

Velkommen til

Myravegen 46, 6490 Eide

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myravegen 46
6490 Eide

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 383 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	246 / 201 m²
Soverom	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Myravegen 46, 6490 Eide

Registerbetegnelse
Gnr. 164, Bnr. 304, Hustadvika kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 400 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 500,-

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

Sum omkostninger kr 83 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 569,- pr. år 2025
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 7 250 - fakturert i 2024), avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 3 806,-

Areal
BRA - i: 201 m²
BRA - e: 45 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 32 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Brukstillatelse/Ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 1 215 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, betong, støttemurer, gruset gårdsplass etc.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at uthus er oppført helt inntil og delvis over felles tomtegrense med gnr. 164, bnr. 28, jfr. vedlagte kartutsnitt. Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på at hjemmelshaver til gnr. 164, bnr. 28 ga tillatelse til at deler av «bygningen» kunne oppføres over felles tomtegrense, dog er tomtegrensen angitt som «middels nøyaktig» på kartet og i matrikkelen, noe som innebærer at det ved nøyaktig oppmåling kan vise seg at det er en mindre, ev. større, del av garasjen som er oppført over felles tomtegrense.

Byggeår
1974 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kott, gang sokkeleilighet, bad/vaskerom sokkeleilighet, stue/kjøkken sokkeleilighet, soverom sokkeleilighet og bod sokkeleilighet.

1.etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av stein fra Eide stein. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk.

Bad i hovedetasje: Badet er originalt fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar. Radiator på vegg. Naturlig ventilering.

Bad i underetasje: Badet er ifølge eier pusset opp på tidlig 2000-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, badekar og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom i underetasje: Kombinert vaskerom og tekniskrom. Rommet er i fra byggeår. Rommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har naturlig ventilering.

Toalettrom: Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn og radiator på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

Kjøkken i sokkelleilighet: Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom i sokkelleilighet: Originalt bad fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet våtromsplater på veggene ca 10 år etter

oppføringen. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Vegghengt servant og skyllekar, gulvstående toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner: Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker.
Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran i vaskerom/tekniskrom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.
Ca. 200 liters varmtvannstank fra eldre årgang, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.
El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, 3 stk nyere automater. Sikringsskap plassert i vindfang.

Beliggenhet
Sentral beliggenhet på Eide i rolig boområde med kort vei til fine turområder. Flott utsikt ut over fjorden. Kort vei til Eide sentrum. Her finnes dagligvarebutikker, bank, apotek og legesenter for å nevne noe. Kort veg til idrettsanlegg, barne- og ungdomsskole og barnehage.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Grunnmur
oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet bordkledning på sørveggen ca i 2016. Taket er bygd med kaldt loft som er luftet. Kalde loftsrom er en tradisjonell oppbygning av skrå tak hvor loftsrommet ventileres med uteluft. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med Wtakstoler i tre. Det er lagt opp til luftespalter fra rafter. Undertak av diffusjonstett undertakstak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 1998 ifølge eier. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt. Nye vinduer i hovedetasje i kjøkken og stue mot sør, ellers er det skiftet glass i vinduer i trappegang og stue lengst øst. Nye PVC-vinduer i kjeller mot vest og sør, skiftet i 2022. Ellers har boligen malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår. Østvendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 96 cm. Syd og østvendt veranda oppført i tre på ca. 12 kvm med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 13,5 kvm, terrassen har trapp ned fra veranda med utgang fra stue.

Bod: Bygget er oppført med betonggulv på grunn. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med sperrer av tre. Taktekking av decraplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Strøm og lys innlagt.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig fra 1974.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje for eiendommen fra 1982.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hustadvika kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Hustadvika kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg av stue, veranda og dagligstue nedsenket datert 1985. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i Hustadvika kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Hustadvika kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Hoveddel, 1. etasje: Vegg mellom soverom og stue er fjernet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Hoveddel, 1. etasje: Dør fra gang til soverom er fjernet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Del av bolig som er/har vært leid ut, underetasje: Deler av soverom er ifølge fremlagte tegninger betegnet som bod og klær. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Hoveddel, underetasje: "Vaskerom" og "bad" i kjeller / underetasje er byggegodkjent som bod(er). Opprinnelig godkjent wc benyttes som bod. Dette er søknadspliktige tiltak.
- Hoveddel, 1. etasje: Dagligstue er ikke bygd. Det gjøres oppmerksom på at tilbygg av dagligstue iht. byggegodkjente tegninger er et søknadspliktig tiltak etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (f.eks. fra bod til soverom) er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Vedovn på stue. Panelovner på stue, kjøkken, bad og soverom.
Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2014.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Det er lagt opp fiber fra NEAS opp til eiendommen. Kjøper må selv tegne nytt abonnement.

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Det foreligger p.t. et leieforhold for sokkelleiligheten. Det er utstedt en leiekontrakt datert 22.12.2025 med bl.a. følgende vilkår:
- Leieforholdet er tidsbestemt. Leieforholdet begynner 22.12.2025, og opphører 21.12.2028 uten forutgående oppsigelse.
- Leiekontrakten har 2 måneders oppsigelsestid.
- Husleien er kr 5 000 pr. måned. Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien: Internett er inkludert i husleien. Kabel-TV er inkludert i husleien.
Vann og avløp er inkludert i husleien. Strøm/oppvarming er inkludert i husleien. Det totale beløpet betales den 1. hver måned for forrige

kalendermåned.
- Partene kan, med e´n ma°neds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk 12 måneder etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.
Komplett leiekontrakt kan fås ved forespørsel til megler.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål, anlegg for lek og fremtidig parkering. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. er innhentet av megler og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Godkjente byggesaker i eiendommens nærområde:
Saksnummer: 2024/1436
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 164/131
Kort beskrivelse: Nye Eide Barneskole

Reguleringsplaner:
Id: 1999-02
Navn: Sandhaugbakken - Myra
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 27.04.1999

Delareal: 922 m
Formål: Boliger

Delareal: 9 m
Formål: Offentlig bebyggelse

Delareal: 284 m
Formål: Anlegg for lek

Kommuneplaner
Id: 2004-KP

Navn: Kommuneplan for Eide 2004 - 2016
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2005

Delareal: 239 m
Arealbruk: Parkering, Framtidig

Delareal: 976 m
Arealbruk: Boligområde, Nåværende

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vannverk ved Eide vassverk og offentlig avløp via private stikkanlegg.
Vegen opp til eiendommen har adkomst via gnr. 164 og bnr. 511. Kjøper er selv ansvarlig for vedlikehold og brøyting av adkomsten.
Årlig vannavgift til Eide vannverk kr. 3 806,-. Fordeles på 2 terminer pr år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. I følge vedtekter §8 må kjøper svare for selgers eventuelle restanser.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 718 840,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 731 593,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Emil Ingar Eides bo ved fullmektig Eva-Karin Hov Løchting.

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

Andre relevante opplysninger
Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Ifølge eier er tanken tom, og kommunen har gitt eier beskjed om at det er greit som det er nå. Tanken er plassert under veranda. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kjøper overtar risiko og eventuelle kostnader for dette.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr 3 680,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-07-2025 av Hans Fredrik Riksfjord i Riksfjord Taksering AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk-
- Bad i underetasje og deler av soverom er ifølge fremlagte tegninger betegnet som bod og klær. Rommene brukes som bad og soverom og er dermed medtatt som primærrom etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller motsatt - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - eldre årgang
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold - garasje
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran ogtettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Ventilasjon
- Utvendig > Dører

- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Overflater vegger og himling

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:

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

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

2. Tilleggskommentar
Emil Eide har notert følgende utført arbeid:
Bygge bad i kjeller i 1991. Utført av faglært.
Skiftet tak i 1998.
Oppføring av bod på oversiden av huset i 2019.
Opprettelse av garasje i 1985.
Bytte av bordkledning, sørvegg i 2016.
Skiftet vinduer på soverom og kjellerstue i 2022.
Fukt på bad i kjellerleilighet/feil montert sluk.
Liten sprekk i grunnmur i carport.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 02.12.2025
- Tilstandsrapport datert 28.07.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Hustadvika kommune
- Skylddeling
- Vedtekter fra Eide vassverk

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
Epost: jeanette.stenersen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Molde
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


4 6












28






















PALMOLIVE
















PALMOLIVE




Lambi
Q-tips





Plantegning

Myravegen 48

Underetasje



EiendomsMegler 1

TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

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

Plantegning

Myravegen 48
Hovedetasje



EiendomsMegler 1

TINGH

Dette er kun ment som en illustrasjon. Tegningen kan ha avvik og er ikke målbar.

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

MYRAVEGEN 46

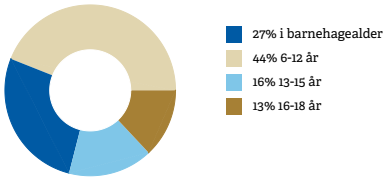
OFFENTLIG TRANSPORT

Eide skole Linje 510	**6 min** 0.5 km	
Molde Lufthavn, Årø	**26 min**	

SKOLER

Eide barneskole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	**2 min** 0.1 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 12 klasser	**6 min** 0.5 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	**20 min** 20.2 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**30 min** 30.5 km

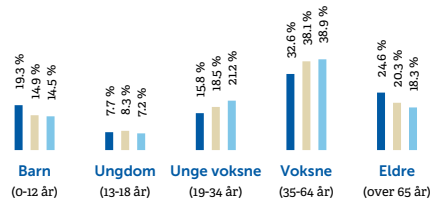
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ytre Eide	613	299
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eide barnehage (1-5 år) 64 barn	**11 min** 0.8 km
Svanviken barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 2.8 km
Lyngstad barnehage (1-5 år) 24 barn	**9 min** 8.2 km

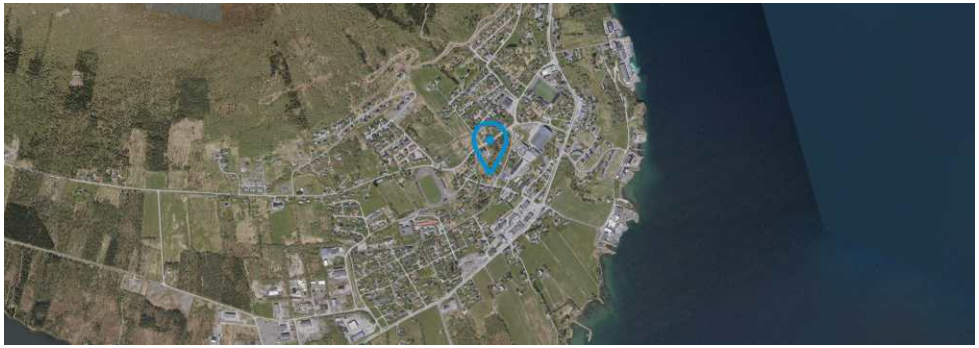
DAGLIGVARE

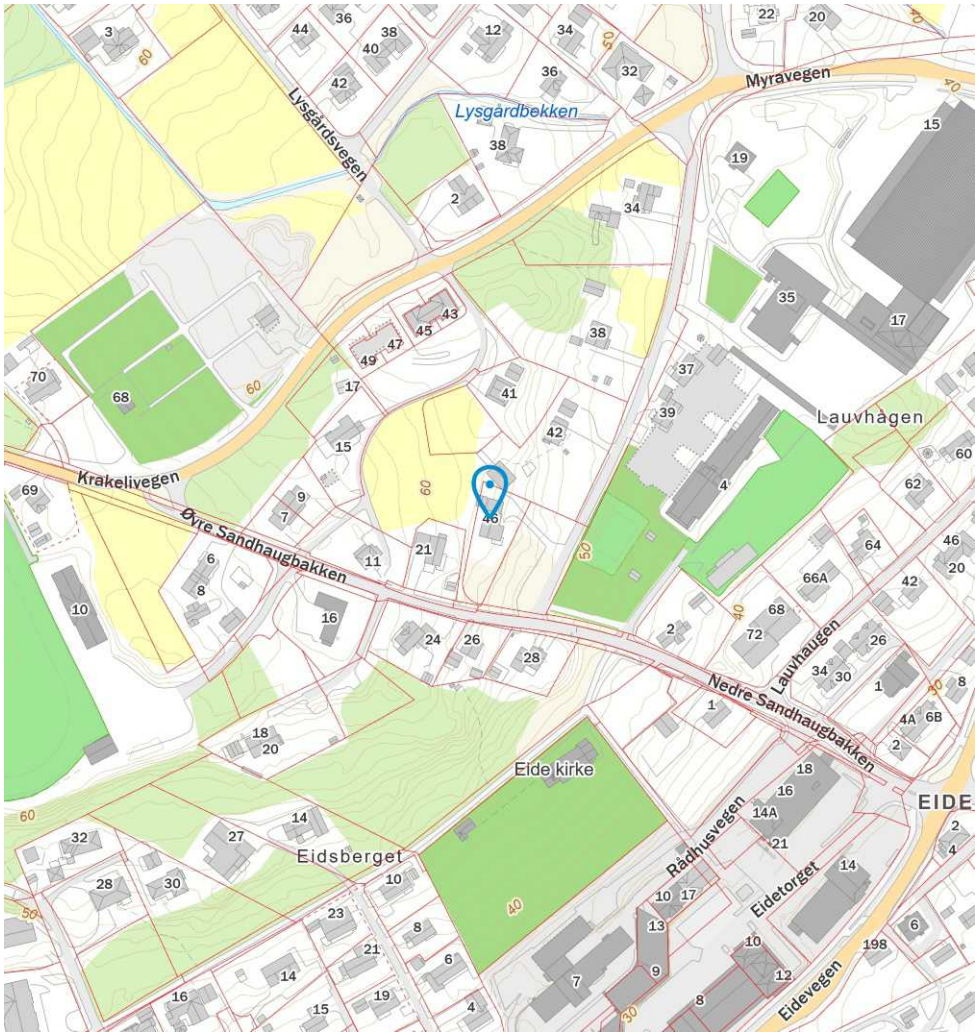
Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Extra Eide	**4 min**

SPORT

Eide ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	**1 min** 0.1 km
Eide stadion Fotball, friidrett	**5 min** 0.4 km
Pro Gym Elsnesvågen	**17 min**
Elnesvågen Treningssenter	**19 min**

FINN 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 2024





FINN 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 2024

bankID SIGNERT 02.12.2025
Løchting, Eva Karin Hov

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Eva-Karin Hov Løchting
Boligen	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myravegen 46
6490 Eide

1579-164/304/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Emil Eide har notert følgende utført arbeid:
Bygge bad i kjeller i 1991. Utført av faglært
Skiftet tak i 1998
Oppføring av bod på oversiden av huset i 2019
Opprettelse av garasje i 1985
Bytte av bordkledning, sørvegg i 2016
Skiftet vinduer på soverom og kjellerstue i 2022
Fukt på bad i kjellerleilighet/feil montert sluk
Liten sprekk i grunnmur i carport

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Myravegen 46 , 6490 EIDE
HUSTADVIKA kommune
gnr. 164, bnr. 304

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 27.08.2024 **Oppdragsnr.:** 21039-1815 **Referansenummer:** YN1374

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord **Vår ref:**

RIKSFJORD TAKSERING AS

ENERGIMERKE

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:
Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 9174 ifølge eier, mulighet for utleie i deler av underetasjen. Boligen virker å være i normalt god stand alder og byggemåte tatt i betraktning, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Taket er bygd med kaldt loft som er luftet. Kalde loftsrom er en tradisjonell oppbygning av skrå tak hvor loftsrommet ventileres med uteluft. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Det er lagt opp til luftespalter fra rafter. Undertak av diffusjonstett undertakstak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 1998 ifølge eier. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet bordkledning på sørveggen ca i 2016.

Vinduer:
Nye vinduer i hovedetasje i kjøkken og stue mot sør, ellers er det skiftet glass i vinduer i trappegang og stue lengst øst. Nye PVC-vinduer i kjeller mot vest og sør, skiftet i 2022. Ellers har boligen malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.

Dører:
Boligen har malte balkongdør i tre og aluminiums hovedytterdør. Dørene er fra byggeår.

Veranda og terrasse:
Østvendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 96 cm. Syd og østvendt veranda oppført i tre på ca. 12 kvm med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 13,5 kvm, terrassen har trapp ned fra veranda med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller, betongdekke som etasjeskiller i spisestue.

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

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

Rom under terreng:
Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd.

Trapp:
Boligen har lakkert tretrapp.

Dører:
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasje:
Badet er originalt fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar. Radiator på vegg. Naturlig ventilering.
Våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har naturlig ventilering.

Bad i underetasje:
Badet er ifølge eier pusset opp på tidlig 2000-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, badekar og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom i underetasje:
Kombinert vaskerom og tekniskrom. Rommet er i fra byggeår. Rommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har naturlig ventilering.

Bad/vaskerom i sokkelleilighet:
Originalt bad fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet våtromsplater på veggene ca 10 år etter oppføringen. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Vegghengt servant og skyllekar, gulvstående toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje:
Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av stein fra Eide stein. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i sokkelleilighet:
Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn og radiator på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran i vaskerom/tekniskrom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

Varmepumpe:
Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2014. Ukjent service historikk.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank fra eldre årgang, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:
El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, 3 stk nyere automater. Sikringsskap plassert i vindfang.

Branntekniske forhold:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat, kan ikke utelukke apparatet er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, ca 90% fast fjell ifølge eier.

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

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Oljetank:
Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen. Ifølge eier er tanken tom, å kommune har gitt eier beskjed om at det er greit som det er nå. Tanken er plassert under veranda. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

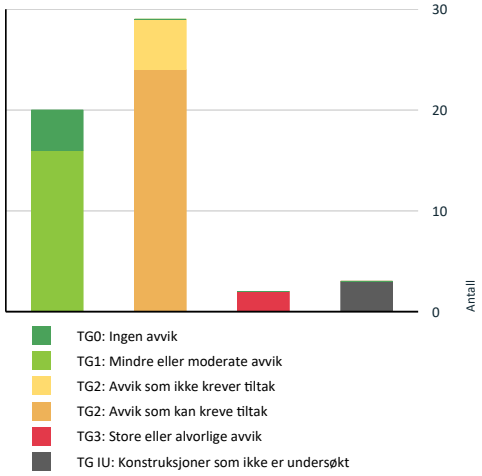
Bad i underetasje og deler av soverom er ifølge fremlagte tegninger betegnet som bod og klær. Rommene brukes som bad og soverom og er dermed medtatt som primærrom etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller motsatt – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

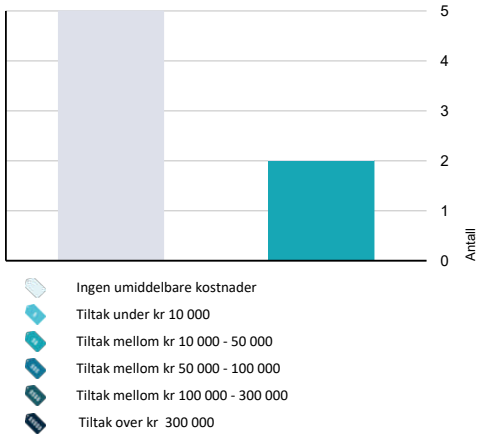
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - eldre årgang** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Andre innvendige forhold - garasje — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom sokkelleilighet > Overflater vegger og himling — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

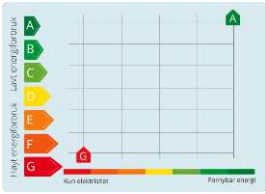
Energimerking er bestilt av oppdragsgiver.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 1998 ifølge eier, besiktet fra taket.

MERK:
Takplater har oppnådd over halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid.



Oversiktbilde.



Oversiktbilde. Noen plater med buler/bulker er påvist. Takplater kan bøyes tilbake til sin form ved og løsne skruene og bruke ett brekkjern eller tilsvarende til å presse bulken tilbake fra undersiden av platen.

TG 1 Nedløp og beslag

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

Kommentar:
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet bordkledning på sørveggen ca i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis har panelbord synlige tegn på råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Avvikene medfører behov for utbedring og vedlikehold.



Råte i kledningen.

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Råte i kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygd med kaldt loft som er luftet. Kalde loftsrom er en tradisjonell oppbygning av skrå tak hvor loftsrommet ventileres med uteluft. Utelufta strømmer gjennom lufteåpninger ved takfoten og ved mønet eller gavlvegger. Ventilasjonen skal holde takflatene kalde, slik at snø blir liggende på taket uten å smelte og danne is i nedløpene ved minusgrader. Godt luftede loftsrom kan transportere bort relativt mye fukt på kort tid, slik at trebaserte materialer i takkonstruksjonen holder seg tilstrekkelig tørre.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Det er lagt opp til luftespalter fra rafter. Undertak av diffusjonstett undertakstak. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjoner er normalt utsatt for overtrykk innenfra, og utettheter gir luftlekkasjer, med fare for kondens i undertaket eller i øvre del av varmeisolasjonen. Skrå tretak med oppvarmet rom i deler av loftet er særlig utsatt. Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i takstoler ved piggmåling. Det ble målt 9.1 vektprosent. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ingen fukt eller lekkasjer avdekt på befaringen fra lukeområde.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

På vinterstid vil snø kunne smelte på taket, snø som smelter blir til vann å renner ned langs taket å fryser til is i takrennene. Det vil kunne bli istapper i takrenner om vinteren i følge av dette. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig luting av loft konstruksjonen å gå over dampsperre og isolasjonen. I følge eier vil det kunne komme istapper i takrenne ved balkongdør på stue mot øst på vinter halvåret.



Oversiktsbilde.



Stedvis ikke luftet ned mot rafter.

TG 1 Vinduer - nyere årgang

Nye vinduer i hovedetasje i kjøkken og stue mot sør, ellers er det skiftet glass i vinduer i trappegang og stue lengst øst. Nye PVC-vinduer i kjeller mot vest og sør, skiftet i 2022.

TG 2 Vinduer - eldre årgang

Malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid enkelt å se om vindu er punktert. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har malte balkongdør i tre og aluminiums hovedytterdør. Dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting ved eierskifte vil være påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt veranda oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 96 cm. Syd og østvendt veranda oppført i tre på ca. 12 kvm med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 13,5 kvm, terrassen har trapp ned fra veranda med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonsperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller, betongdekke som etasjeskiller i spisestue.

Etasjeskiller:
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 6 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

MERK:
Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen. TG1 er basert på rapport fra brann og feievesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på drenasjen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i soverom i sokkelleilighet mot vest. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 21,4 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like over grenseverdiene som regnes som akseptable. Generelt ved slike verdier, kan det være spor etter råte og muggdannelser. Under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Det er observert bruk av svartpapp mot bakvegg og det er ikke lenger en anbefalt løsning, da den kan kapsle eventuell fukt inne. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist fuktnivå som er like over grenseverdier som regnes som akseptable. Det ble ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påvist fuktnivå ved hulltaking gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold - garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Leddporter av tre. Strøm og lys innlagt.

MERK:
Det er krav til gasstett konstruksjon mellom garasje og bolig. Ukjent tetteløsning der det tidligere har vært vindu plassert, ukjent tetting i etasjeskiller. Det er ventil i vegg mellom garasje og boligrom, konstruksjonen er dermed ikke gasstett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke gasstett konstruksjon mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjøre vegg/tak mellom bolig og garasje gasstett.



Oversiktbilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er originalt fra byggeår. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar. Radiator på vegg. Naturlig ventilering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Stedvis har våtromsplater åpnet seg i skjøter, dvs tilfredstiller ikke dagens krav til tett våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ut fra alder bør badet i sin helhet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist, gulvet er flatt. Oppkant ved dørterskel på over 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer tilsynelatende bra med dagens sanitære løsning. Endret bruk vil kunne kreve tiltak med lokalfall. Ut i fra alder bør badet i sin helhet renoveres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Jevnlig rensing av sluket er viktig, det for å unngå sluk tetter seg som kan medføre fuktskader. Ut fra alder har badet kort gjenværende levetid og badet må påberegnes oppgraderes.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant og badekar

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.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge eier pusset opp på tidlig 2000-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, belegg på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, badekar og dusjkabinett. Naturlig ventilering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Utett belegg på vegg ved dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 14 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er påvist tett membran oppkant ved dørterskel på over 11 mm. Total høydeforskjell er over 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket, det kan føre til fuktskade. Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv, belegg på vegger som tettesjikt. Badekar har avrenning via avløp ned i gulvet som trolig er ført videre til sluk.

Vurdering av avvik:
• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Vinylbelegg rundt sluken er skåret rundt sluken, ikke ført ned i sluken og klemt under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Kostnadsestimat er satt for legging av nytt vinylbelegg på gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk, ikke tett løsning mellom sluk og vinylbelegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant, badekar og dusjkabinett.

UNDERETASJE > 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.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Kombinert vaskerom og tekniskrom. Rommet er i fra byggeår. Rommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Naturlig ventilering.

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

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, betong og mur er ikke godkjent tettesjikt. I våtsonene skal veggene ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran, våtsoner i dette tilfellet er bak skyllekar og hele gulvet. Dette kan være et vanntett vinylbelegg eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polytylenfolie. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran ikke er tilfredstillende eller ikke til stede. Fungerer som dette med dagens bruk uten tettesjikt. Kostnadsestimat er satt for legging av tettesjikt i områder definert som våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å tåle dagens krav til våtrom. Ingen skader påvist ifølge av manglende tettesjikt i våtsoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde. Ikke tettesjikt på gulv og vegg ved skyllekar som er definert som våtsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er av mur og mot våtrom. Hulltaking kan ikke gjennomføres.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

Generell

Originalt bad fra byggeår hovedsaklig, det ble skiftet våtromsplater på veggene ca 10 år etter oppføringen. Badet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Vegghengt servant og skyllekar, gulvstående toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplatene er montert uten sokkellist i områder definert som våtsone. Bunnlist ble først et krav i 1988. Nedkant av platene i dusjsone har delvis skader/fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Legge egnet fugemasse under endeved av våtromsplater for å forhindre fuktopptak i endeved anbefales som tiltak, ettermontere bunnlist krever ettermontering av plater og er ikke særlig hensiktmessig.

Tiltak bør utføres. Bør utføres i sammenheng med totalrenovering av rommet, ikke som et enkeltstående tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i forskrift.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring. Våtromsplater på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens/tiltak
• 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.



Sluk.

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant og skyllekar, gulvstående toalett og dusj med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

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.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av stein fra Eide stein. Frittstående hvitevarer. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Frittstående hvitevarer.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, belegg på vegger og malte plater i tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn og radiator på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak.

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 ved naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran i vaskerom/tekniskrom.

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

Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder.

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.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

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

Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder.

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 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2014. Ukjent service historikk.

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

Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmesentral - 2

Det er installert fyrkjel. Ikke i bruk. Anlegget er fra byggeår.

Oljefyring er ikke lov å bruke i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra eldre årgang, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, 3 stk nyere automater. Sikringsskap plassert i vindfang.

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 samsvarserklæring?
   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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Ukjent alder på brannslukningsapparat, kan ikke utelukke apparatet er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, ca 90% fast fjell ifølge eier. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ifølge eier er deler av bygget plassert berg å delvis plassert på løsmasser. Akkurat i overgang berg/løsmasser har det blitt horisontale sprekker i grunnmur, godt synlig i carport og i vaskerom/tekniskrom. Ifølge eier har det vært uforandret i siden tidlig 80-tallet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke ansett med behov for tiltak på kort sikt. Overvåk konstruksjon over tid anbefales som tiltak.

Tilstandsrapport



Horisontal sprekk i grunnmur.



Terrenget faller mot boligen.



Horisontal sprekk i grunnmur.



Terrenget faller mot boligen.



Horisontal sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som kan føre til fuktskader i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

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 IU Oljetank

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanker som ikke er i bruk, skal primært tømmes og fjernes. I særlige tilfeller kan kommunen etter søknad tillate at tanken i stedet tømmes, rengjøres og fylles igjen med sand, grus eller liknende. Informasjon om oljetanken skal sendes skriftlig til kommunen, som fører register over nedgravde tanker i kommunen.

MERK:
Ifølge eier er tanken tom, å kommune har gitt eier beskjed om at det er greit som det er nå. Tanken er plassert under veranda. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

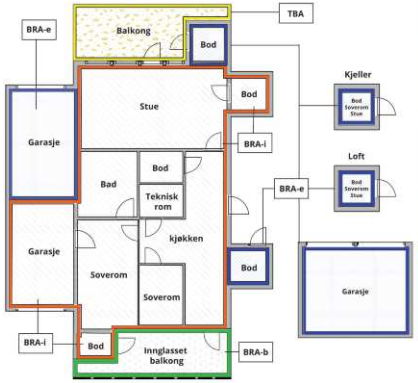
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	117			117	32
Underetasje	84	45		129	
SUM	**201**	**45**			**32**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, Gang, Stue, Spisestue, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Kott, Vaskerom, Gang sokkelleilighet, Bad/vaskerom sokkelleilighet, Stue/kjøkken sokkelleilighet, Bod sokkelleilighet, Soverom sokkelleilighet	Garasje	

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bad i underetasje og deler av soverom er ifølge fremlagte tegninger betegnet som bod og klær. Rommene brukes som bad og soverom og er dermed medtatt som primærrom etter takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspliktig tiltak for bruksendring. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller motsatt – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Ombygging av kjeller til kjellerstue, soverom, baderom og liknende er altså søknadspliktig. Å gjøre om rom i hoveddelen, for eksempel fra soverom til baderom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	50
Bod	0	17

Kommentar

Enebolig

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	164	304		0	1215.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myravegen 46

Hjemmelshaver
Eide Emil Ingar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Like ovenfor Eide sentrum i etablert boligområde. Kort vei til skole, barnehage og sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, betong, støttemurer, gruset gårdsplass etc.

Siste hjemmelsovergang

År
1973

Myravegen 46 , 6490 EIDE
Gnr 164 - Bnr 304
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med betonggulv på grunn. Bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre med sperrer av tre. Taktekking av decraplater. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.08.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.08.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.09.2024		Fremvist		Nei
Fra Infoland	28.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2024	
2	03.08.2025	Oppdatert rapport på grunn av gyldighet (1 år)

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

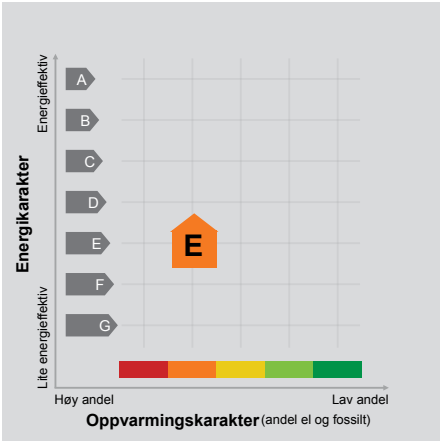
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Myravegen 46
Postnummer	6490
Sted	EIDE
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181121858
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-14504
Dato	24.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6490 Eide på N.		I64	28-29-39	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Byggearbeid	Enebolig	Des. I972	dato II/I2-72 sak I84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Emil I. Eide	6490 Eide på N.	5I

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Emil I. Eide	6490 Eide på N.	5I

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre O. Lyngstad	6493 Lyngstad	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Ventilasjonen på kjøkken og bad/wc i kjellerleilighet må forbedres.

Diverse pussing i kjelleren.

Pipe må forlenges til 80 cm over mønehøyde.

Dette arbeid må være fullført innen

Eide den 24/9-74

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Kjell Kløve (Ing.)

bygningssjef

Kjell Kløve

Eide Bygningsråd

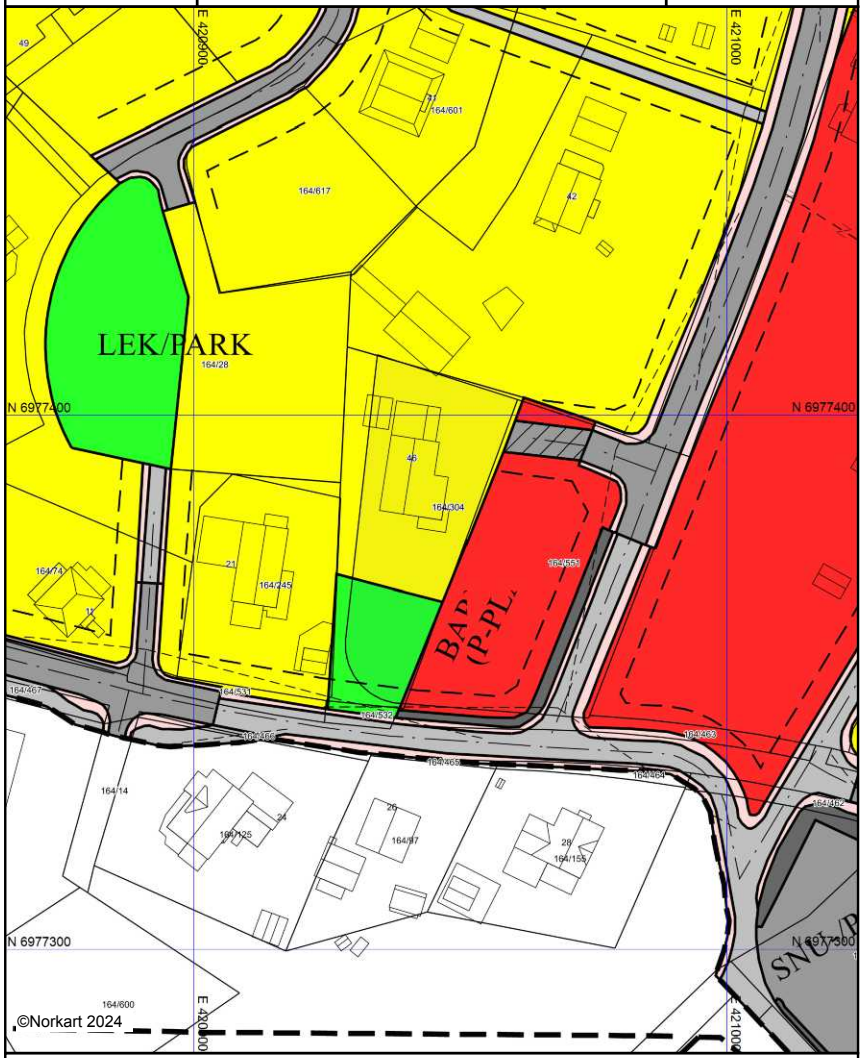
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 164/304
Adresse: Myravegen 46
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskriftfeltnavn

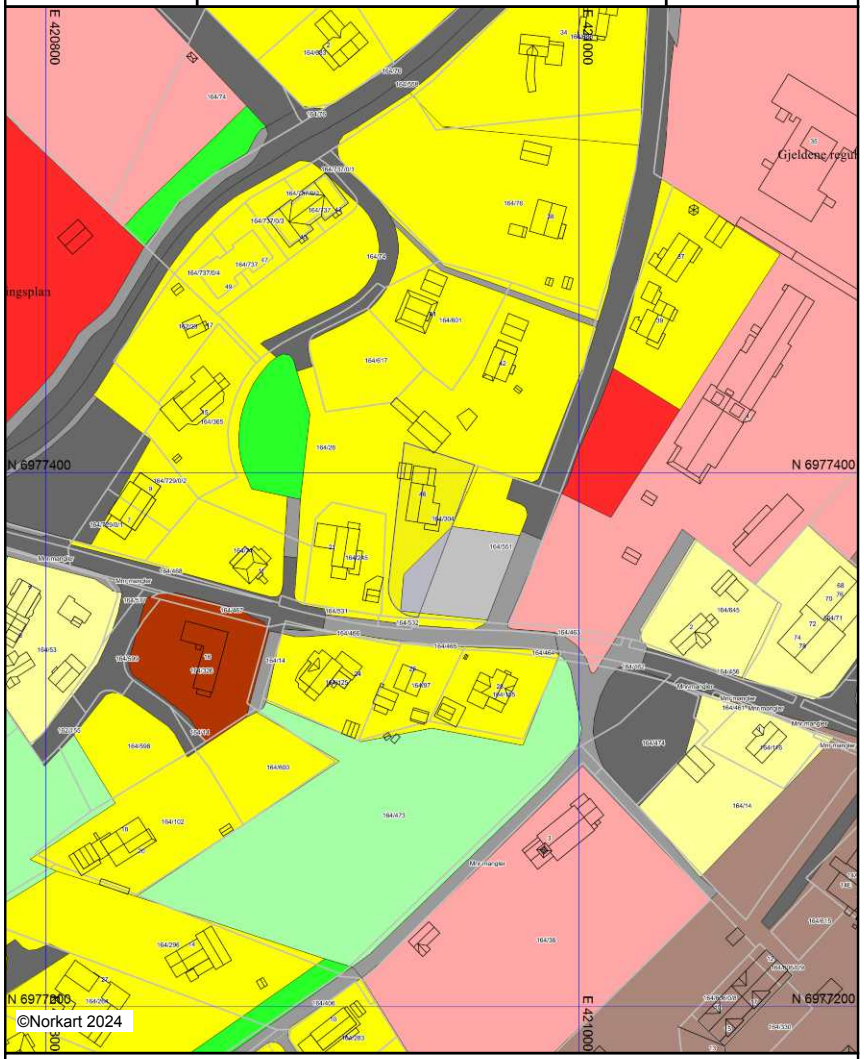
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 164/304
Adresse: Myravegen 46
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - nåværende
- Boligområde - framtidig
- Senterområde - nåværende
- Senterområde - framtidig
- Offentlige bygninger - nåværende
- Offentlige bygninger - framtidig
- Bygninger med særskilt angitt almennyttig fc
- Grav- og urnelund - nåværende
- Grav- og urnelund - framtidig
- Friområde - nåværende
- Friområde - framtidig
- Idrettsanlegg - Framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor
- Vegareal - nåværende
- Parkering - nåværende
- Parkering - framtidig
- Bilfritt trafikkareal - nåværende
- Gang- og sykkelareal - nåværende

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

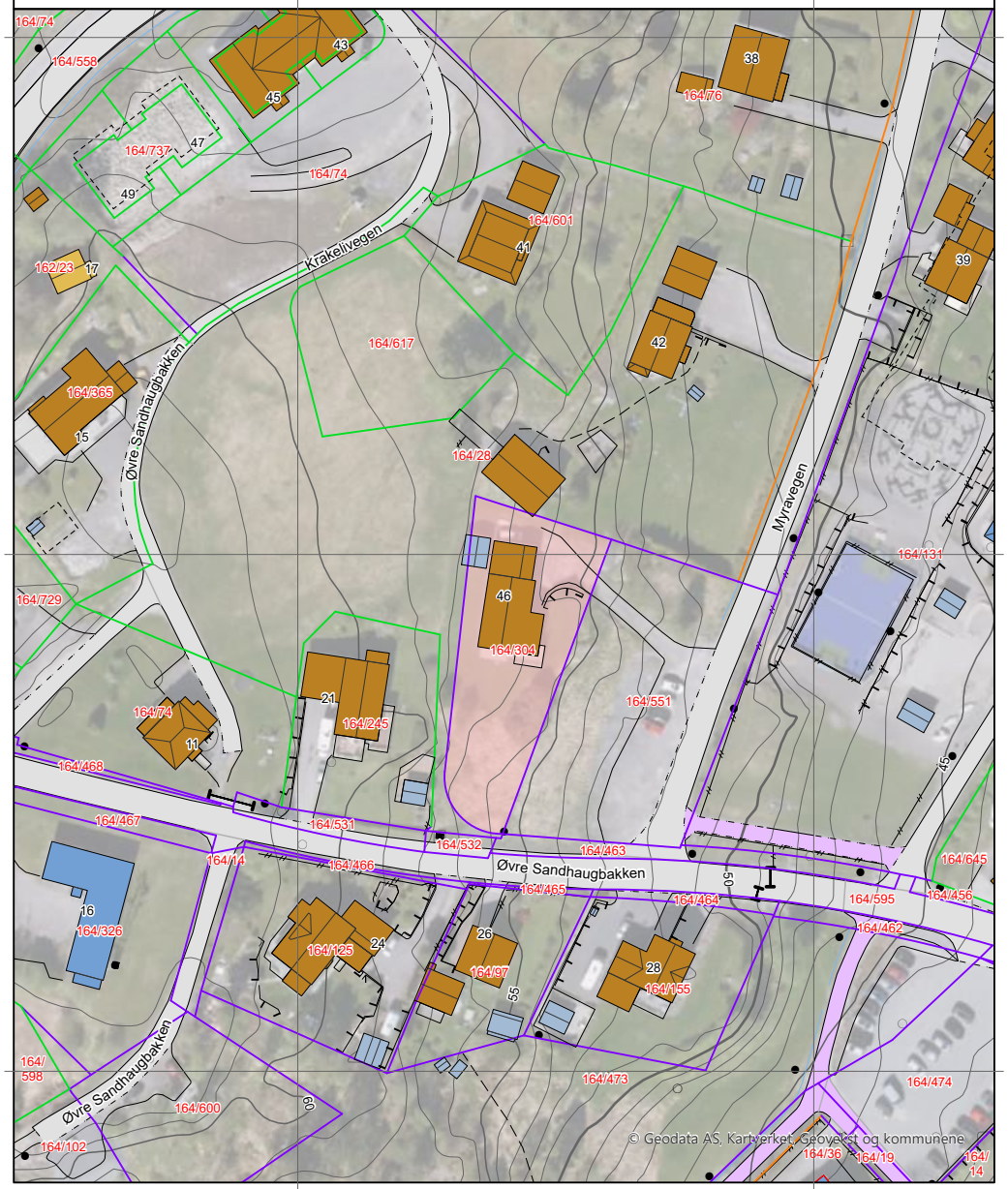
ambita

Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/164/304/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

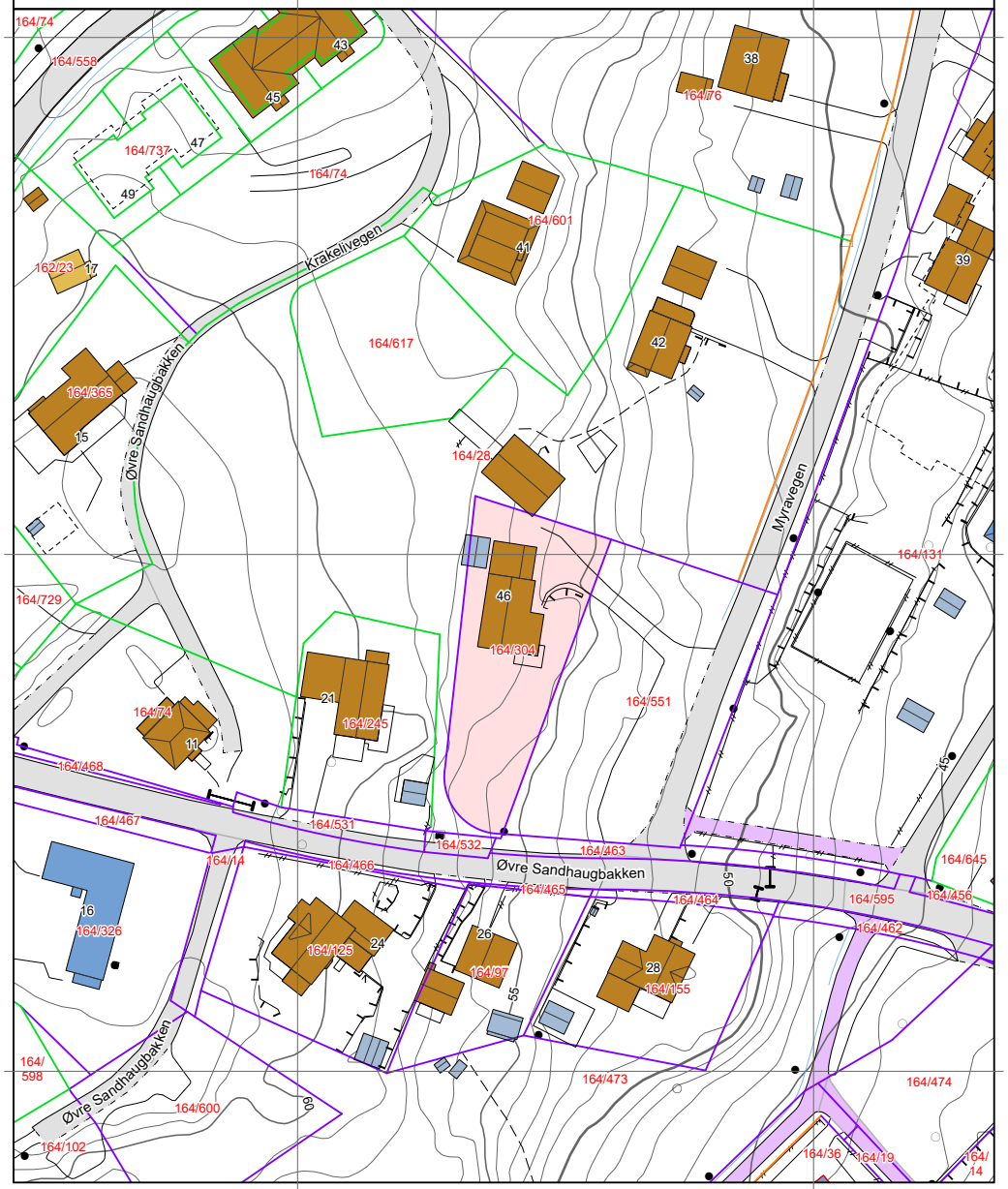
ambita

Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/164/304/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Utskriftsdato: 19.08.2024

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

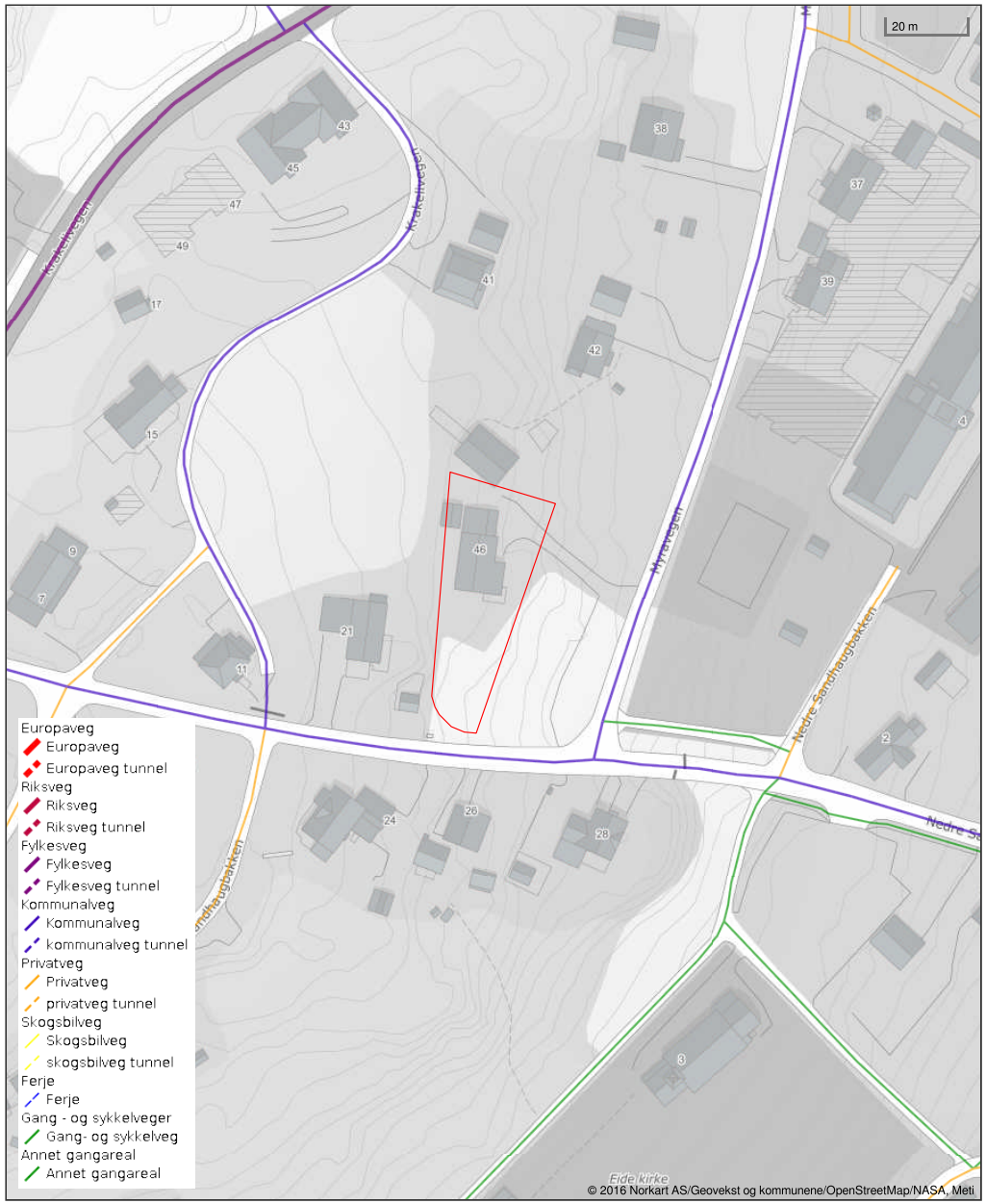
Høydekurver

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

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

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

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 164/304//



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

Utskriftsdato: 19.08.2024

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	164	**Bruksnr.**	304	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myravegen 46, 6490 EIDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 117,68 kr
Eiendomsskatt	6 718,00 kr
Feiing	1 228,08 kr
Renovasjon	4 772,52 kr
Sum	**18 836,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

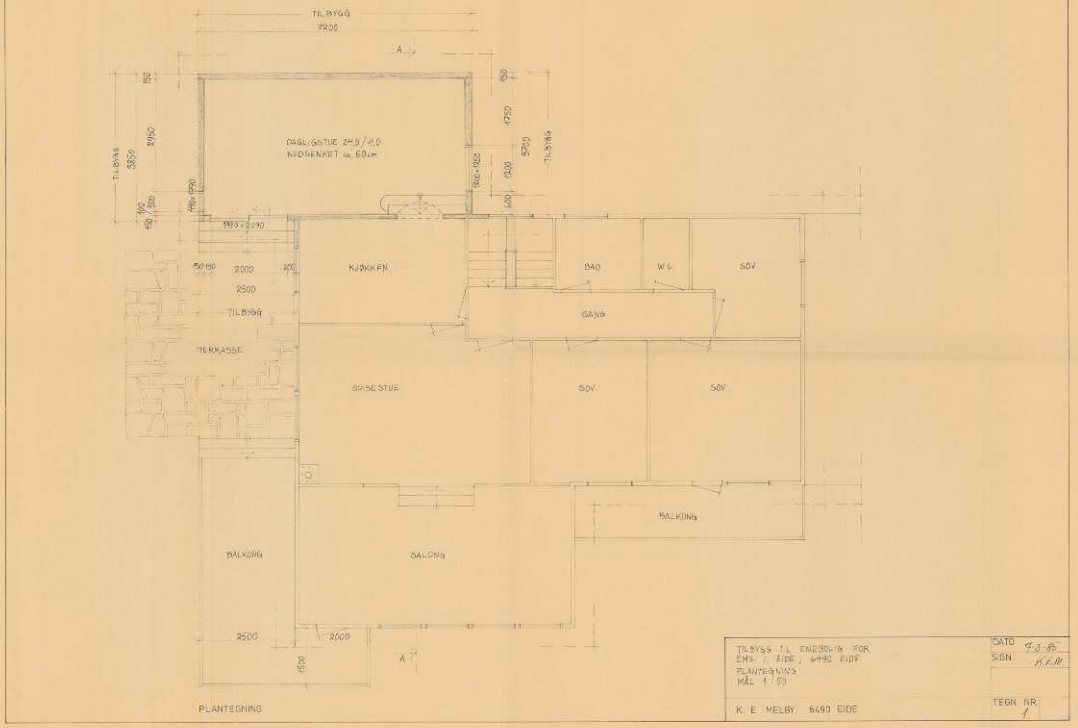
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonn.avg. kloakk, bolig- og fritidsboliger	1 stk	3 031,25 kr	1/1	0 %	3 031,25 kr	2 273,44 kr
kloakk - forbruksgebyr	165 kbm	21,07 kr	1/1	0 %	3 477,38 kr	2 608,05 kr
Fastgebyr renovasjon pr. boenhet	1 stk	3 003,75 kr	1/1	0 %	3 003,75 kr	2 252,81 kr
Restavfall 140 L, hver 14. dag	1 stk	1 215,00 kr	1/1	0 %	1 215,00 kr	911,25 kr
Bioavfall 80 L, hver 14. dag	1 stk	1 201,25 kr	1/1	0 %	1 201,25 kr	900,94 kr
Feiing/Tilsynsgebyr	1.5 stk	677,00 kr	1/1	0 %	1 015,50 kr	761,64 kr
Eiendomsskatt - boliger	1812500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	7 250,00 kr	5 437,50 kr
				Sum	**20 194,13 kr**	**15 145,63 kr**

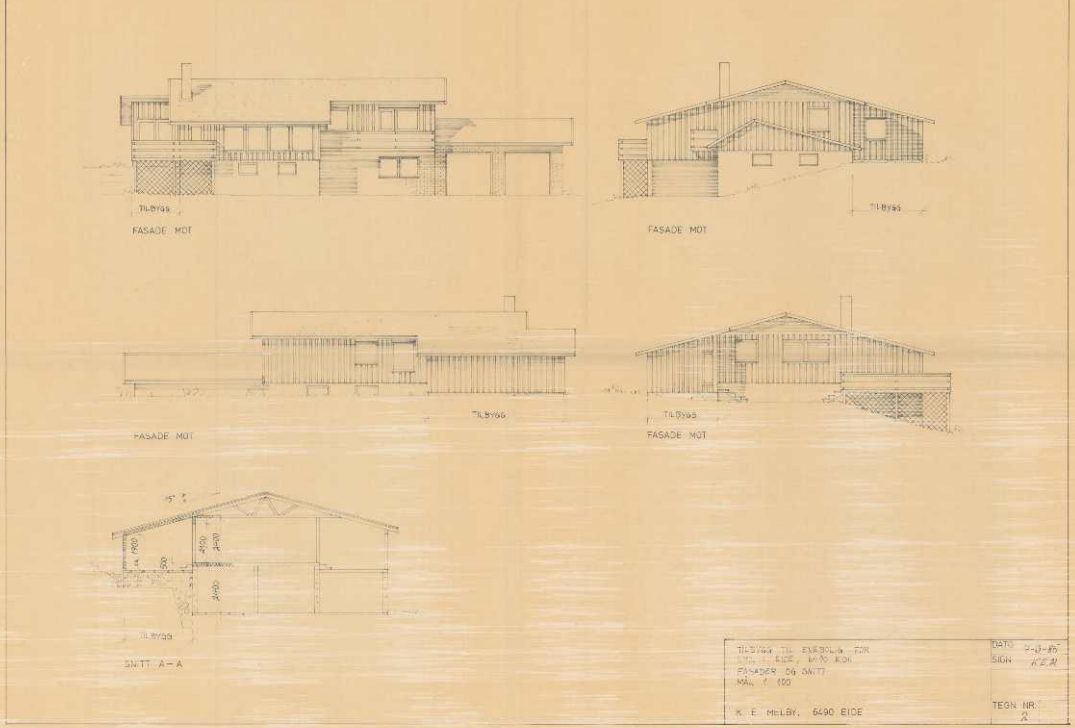
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

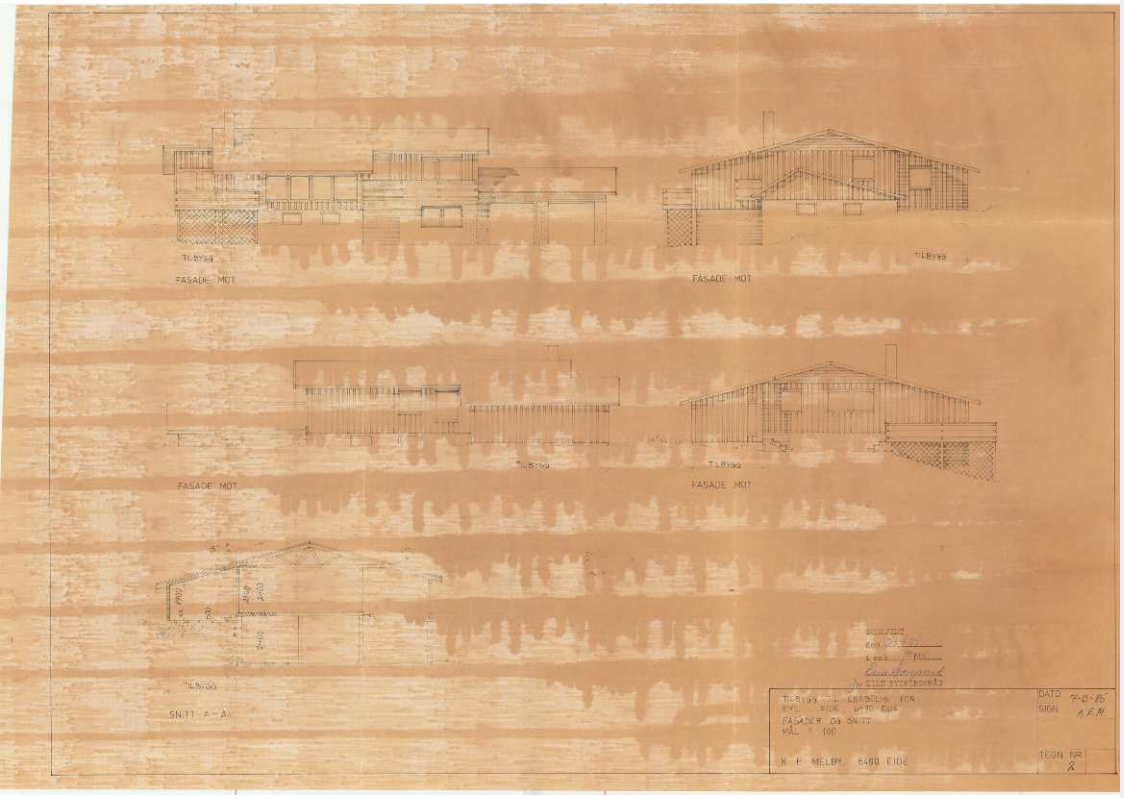
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

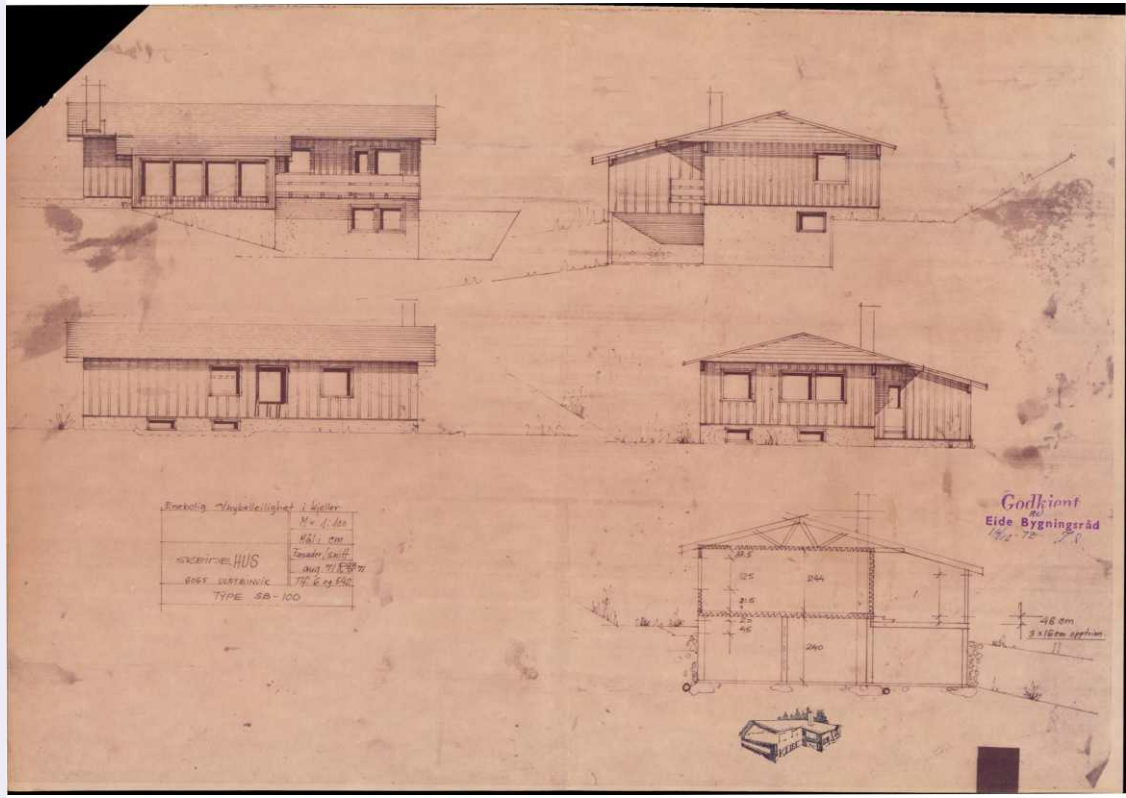
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

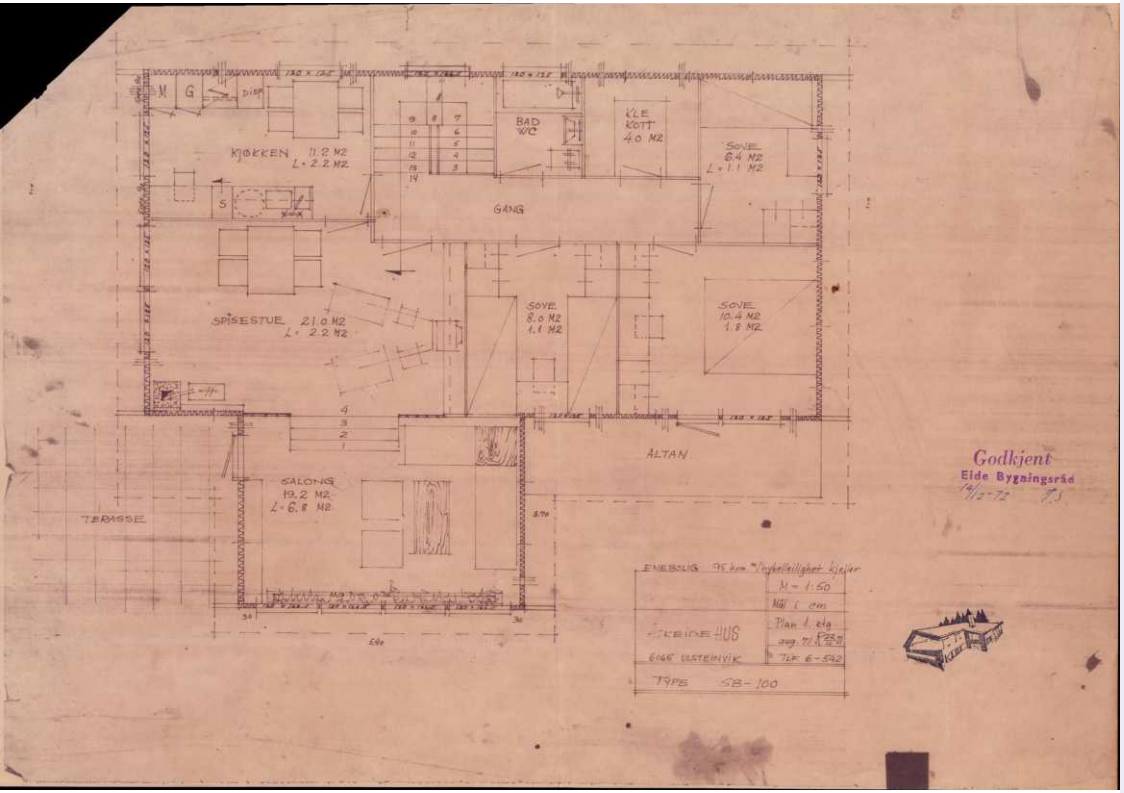
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

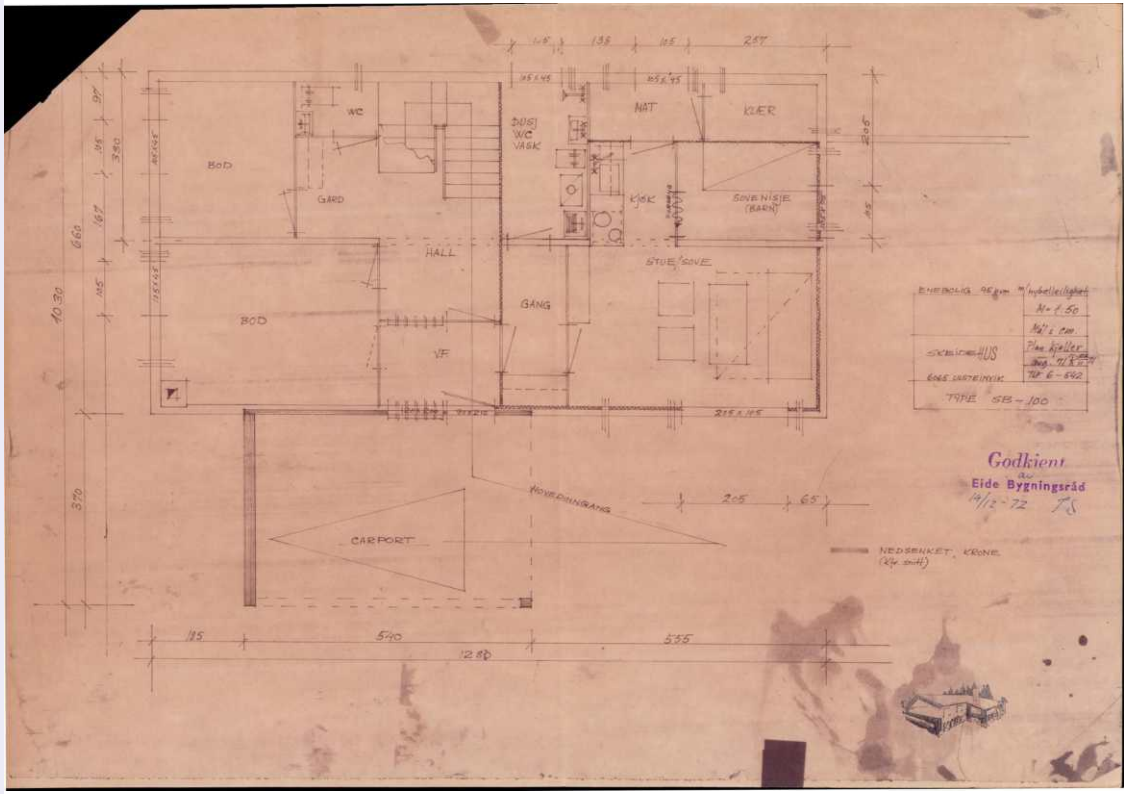

TILBYGG
7200
A
DAGLIGSTUE 24,8 m²
NEDSENKET ca. 60cm
KJØKKEN
BAD
W.C.
SOV
GANG
TERRASSE
SPISESTUE
SOV
SOV
BALKONG
BALKONG
SALONG
2500
2000
PLANTEGNING
TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR
EMIL I. EIDE, 6490 EIDE
PLANTEGNING
MÅL 1:50
K. E. MELBY, 6490 EIDE
DATO 9-0-85
SIGN
TEGN NR. 1

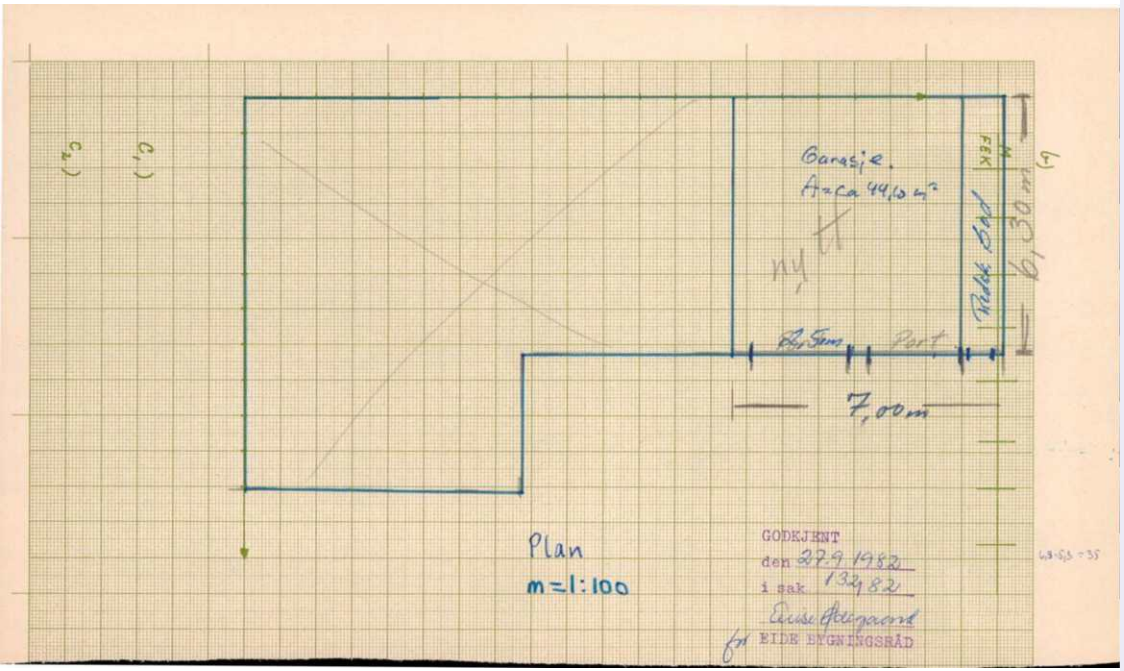

TILBYGG
FASADE MOT
TILBYGG
FASADE MOT
TILBYGG
FASADE MOT
TILBYGG
FASADE MOT
15°
TILBYGG
SNITT A – A
TILBYGG TIL ENEBOLIG FOR
EMIL I. EIDE, 6490 EIDE
FASADER OG SNITT
MÅL 1:100
K. E. MELBY, 6490 EIDE
DATO 9-0-85
SIGN
TEGN NR. 2

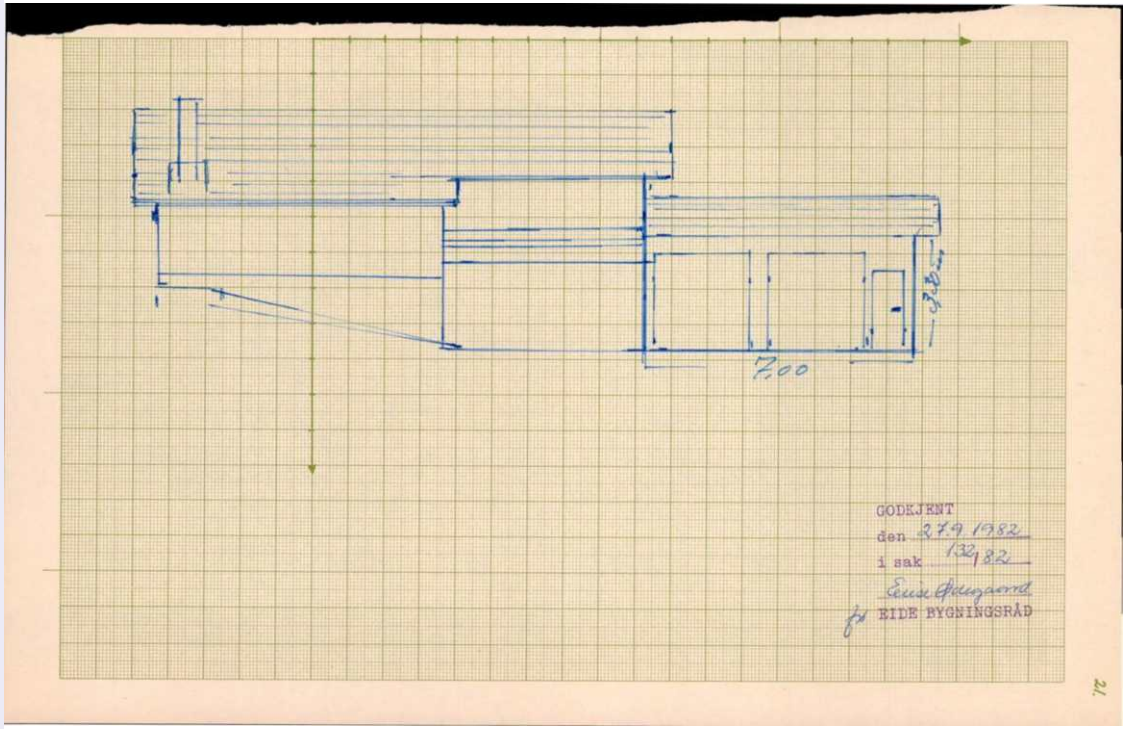

FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
SNITT A - A
TYPE SB-100
DATO 7-8-85
SIGN. K.F.M.
K. F. MELBY 6490 EIDE

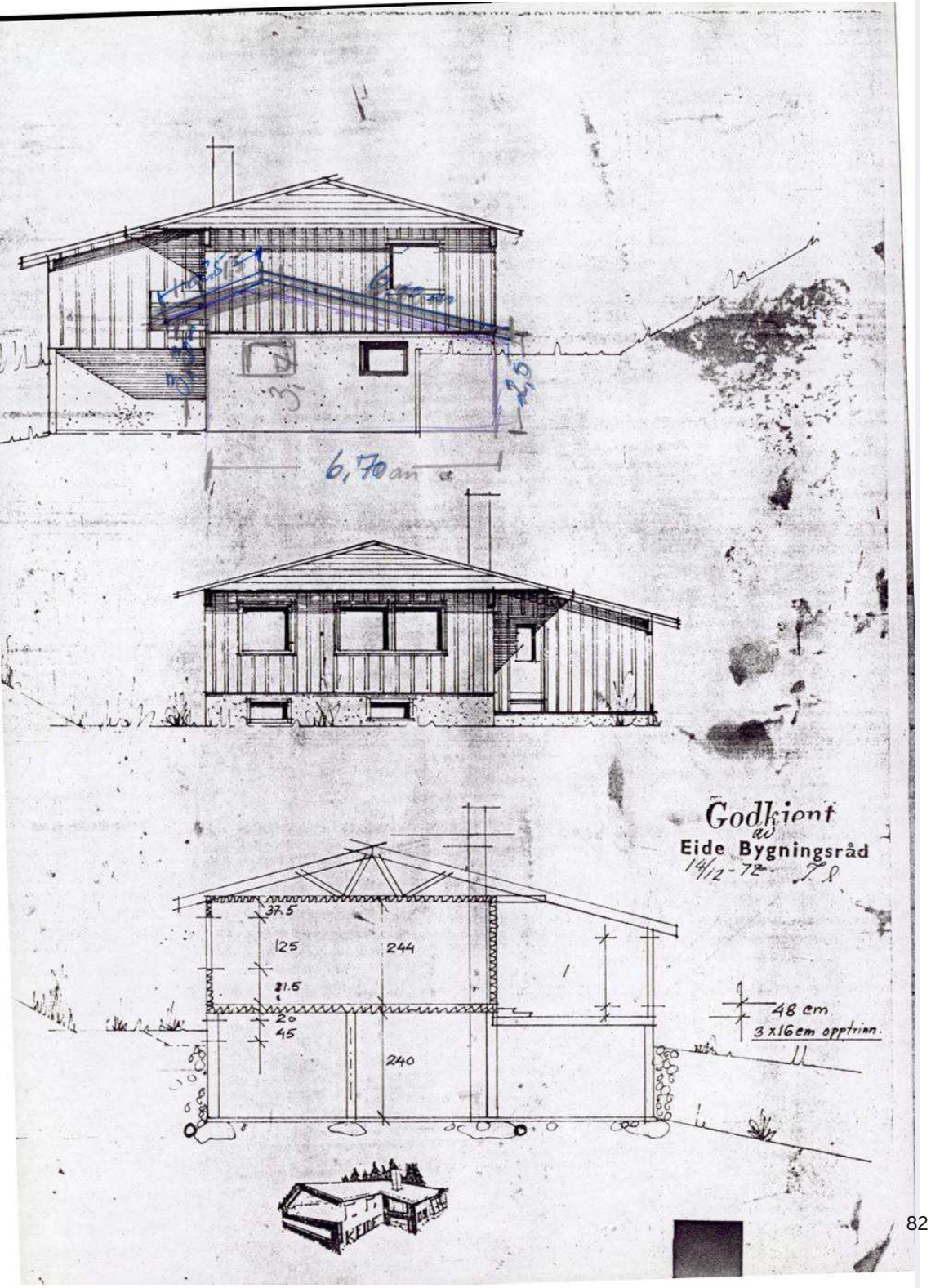

Godkjent
Eide Bygningsråd
TYPE SB-100


KJØKKEN 11.2 M2
L = 2.2 M2
BAD WC
KLE KOTT 4.0 M2
SOVE 6.4 M2
L = 1.1 M2
GANG
SPISESTUE 21.0 M2
L = 2.2 M2
SOVE 8.0 M2
1.1 M2
SOVE 10.4 M2
1.8 M2
ALTAN
SALONG 19.2 M2
L = 6.8 M2
TERRASSE
Godkjent
Eide Bygningsråd
14/12-72
ENEBOLIG 95 kvm "nyttekjellerhjørner
M = 1:50
Mål i cm
Plan 1. etg
SKEIENE HUS
6146 USTEINVIK
TLF 6-542
TYPE SB-100


BOD
WC
GARD
HALL
DUSJ WC VASK
NAT
KLER
KJØK
SOVE NISJE (BARN)
STUE/SOVE
GANG
BOD
VF
CARPORT
NEDSENKET KRONE
Godkjent
Eide Bygningsråd
14/12-72
SKEIENE HUS
6146 USTEINVIK
TLF 6-542
TYPE SB-100


Garasje.
Ca 44,0 m²
ny
6,30 m
Rekk Sad
Port
7,00 m
Plan
m=1:100
GODKJENT
den 22.9 1982
i sak 132/82
for EIDE BYGNINGSRÅD


7,00
GODKJENT
den 27.9 1982
i sak 132/82
for EIDE BYGNINGSRÅD



EIDE VASSVERK SA

VEDTEKTER

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

§ 1 Navn

Foretakets navn er Eide Vassverk SA.

§ 2 Rettslig stilling

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

Foretaket har sitt kontor i Hustadvika kommune.

§ 3 Formål

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

Foretaket drives med allmennyttig formål som basis.

§ 4 Definisjoner

Medlem/abonnent

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

Boenhet

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

Andelsinnskudd

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

Tilkoblingsavgift

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

Vannavgift

Årlig betaling for vannforbruk.

Eiendommens areal

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

§ 5 Medlemskap

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

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

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

Det skal føres medlemsregister som oppdateres forløpende.

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

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

§ 6 Medlemmene, deres rettigheter og forpliktelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Andelsinnskudd

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

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

En andel utgjør kr: 7000.-

Andelsinnskuddet tegnes slik:

A. Fritidseiendom
   En andel pr. fritidseiendom

B. Bolighus
   En andel pr. boenhet

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

D. I tvilstilfelle fastsettes andeler av styret.

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

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

§ 8 Tilknytningsavgift

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

Tilknytningsavgift betales etter følgende kategorier:

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

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

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

Tariffer for tilknytningsavgift fastsettes av årsmøtet etter forslag fra styret.

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

§ 9 Vannavgift

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

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

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

Den faste delen av vannavgiften er et fast beløp iht tariff, som alle medlemmer betaler uavhengig av kategori ovenfor.
Den variable delen av vannavgift er forbuksdelen.
Den kan variable delen kan enten være:
a) et fast beløp
b) etter areal
c) målt forbruk

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

I tillegg betales avgift for avstengingsvarsel og for avstenging.

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

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

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

Avgiften forfaller med de terminer som er fastsatt av styret.

For nytegnet eller avsluttet abonnement betales vannavgift for påbegynt kvartal.

§ 10 Mislighold av betalingsforpliktelser

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

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

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

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

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

§ 11 Overdragelse og utmelding

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

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

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

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

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

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

§ 12 Utestengelse og erstatningsansvar

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

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

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

§ 13 Styret

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

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

Gjenvalg kan nektes for to år.

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

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

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

§ 14 Styrets kompetanse

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

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

§ 15 Daglig ledelse

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

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

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

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

§ 16 Signatur – prokura

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

§ 17 Regnskapsår og disponering av årets resultat

Regnskapsåret følger kalenderåret.
Årsresultatet overføres annen egenkapital.

§ 18 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll føres over forhandlingene.

§ 19 Ekstraordinært årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

Kun saker det er innkalt til, kan behandles.

§ 20 Valgkomite

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

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

§ 21 Vedtektsendringer

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

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

§ 22 Fusjon, omdanning

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

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

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

§ 23 Oppløsning

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

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

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

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

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

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

§ 24 Tvister

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

Tariffer vannavgift mv. fom 2023

Tariffer konsumpris reguleres årlig.
Vannavgiften fastsettes på årsmøtet etter forslag fra styret
For nytegnet eller avsluttet abonnement betales vannavgift for påbegynt kvartal.

PRIVAT HUSHOLD	Avgift pr. år		Inkl. mva		
Vannavgift husholdninger	kr	2 905	kr	3 631	pr. år
Hybelleilighet	kr	1 935	kr	2 418	pr. år
Fritidsbolig	kr	2 173	kr	2 716	pr. år

GÅRDSBRUK	Avgift pr. år		Inkl. mva		
Fastavgift	kr	1 449	kr	1 811	pr. år
Pr. storfeenhet - forbruksavg.	kr	152	kr	191	pr. stk
Forbruksavgift etter måler	kr	8,61	kr	10,76	pr. m^3
Målerleie	kr	480	kr	600	pr. år
Driftsbyggning uten dyr	kr	968	kr	1 210	pr. år

BEDRIFTER OG OFF. BYGN. ETTER MÅLT FORBRUK	Avgift pr. år		Inkl. mva		
Fastavgift	kr	1 449	kr	1 811	pr. år
Forbruksavgift etter måler	kr	8,61	kr	10,76	pr. m^3
Målerleie	kr	480	kr	600	pr. år

GEBYRER	GEBYR		Inkl. mva	
Gebyr avstengingsvarsel	kr	514	kr	642
Gebyr stenge / gjenåpne	kr	701	kr	876

ANDEL OG TILKNYTNINGSAVGIFT	Andel		Tilknytningsavg. pr gulvareal		Inkl. mva	
Bolighus -pr.leilighet	kr	7 000,00	kr	15,41	kr	19,26
Fritidsbolig	kr	7 000,00	kr	15,41	kr	19,26
Andre byggninger og uttak pr. 500 m^2 gulvareal	kr	7 000,00	kr	15,41	kr	19,26

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner foreliggende forslag til tariffer for vannavgift mv. for 2023
Eide, den 13.04.23 - Styret
Vedtak årsmøte:
Årsmøte godkjente styrets forslag til tariffer for vannavgift mv. for 2023
Frodehuset, den 24.04.23

PROTOKOLL ÅRSMØTET 2023 I EIDE VASSVERK SA

Dato: 24.04.2023
Klokken: 18.00
Sted: Frodehuset

Skriftlig innkalling er lagt ut på Eide Vassverk sin hjemmeside og utsendt sms til alle medlemmer via Varsling 24
Innkallingen er foretatt i henhold til vedtektene §18 med minst 8 dagers varsel.

Saksliste:

- Godkjenning av innkalling
1. Registrering og godkjenning av fullmakter
2. Styrets leder skal være møteleder, jfr vedtektene § 18
3. Valg av referent
4. Valg av 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder
5. Årsmelding og regnskap 2022.
6. Disponering av årsresultat, jfr.§17 – orienteringssak.
7. Fastsette godtgjørelse til styret og revisor
8. Saker fremlagt av styret
   - Iht §21 i reviderte vedtekter, så krever §§ 22 og 23 gyldig vedtak på to påfølgende årsmøter.
9. Innsendte forslag og saker fra medlemmene
10. Styrets budsjett og økonomiplan - orienteringssak
11. Tariffer for vannavgift m.v, jfr §§ 8 og 9
12. Valg av styre og eventuelt andre utvalg.
    - av styreleder, jfr. §13.
    - av styremedlemmer, j0fr §13.
    - av varamedlemmer til styret, jfr §13.
    - av valgnemnd og andre utvalg bestemt av årsmøte.
    - av revisor

Godkjenning av innkalling og godkjenning av saksliste

Innkalling og saksliste ble enstemmig godkjent.

Sak 1 - Registrering og godkjenning av fullmakter

15 medlemmer møtte, derav 2 stk fra administrasjonen og 4 stk fra styret.
14 medlemmer var stemmeberettiget.

Sak 2 – Styreleder skal være møteleder iht vedtektene §18

Sak 3 – Valg av referent

Silvia Tøsse ble foreslått som referent.

Vedtak:
Silvia Tøsse ble enstemmig valgt.

Sak 4 – Valg av 2 medlemmer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Ove Silseth og Harald Mork ble foreslått.

Vedtak:
Begge ble enstemmig valgt

Sak 5 – Årsmelding og regnskap 2022

Vedtak årsmelding:
Årsmelding ble enstemmig godkjent.

Vedtak regnskap:
Regnskapet med et overskudd på kr 85 254, ble enstemmig godkjent.

Sak 6 – Disponering av årsresultat, jfr. §17 - orienteringssak

Vedtak:
Årsmøtet tar vedtektene §17 om at overskudd på kr 85 254 skal overføres til annen egenkapital til orientering.

Sak 7 – Fastsette honorar til styret og revisor

I henhold til vedtektene § 18 skal alle saker som behandles på årsmøtet skal ha styrets innstilling.
Styrets innstilling fra styremøte 13.04.2023 er at honoraret økes med 3%.

Revisor honoreres etter regning med fast avtale på kr 30 000 (eks mva) i ordinært revisjonshonorar som konsumpris reguleres hvert år og etter medgåtte timer for andre tjenester.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt at honorar til styret økes med 3%, samt at revisor honoreres etter regning med fast avtale på kr 30 000, som konsumpris reguleres årlig.

Sak 8 – Saker fremlagt av styret

Reviderte vedtekter ble enstemmig vedtatt på årsmøtet i 2022. Men iht vedtektenes § 21, så kreves det gyldig vedtak på to påfølgende årsmøter for endringer i §§ 22 og 23.

Vedtak:
Endringer i vedtektene §§ 22 og 23 ble enstemmig vedtatt og har dermed to påfølgende gyldig vedtak som §21 krever.

Sak 9 – Innsendte forslag og saker fra medlemmene.

Ingen innsendte saker.

Sak10 – Styrets budsjett og økonomiplan - orienteringssak

Styrets budsjett og økonomiplan ble fremlagt og gjennomgått.

Vedtak:
Årsmøtet tar styrets budsjett for 2023 og økonomiplan for 2024-2027 til orientering.

Sak 11 - Tariffer for vannavgift m.v. 2023, jfr §§ 8 og 9

Innstilling fra styret om at tariffer konsumprisreguleres.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner styrets forslag om at tariffer for 2023 konsumprisreguleres.

Sak 12 – Valg av styre

Valgkomiteens forslag:

Styret:		
Styreleder:	Birgit Dyrhaug	Gjenvelges for 1 år
Styremedlem:	Jorunn Lyngstad Pettersen	Ny, velges for 2 år
Styremedlem:	Per Ingar Herskedal	Ny, velges for 2 år
Styremedlem:	Remi Teistklub	Ikke på valg
Styremedlem:	Anders Magne Naas	Ikke på valg
Varamedlem:	Roy Smørholm	Gjenvelges for 1 år
Varamedlem:	Heidi Simonsen Lyngstad	Gjenvelges for 1 år
Varamedlem	Arnt Inge Ødegård	Gjenvelges for 1 år

Valgkomité

Medlem:	Veronika Rødal Naas	Gjenvelges for 1 år
Medlem:	Normann Helberg	Gjenvelges for 2 år
Medlem:	Kjell Åge Dyrnes	Ny, velges for 3 år
Varamedlem	Jarle Ugelstad Klavenes	Gjenvelges for 1 år

Valgkomiteen velger selv sin leder.

Revisor Bugge Revisjonskontor AS

Valget fikk da følgende resultat:

Styret

Styreleder:	Birgit Dyrhaug	Gjenvalgt for 1 år
Styremedlem:	Jorunn Lyngstad Pettersen	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Per Ingar Herskedal	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Remi Teistklub	Ikke på valg
Styremedlem:	Anders Magne Naas	Ikke på valg
Varamedlem:	Roy Smørholm	Gjenvalgt for 1 år
Varamedlem:	Heidi Simonsen Lyngstad	Gjenvalgt for 1 år
Varamedlem:	Arnt Inge Ødegård	Gjenvalgt for 1 år

Valgkomité

Medlem:	Veronika Rødal Naas	Gjenvalgt for 1 år
Medlem:	Normann Helberg	Gjenvalgt for 2 år
Medlem:	Kjell Åge Dyrnes	Valgt for 3 år
Varamedlem	Jarle Ugelstad Klavenes	Gjenvalgt for 1 år

Revisor Bugge Revisjonskontor AS.

Møtet slutt kl 18.40

Eide 25.04.2023

Silvia Tøsse

Silvia Tøsse– referent

Birgit Dyrhaug
møteleder

Ove Silseth
medlem

Harald Mork
medlem

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOLDE
HAMNEGATA 35
6413 MOLDE

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Anja Skjellum - Myravegen 46
Vår referanse: 3558198/24691372
Bestilling: C3 2024-08-20 (5) 56

Dato
20.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301521	61	9.4.1973	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	164	28	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/301521/61
Uthentet 2024-08-20 09:55

Gjenpart av dagbok nr. 521
Vedlegg til
Kristiansand sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.
-9 APR. 1973

Skylddelingsforretning

Man- dag, den 26.mars 19 73 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Lyshaugen g.-nr. 164 br.-nr. 28 av skyld mark 0.01 i Eide kommune. Forretningen er forlangt av Ingeborg E Eide

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

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Ole Lysgård, Noralf Eide og Einar E Naas.

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) For selgeren Ingvar Eide og kjøper Emil I Eide.

Av naboer:[3]) Ingen da reguleringskartet var merket i forståelse med eierne.

Mennene valte til formann Einar E Naas.

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

1. *Areal:* Dyrket jord 1.228 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 1.228 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Den fradelte parsell grenser mot syd til Eide gamle skole mot nord til planlagt veg mot Leif I Eides ~~xxxxxxxxx~~ eiendom. og er på reg. kartet merket som tomt nr. 122./ og følger de grenser som er angitt på kartet. Bytet tar sin begyndelse i bytte mot

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

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

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

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

Nr. 859 a Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/301521/61
Uthentet 2024-08-20 09:55

Eide gamle skole og selgerens eiendom, følger så i byttet mot Eide gamle skole i vestlig rettning 62 m. til på kartet planlagt veg, følger så dernd veg i nord og østlig retting 55 m. til et merke på selgerens eiendom i henhold til reguleringskartet, går så i sydlig retting 28 m. til utgangspungtet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/301521/61
Uthentet 2024-08-20 09:55

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) byggetomt.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til Mark o.ol.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Mark o.ol uforandret.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) " Knausen "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen.

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

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

Vi har bestemt at Einar E Naas.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole Lysgård | Einar E Naas | Noralf Eide.

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/301521/61
Uthentet 2024-08-20 09:55

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

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

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

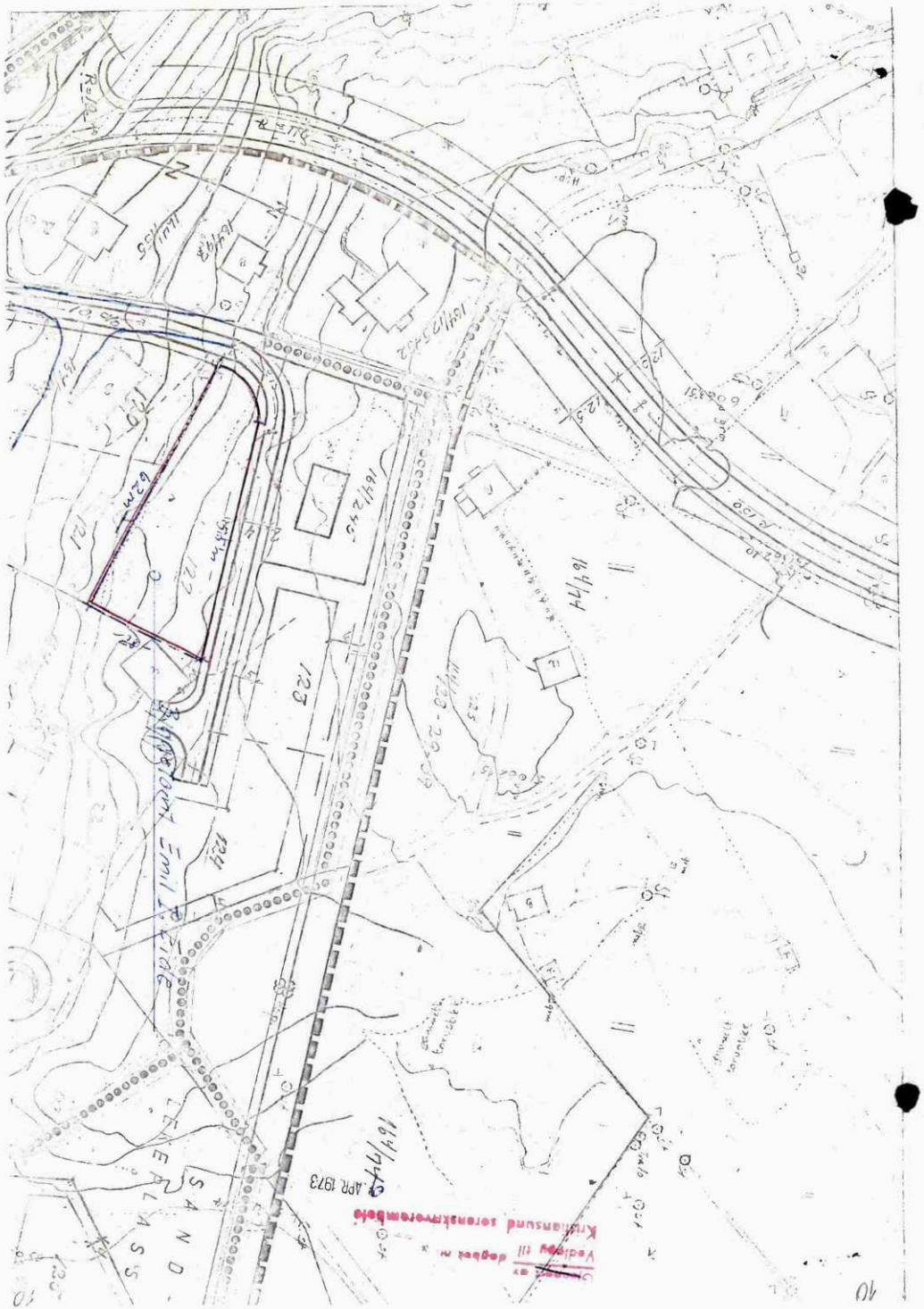
Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

formann. fylkeslandbrukssjef.

RETT AVSKRIFT
BEKREFTES.
B. RUSBY. BEM.

De fraskilte del har fått g.nr. 164 b.nr. 304 i Eide


APR 1973
Kristiansund forenkletmerkebok
SANDSTEIGEN

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13240271 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Myravegen 46, 6490 Eide.
Gnr. 164, Bnr. 304, Hustadvika kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13240271
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.12.2025

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no