989
34. Rabben to-mannsbolig tomtene 15,16,26,28,35	Vedtatt 25.05.1989
35. Mikalmarka	Vedtatt 30.11.1989
36. Omregulering lek/park Rabben II	Vedtatt 30.11.1989
37. Midtre Eide	Vedtatt 15.02.1990
38. Omregulering barnehagetomt Rabben til Lek/ballspill	Vedtatt 23.08.1990
39. Skytebane Finnsetra A+B	Vedtatt 18.10.1990
40. Nedre Lysgård	Vedtatt 21.02.1991
41. Gjerdeleira	Vedtatt 21.02.1991
42. Industriområde Djupåa	Vedtatt 27.06.1991
43. 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 30.22.2995
58. Reguleringsendring Nergård/Hjella til campingområde	Vedtatt 14.12.1995
59. Gangveg langs rv 64 Skjelvika –Frodestad A+B	Vedtatt 15.02.1996
60. Område ved Lyngstad skole	Vedtatt 30.05.1996
61. Visnes kalk del 1	Vedtatt 25.09.1996
62. Område ved Eide barne- og ungdomsskole	Vedtatt 20.03.1997
63. Hyttefelt Sverke Lyngstad	Vedtatt 26.06.1997
64. Rv 64 Årsbogmyrene – Ørjavik	Vedtatt 25.09.1997
65. Endring Nergård/Hjella, campingområde m.v. endring	Vedtatt 14.01.1998
66. Visnes kalk del 2	Vedtatt 29.02.1998
67. Beinhaugen boligfelt	Vedtatt 17.02.1998
68. Reguleringsendring ve Eide barne og ungdomsskole	Vedtatt 12.03.1998
69. Gangvei langs rv 64 Lyngstad Ørjavik	Vedtatt 28.05.1998
70. Omregulering Eide sentrum	Vedtatt 25.06.1998
71. Strømsholmen	Vedtatt 01.10.1998
72. Utkikksplass Gaustadvågen	Vedtatt 18.03.1999
73. Sandhaugbakken – Myra	Vedtatt 27.04.1999
74. Gangvei Nås- Brandseter	Vedtatt 27.04.1999
75. Nerstølneset	Vedtatt 27.04.1999
76. Storhaugen boligfelt vedtatt 05.10.1995 + endring	Vedtatt 02.11.1999
77. Furuhaugen boligfelt 01.07.99 + mv. endring	Vedtatt 23.05.2000
78. Nytt kryss Lyngstad/Bolli rv 64	Vedtatt 20.06.2000
79. Gaustad hjelpekirkegård	Vedtatt 20.06.2000
80. Akslia boligfelt	Vedtatt 27.02.2001
81. Bebyggelsesplan Eidehallen vedtatt	Vedtatt 18.04.2001
82. Nås Kalksteinsbrudd	Vedtatt 08.05.2001
83. Gangvei Eide - Svanvika	Vedtatt 04.09.2001
84. Indre Eide industriområde – utvidelse	Vedtatt 18.12.2001
85. Område ved Berserk endring av tomtene 6 og 7, vei 2	Vedtatt 25.05.2003
86. Busslomme mellom Torvveien og Skjelvika	Vedtatt 25.02.2003
87. Brødrene s Strand steinhuggeri	Vedtatt 25.02.2003

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

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

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

## 8 VEDLEGG

### 8.1 Liste over høringsinstanser

#### Stat og fylkeskommune

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

#### El og tele

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

#### Nabokommuner

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

#### Planutvalg/formannskap

Arnfinn Storvik  
 Kolbjørn Gaustad  
 Kari Nergård  
 Wenche Aarsbog  
 Ola Krogstad

#### Kommunestyrets øvrige medlemmer

#### Resultatenhetsledere

#### Barn- og unges representant

#### Eide folkebibliotek

#### Eide menighetsråd

**Velforeninger**

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

**Lag og foreninger**

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

**Andre**

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

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

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

	Dok.nr. K2000	Hvor	Nærmere lokalisert	Hva
34	43	Lyngstad	Lyngstad boligfelt	park, lekeplass
35	47	Lyngstad		Naustområde
36	48	Lyngstad	Aksliveien	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	Almennyttig 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	Karlisholmen-Gautvik	Akvakultur
52	53	Lyngstad	Finnbogen	Camping/hytter
53	50	Lyngstad	Mekvik	golf
54	41	Bollia	Gnr/bnr 171/33	turparkering, tursti, friområde og parkering
55	46	Bollia	Eriklia	Omlegging av vei
56	46	Bollia	Godalsvannet	Badeplass og friluftsområde
57	46	Bollia	Lyngstadvatnet	friluftsområde
58	46	Bollia	Nåsvatnet	båtplass
59	46	Bollia	Sandnes	Parkering og tursti
60	46	Bollia	Fosslia	tursti
61	46	Bollia	Bollitun	allmennnyttig
62	46	Bollia	Øvre-Bollia	spredtutbygging
63	46	Bollia	Oselva	friluftsområde og fiskeplass
64	6	Visnes		boligområde
65	40	Visnes		Boligområde
66	44	Visnes		Boligområde
67	5	Strand		boligområde
68	5	Strand		gangvei langs riksvei
69	24	Strand		aquasone

# Nabolagsprofil

Nedre Bolli 166

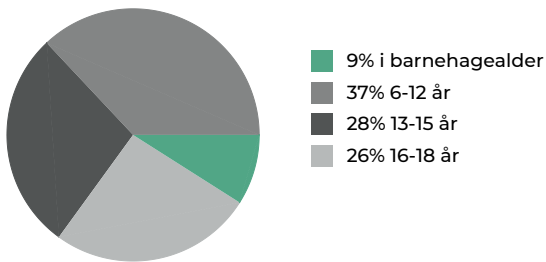
## Offentlig transport

🚶 Lyngstad skole Linje 510	4 min 🚶 3.5 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	28 min 🚶

## Skoler

Lyngstad og Vevang skole (1-7 kl.) 69 elever, 7 klasser	4 min 🚶 3.5 km
Eide barneskole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	7 min 🚶 7 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 12 klasser	7 min 🚶 7.1 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	14 min 🚶 16.7 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	33 min 🚶 34.9 km

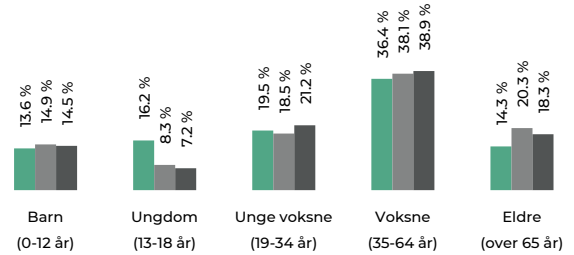
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bolli	153	77
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lyngstad barnehage (1-5 år) 24 barn	4 min 🚶 3.5 km
Eide barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶 6.6 km
Svanviken barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 🚶 8.9 km

## Dagligvare

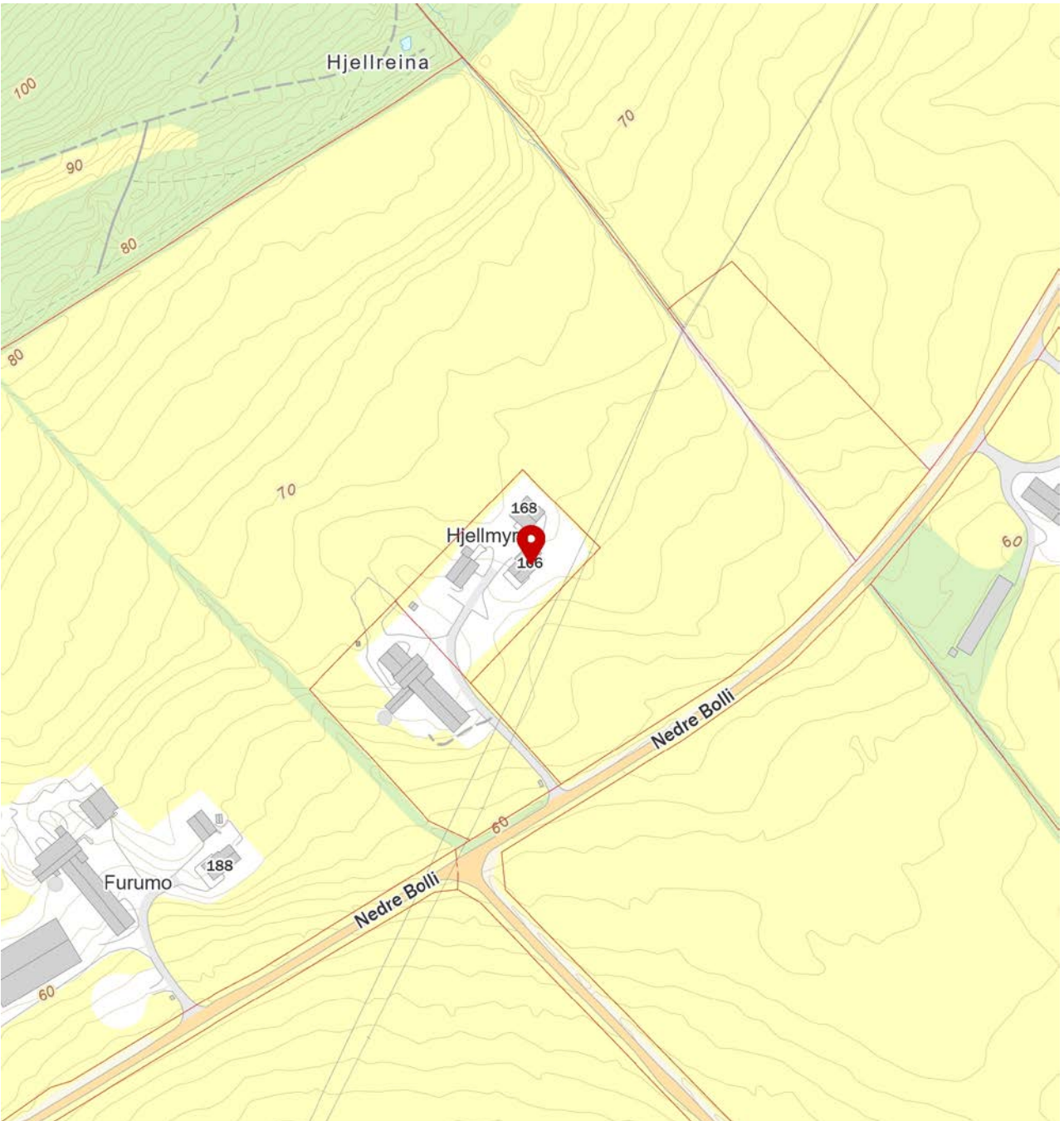
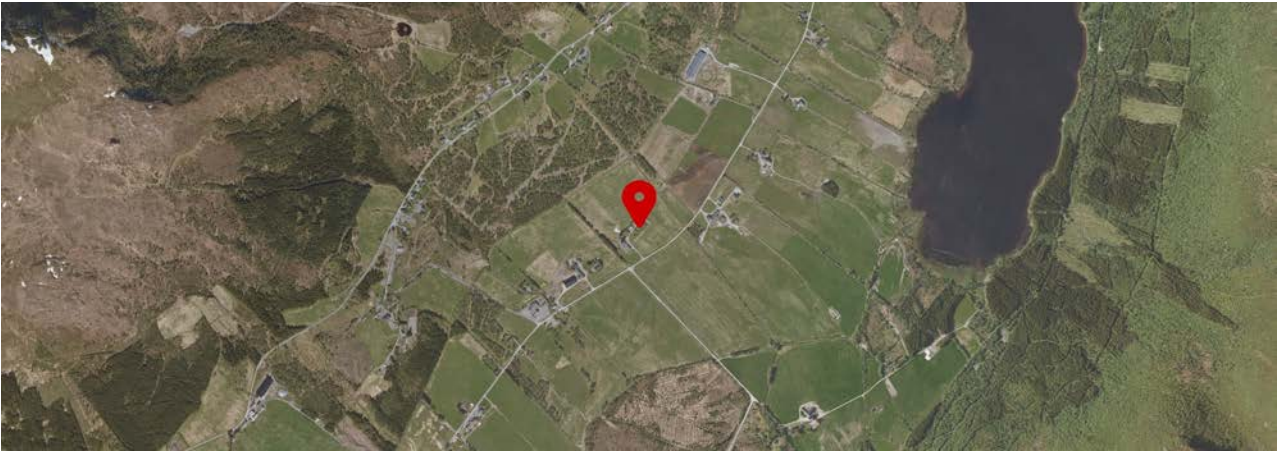
Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 7.1 km
Coop Extra Eide	8 min 🚶

## Sport

🏀 Bolli skole - grusplass Ballspill	6 min 🚶 0.6 km
🏀 Bollitun - volleyballhall Aktivitetshall	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Pro Gym Eide	8 min 🚶
🥋 Hustadvika Taekwon-Do (Brynhallen)	13 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0132/25

Adresse: Nedre Bolli 166, 6493 LYGSTAD, gnr. 171, bnr. 80 i  
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_ Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_ Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)