

Eidsvikvegen 42

TENNFIJORD | EIDSVIK

notar



Prisantydning Kr 4 690 000,- Boligtype Enebolig med utleiemulighet
BRA-i/BRA Total 258/262 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Eidsvikvegen 42

Romslig enebolig med to utleiedeler i populært og barnevennlig område i Eidsvika | Leieinntekter på kr 21 000,- pr mnd

Adresse	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFIJORD
Prisantydning	Kr 4 690 000,-
Omkostninger	Kr 118 340,-
Totalpris	Kr 4 808 340,-
BRA-i/BRA Total	258/262 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1940
Soverom	7
Etasje	3

Eidsvikvegen 42 ligger veldig fint til i et etablert og populært område som består av barnefamilier i alle aldrer. Boligen er registrert med 3 boenheter i matrikkelen; enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er etablert 2 leiligheter i underetasje for utleie som totalt bringer inn 21 000 kr pr mnd. Hovedetasjen består av entré, vindfang, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom. Loftsetasjen består av gang, toalettrom, loftstue og 2 soverom. Underetasjen er delt opp i to utleiedeler. Begge leilighetene består av vindfang, bad/vaskerom, soverom samt stue og kjøkken. Leilighetene ble oppusset i 2014-2016. Boligen har en stor og solrik veranda med fantastisk utsikt. Det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014. Ta kontakt med megler for påmelding til visning.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	32
Nøkkelinformasjon	33
Plantegning	48
Vedlegg	53
Budgivning	137

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning























































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Eidsvikvegen i Tennfjorden og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og turterreng.

ADKOMST

Kjør fra Vatneeidet og ned mot Eidsvika. Ta til høyre i krysset og følg Eidsvikvegen oppover et par hundre meter. Boligen ligger så på nedsiden av vegen. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFIJORD

OPPDRAKSNUMMER

2-0225/25

SELGER

Hallgrímur Pall Sigurbjörnsson
Liudmila Komarova

MATRIKKE

Gårdsnummer 373, bruksnummer 174, , ideell andel 1/1.
i Haram kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser og ha hatt et strømforbruk på ca. 50 000 kWh, inkludert begge leilighetene.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1.523 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.08.2025. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1940

BYGGEMÅTE

Enebolig på 3 etasjer fra 1936 med tilbygg fra 1983. Boligen ble oppusset og innredet med 2 leiligheter i underetasje i 2014- 2016. Det gjenstår fortsatt noe oppgraderinger i boligen.

UTVENDIG

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod. Yttertak er tekket med skifer fra byggeår på hovedhus, shingelpapp på tilbygg mot øst. Papptekking på takoverbygg på veranda. Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast. Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, stående bordkledning på tilbygg. Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass. Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av pvc-material med 3-lags energiglass.

Veranda mot sør på ca. 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg på ca. 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp. Det er støpt trapp langs grunnmur mot øst. Støpt trapp og trapperepo foran inngangs til 1. etasje mot nord.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur. Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, grunnmur i betong på tilbygg.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Nedløp og beslag

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert pårenner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig - Utvendige trapper

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler rekkverk på trappen foran inngang mot nord.

Det er stedvise sprekker og skader på trapper.

TILSTANDSGAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Utvendig - Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er dårlig utvendig tetting rundt vinduer, det mangler sålebensbeslag på vinduer i underetasje. Vannbrett/beslag under flere vinduer er feilmontert. Det er fuktskader på innvendige vindusforinger på et vindu i underetasje.

Utvendig - Dører

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er mangelfull utvendig tetting rundt dører i underetasje.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler kantbeslag/vindskibeslag på tak. Det er noe rustskader på stålsøyler under betongplate.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

Tomteforhold - Terrengforhold

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 01.10.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2012.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 13 + 1 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Ble laget 2 nye badrom i kjeller i 2 leiligheter

Arbeid utført av Nimo, Bravita

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble laget nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Når kjeller ble forandret til 2 leiligheter og del av 1 etasjen ble ombyggt ble det søkt om hos kommunen.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Ble laget 2 nye leiligheter da bøe de byggt om
Arbeid utført av Bravita

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er har vært litt med dører og vinduer.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært uttett litt på tak ja.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er ett gammelt hus, men når kjeller ble ombyggt var det satt nye gulv. Gulv 1 og 2 etasje kan oppleves skjeve.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Når det ble ombygget i kjeller til 2 leiligheter ble det meste av el anlegg byttet.

Arbeid utført av: Bravita.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har byttet ut selv vegg platter på storedeler av huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ble laget ny støpt veranda, jeg byggde rekkverk og tak over deler av verandaen.

Arbeid utført av: Stavsett Bygg.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er 2 leiligheter i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble søkt om og godkjent hos kommunene.

Stavsett bygg tegnet og søkte om for oss.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var loft leilighet, det ble rivet og laget til som en del av hovedboligen 2 soverom og loftstue. De ble laget 2 leiligheter i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble søkt om hos kommunene so som nevnt før søkte Stavsett bygg om det og de jobbet med forandring i kjeller.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble gjort før det ble laget leiligheter i kjeller.

21.1 Radonmåling

År: 2014.

Verdi: Husker ikke, men var under. og ikke er noe random problem her i området.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er bruksrett på vei bit fra hovedvei ned parkering ca. 5-7 m. Naboer eier den biten ikke våre noe problem. Han er tidligere eier av dette huset

Tilleggskommentar: Det et eldre hus og det selges som det er. Har vært oppgradert siste årene, men ståe en del igjen, Bravita, Nimo, Stavset bygg har joobet mye i huset her. Det er 2 utleie deler i kjeller so var søkt om i si tid.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen er i Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031 (vedtaksdato 18.6.2020) er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende (1523.11 kvm)
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (1523.14 kvm)

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. Eiendommen er underlagt følgende planer:

Detaljregulering for del av gnr 73 Eidsvik (vedtaksdato 16.09.2010).

Detaljregulering for gnr 73 Eidsvik - felt BF2 (vedtaksdato 04.04.2011). Reguleringsformål:

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1522.68 kvm)
- Frisikt (50.82 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 26.09.2025.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksiterer det ikke planforslag som berører eiendommen pr. 26.09.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 26.09.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted
• Tettsted (1523.03 kvm)

Temadata - Befolkningsstatistikk
• 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2) (1523.03 kvm)

Temadata - Geologi - Radon
• Radon aktsomhet - Moderat til lav (1523.03 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser
• Løsmasser - Tykk morene (1523.03 kvm)

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
• Vernskog (7409.58 kvm)

Temadata - Landbruk - ar5
• Bebygd (1523.03 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag
• Vassdragsområde (8348.39 kvm)

Temadata-natur-Nedbørfelt
• Nedbørfelt (8348.39 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper
• Kystlandskap (1523.03 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (1523.03 kvm)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
• Grundig kartlagt med funn (1523.03 kvm)

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med

i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt utdrag fra DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og komplett planprogram for prosjekt: E39 Vegsund - Breivika kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Enebolig (hoveddel):

- Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.
- Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
- Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Leilighet mot øst:

- Varmekabler i gulv i gang.
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
- Varmepumpe.

Leilighet mot vest:

- Varmekabler i gulv i gang.
- Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
- Varmepumpe.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det har ikke blitt utført feiing de siste årene da det ikke har vært behov og det har manglet takstige. Sist planlagt feiing var planlagt utført 19.05.2023, men er ikke registrert utført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Asfaltert biloppstillingsplass på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilkomst over privat vei fra offentlig veg. Kjøper må påregne måkearbeid, samt kostnader knyttet til drift og vedlikehold av privat del av vegen. Det er eier av naboeiendommen Eidsvikvegen 40 som er eier av den private vegen og det foreligger avtale om vegrett. Avtalen kan sees hos meglerforetaket. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

SKOLEKRETS

Skolekrets 25 - Tennfjord/Slyngstad

ADGANG TIL Utleie

Boligen er registrert med tre boenheter (enebolig med hybel/sokkelleilighet) hvor enhetene (hoveddel og to stk utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Begge utleiedelene er per i dag utleid med en gjensidig oppsigelsestid på tre måneder. Den ene utleiedelen leies ut for kr 11 000 per måned, mens den andre leies ut for kr 10 000 per måned. Leieforskjellen skyldes at den ene utleiedelen leies ut inkludert inventar.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke

registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLOG - 1936

Boligen er oppført i ca. 1936 og etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til boligens opprinnelse. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

TILBYGG MOT ØST - 1983

I ca. 1983 ble boligen betydelig tilbygd mot øst. For dette foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.06.1982, men det er noe avvik fra dagens bruk. Blant annet er kjøkken i 1. etasje flyttet til rom søkt til vaskerom/bod, og vegg mellom opprinnelig kjøkken og rom søkt til vaskerom/bod er fjernet.

I underetasjen er etablert to stk. leiligheter. I del fra opprinnelig del av huset er det tillaget stue/kjøkken og vindfang i del godkjent til kjellerstue og gang. Og det er tillaget bad og soverom i del godkjent til potetkjeller og nåværende vaskerom. Det er og inntegnet trapp i opprinnelig vaskerom (dagens bad) som er fjernet. I tilbygd del, som i dag er leilighet mot vest, er det innredet stue/kjøkken i del godkjent til disponibelt rom (ikke innredet på tegninger), og vindfang, soverom og bad i del som er godkjent til gang og disponibelt rom (ikke innredet, men tiltenk boder osv).

Det ble utstedt innflytningsattest for tilbygget 21.09.1983. Det bekreftes at arbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger. Resterende arbeid er av mindre vesentlig betydning, men likevel av en slik art at ferdigattest ikke kan utskrives før arbeidet er avsluttet og godkjent. Det ble ikke satt en frist for når arbeidet skulle utføres. Det var en forutsetning at avløpsledninger fra huset blir tilknyttet offentlig kloakkanlegg i samsvar med tidligere godkjenning.

TILBYGGBB OG OPPRETNING AV NYE BOENHETER - 2015

Det er utarbeidet byggemeldte tegninger av etablering av leilighetene i underetasjen, og tilbygg av veranda, som stemmer med dagens bruk. Tiltente boder under veranda er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 11.11.2025.

LOVLIGHET

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså

ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Det opplyses om at det har vært radonmåling med lave verdier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje: Leilighet mot øst med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad. Leilighet mot vest med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.

1. etasje: Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom2, soverom 3, bad og kott. Veranda mot sør på ca. 7 m², samt veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg på ca. 23 m².

2. etasje: Trapperom/gang, loftstue, soverom, soverom 2 og toalettrom.

INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

ENEBOG/HOVEDDEL

1. etasje har laminat og klikkvinyll på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.

2. etasje har laminat på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takess med stedvis innfelte downlights i himling. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utført, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig.

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.

Det er innvendige formpressa fyllingsdører, slette finerdører og trefyllingsdør i boligen. Litt forskjellig alder og kvalitet.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanddispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Vindu av pvc-material.

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet og dels åpen veggkonstruksjon. Toalett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er røropplegg for eventuell montering av dusjarmatur, sluk i gulv.

Rommet er av eldre dato og er under oppussing. Det er tiltenkt bad/vaskerom, men blir idag benyttet som toalettrom og er vurdert som dette.

LEILIGHET MOT VEST

Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv.

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerom i leilighet mot vest med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

LEILIGHET MOT ØST

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv.

Bad/vaskerom i leilighet mot øst med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje.
- Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16.
- Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen.
- Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje.
- Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
- 300 liter VV-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje. Vv-beredere er plassert i teknisk rom i underetasje.
- Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset.
- Brannslukningsapparat.
- Røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kunne ikke lokalisere jordforbindelse til soil.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er lekkasjer fra luftehatt i tak og det er fuktskader i takplater rundt ventil.

Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er slitasje i gulvbelegg og skader på vegger. Gulvbelegg er ikke tett ved vegg og det er pågående arbeider med renovering av rommet.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Radon

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen. Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Innvendig - Innvendige trapper

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør i 2. etasje.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør i toalettrom i 2. etasje.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon leiligheter underetasje

- Det mangler ute-del foran inntak og utluft på leilighet mot vest.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

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

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken vest - Avtrekk

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

Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken øst - Avtrekk

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

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom vest -Overflater vegger og himling

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler silikonfuge i underkant på våtromsplater.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom vest - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom øst -Overflater vegger og himling

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler silikonfuge i underkant av våtromsplater.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom øst - Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom øst - Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er begrenset tilluft under dør til badet.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er noe sprekker i vinylbelegg rundt rørgjennomføring i gulv og ved dørterskel. Det er varmeskjolder fra varmekabler på vinylbelegg. Det er målt 5 mm fall mot sluket på gulv og fallforhold er ikke etter dagens krav. Det er god oppkant på vinylbelegget ved dør.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er pågående lekkasjer rundt ventilasjon i himling, jmf; "overflater vegg og himling"

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen.
Enebolig (hoveddel): Integrert komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

Leilighet mot øst: Komfyr, Kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Leilighet mot vest: Komfyr, Kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger i handelen for enebolig/hoveddel:

Følgende medfølger i handelen for Leilighet øst: Kjøleskap, komfyrer, oppvaskmaskin, vaskemaskin og klesskap.

Følgende medfølger i handelen for Leilighet vest: Kjøleskap, komfyrer, oppvaskmaskin, vaskemaskin, klesskap, sofa, sofabord, TV-benk, TV, kjøkkenutstyr, seng og sengetøy.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 262 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 m² Leilighet mot øst med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad. Leilighet mot vest med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 4 m² Teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 113 m² Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom2, soverom 3, bad og kott.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapperom/gang, loftstue, soverom, soverom 2 og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Veranda mot sør på ca. 7 m². Veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg på ca. 23 m².

IKKE MÅLBARE AREALER

I 2. etasje er det ca. 1 m² ikke målbart areal. Totalt gulvareal i 2. etasje er 56 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 690 000,-

VERDITAKST

Kr 5 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 855,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon 240 L.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 006,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 954 275,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 3 817 099,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 690 000,- (Prisantydning)

kr. 117 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 808 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1580/373/174:

19.10.2011 – Dokumentnr: 854174 – Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1580 Gnr:373 Bnr:3

01.01.2020 – Dokumentnr: 1374043 – Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1534 Gnr:73 Bnr:174

01.01.2024 – Dokumentnr: 160266 – Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:373 Bnr:174

GRUNNBOKSDATO

13.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

89853057

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 990,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per

e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning - 1. etasje



Eidsvikvegen 42

1 Etg

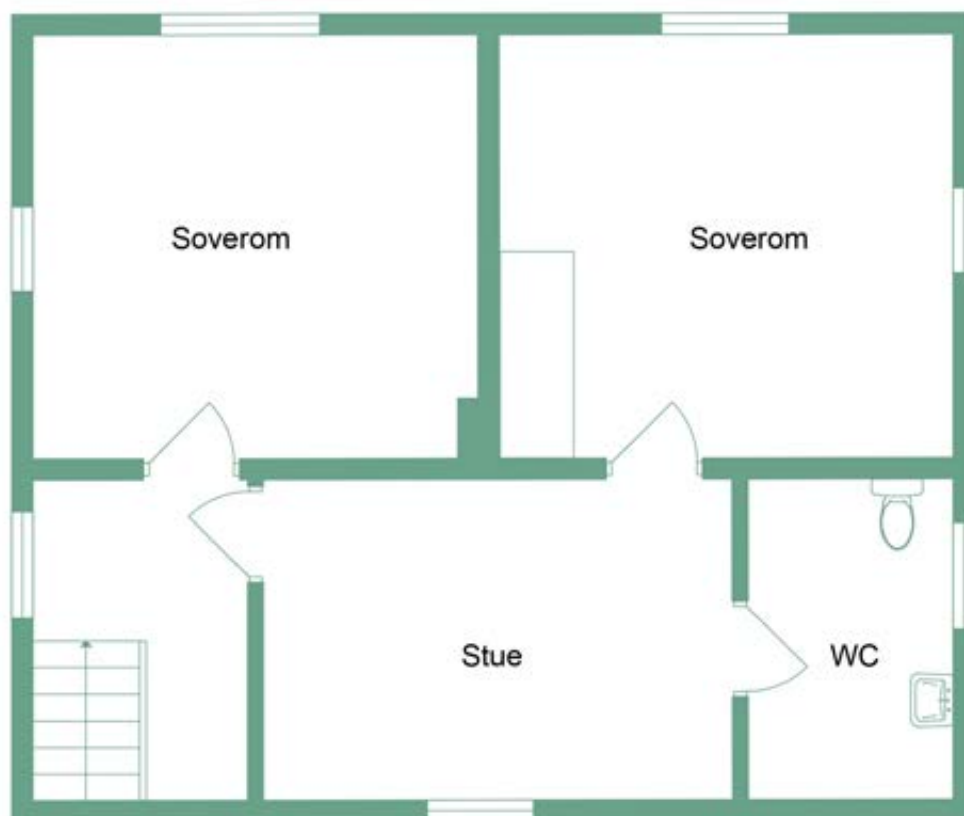
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



notar

Eidsvikvegen 42

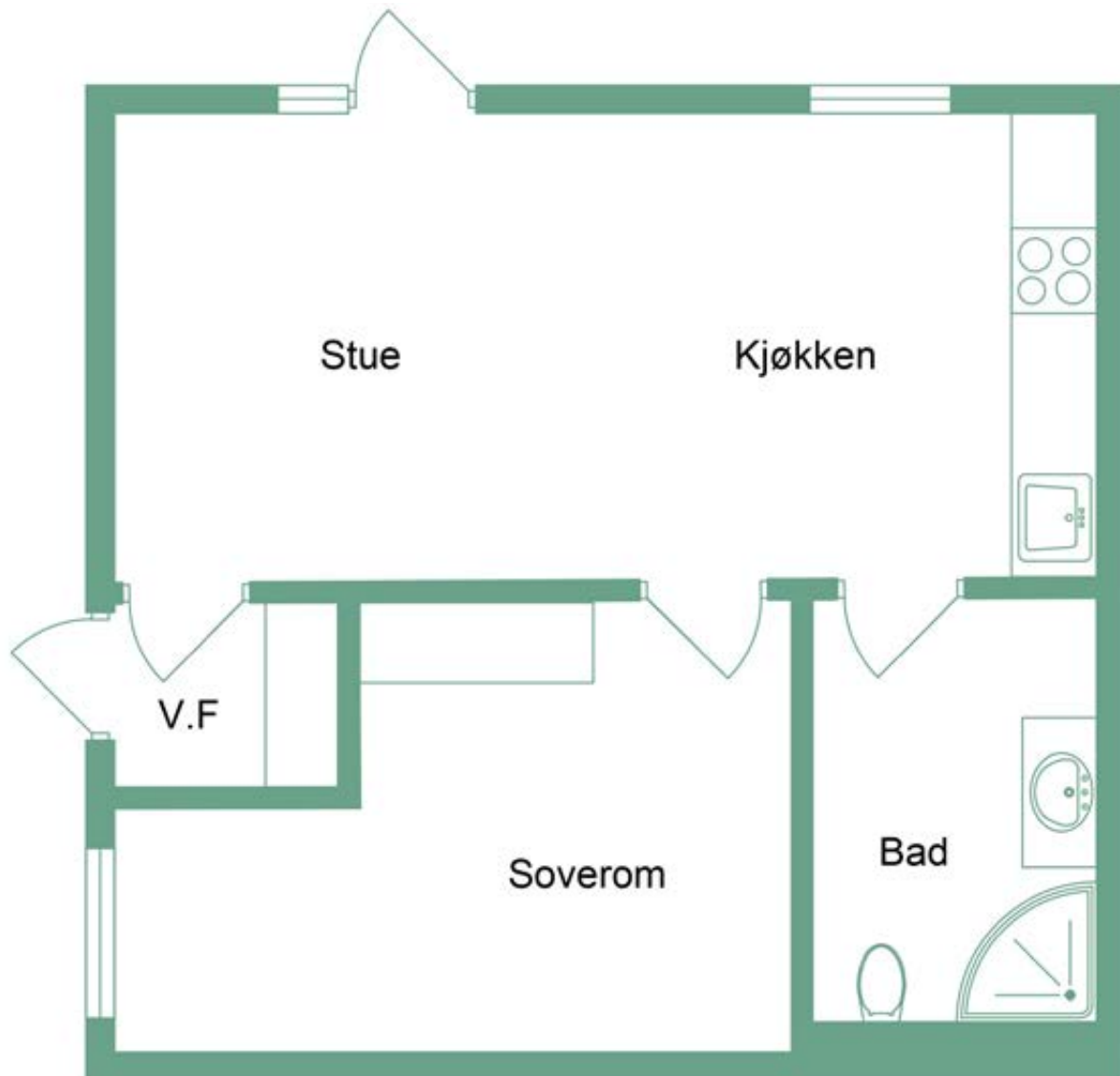
2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Leilighet i underetasjen mot vest



Eidsvikvegen 42

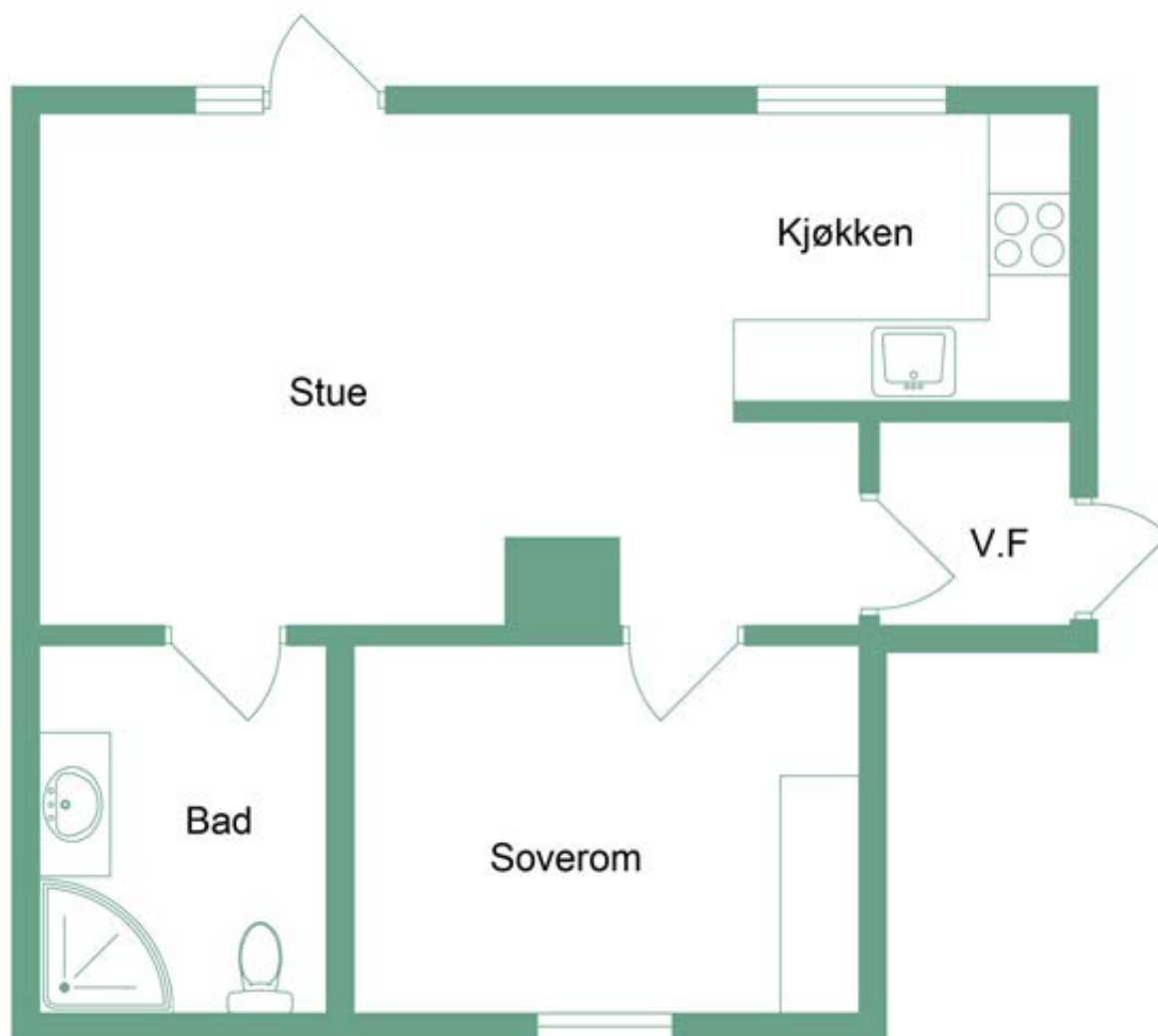
notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Leilighet i underetasjen mot øst



Eidsvikvegen 42

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

EIDSVIKVEGEN 42

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger - Tilbygg mot øst 1983
- Innflytningsattest for tilbygget 1983
- Byggemeldte tegninger - Tilbygg og oppretting av nye boenheter 2015
- Ferdigattest - Tilbygg og oppretting av nye boenheter 2025.
- Tinglyst avtale om vegrett
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD

 HARAM kommune

 gnr. 373, bnr. 174

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 18872-1945

Referansenummer: NR2036

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

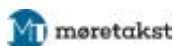
Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 3 etasjer fra 1936 med tilbygg fra 1983. Boligen ble oppusset og innredet med 2 leiligheter i underetasje i 2014-2016. Det gjenstår fortsatt noe oppgraderinger i boligen.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med skifer fra byggeår på hovedhus, shingelpapp på tilbygg mot øst. Papptekking på takoverbygg på veranda. Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast. Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, stående bordkledning på tilbygg. Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrold. Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass. Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av pvc-material med 3-lags energiglass. Veranda mot sør på ca 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk. Veranda mot vest på ca 55 m² inkl takoverbygg på ca 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp. Det er støpt trapp langs grunnmur mot øst. Støpt trapp og trapperepo foran inngangs til 1. etasje mot nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv. Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv. 1. etasje har laminat og klikkvinyll på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling. 2. etasje har laminat på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takess med stedvis innfelte downlights i himling. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje. Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016. Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utforet, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig. Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk. Det er innvendige formpressa fyllingsdører, slette finerdører og trefyllingsdør i boligen. Litt forskjellig alder og kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom vest

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

Bad/vaskerom øst

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at

badet ble bygget nytt i 2016.

Bad 1. etasje

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedysere, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Vindu av pvc-material.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanddispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet vest:

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken leilighet øst:

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet og dels åpen veggkonstruksjon. Toalett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er røropplegg for eventuell montering av dusjarmatur, sluk i gulv. Rommet er av eldre dato og er under oppussing. Det er tiltenkt bad/vaskerom, men blir idag benyttet som toalettrom og er vurdert som dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje. Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16. Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen. Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje. Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. 300 liter vv-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje. Vv-beredere er plassert i teknisk rom i underetasje. Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset. Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og

Beskrivelse av eiendommen

isopor langs deler av grunnmur.

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinmur/betong på hovedhus, grunnmur i betong på tilbygg. Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

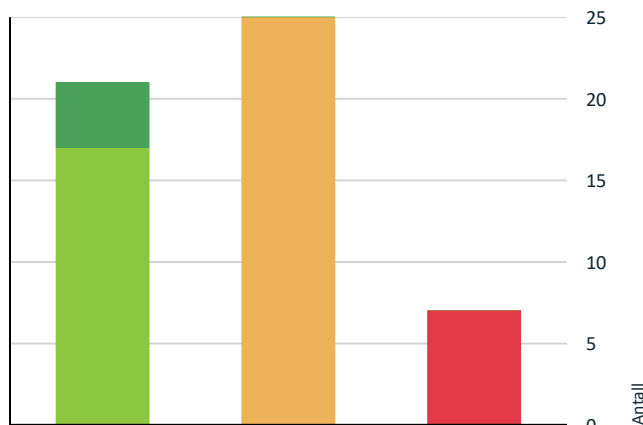
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

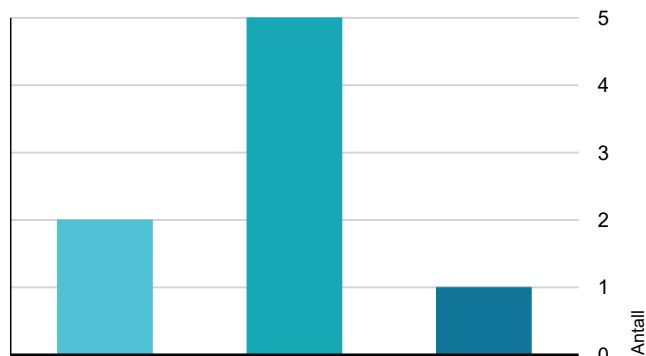
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon leiligheter underetasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken vest > Avtrekk	Gå til side
	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken øst > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Ventilasjon	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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot øst.
2018	Tilbygg	Tilbygd veranda mot vest

Det må utføres lokale utbedringer. Taktekking er av eldre dato og må kontrolleres.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Deler av takrenner er skadet og må skiftes. Det er påvist lekkasjer i takkonstruksjon i kilrenne ved takark mot sør. Det er lekkasjer rundt luftehatt på tilbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, stående bordkledning på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrodd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekkt med skifer fra byggeår på hovedhus, shingelpapp på tilbygg mot øst. Papptekking på takoverbygg på veranda. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det mangler et par skiferheller på taket. Det er observert stedvis fuktlekkasjer i takkonstruksjon, både på hovedhus og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe lekkasjer langs kilrenner på kryploft. Det er plassert ut flere plastkar på kryploft og det er tegn til at det trekker noe fukt gjennom konstruksjonen flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Årsak til lekkasjen må utbedres og utskifting av skadet undertak må vurderes. Det kan være påregnelig med ny taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Vinduer av pvc-materiale med 3-lags energiglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig utvendig tetting rundt vinduer, det mangler sålebensbeslag på vinduer i underetasje. Vannbrett/beslag under flere vinduer er feilmontert. Det er fuktskader på innvendige vindusforinger på et vindu i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer. Manglende sålebensbeslag kan føre til fukt trekker inn under vinduer. Silikonfuger rundt vinduer må beskyttes med enten list eller innpussing av karmen.

TG 2 Dører

Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av pvc-materiale med 3-lags energiglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er mangelfull utvendig tetting rundt dører i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør på ca 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.

Veranda mot vest på ca 55 m² inkl takoverbygg på ca 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer teknet med papp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler kantbeslag/vindskibeslag på tak. Det er noe rustskader på stålsøyler under betongplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt trapp langs grunnmur mot øst. Støpt trapp og trapperepo foran inngangs til 1. etasje mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler rekkverk på trappen foran inngang mot nord. Det er stedvis sprekker og skader på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv.

Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling. Flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv. Det opplyses om at varmekabler i gulv i vindfang er defekt.

1. etasje har laminat og klikkvinyll på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.

2. etasje har laminat på gulv, malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takess med stedvis innfelte downlights i himling.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I underetasje er det målt 12 mm på 2 meter i stue i leilighet øst. I 1. etasje er det målt 25 mm høydeforskjell på 2 meter i stue, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken og 13 mm i gang. I 2. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell på meter i soverom, 10 m høydeforskjell på 2 meter i gang. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

Det opplyses om at det har vært radonmåling med lave verdier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er krav til dokumentert Radonmåling ved utleie av boenhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utover, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig. Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot øst i underetasje, og det er målt 12,7 vekt-% fukt i bunnsvill som ansees som tørt. Det er etablert svalgang mellom grunnmur og støttemur mot nord på hovedhus.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er fra byggeår og er gangske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige formpressa fyllingsdører, slette finerdører og trefyllingsdør i boligen. Litt forskjellig alder og kvalitet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Generell

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler silikonfuge i underkant på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtromsplater må fuges i underkant for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastluker i gulv, synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Generell

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler silikonfuge i underkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtromsplater må fuges i underkant for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastluker i gulv, synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er begrenset tilluft under dør til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres bedre luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedys, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Vindu av pvc-material. Badet ble tillaget da tilbygget ble oppført i 1983, men er noe overflatefornyet senere.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Det er malt våtromstapet på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er lekkasjer fra luftehatt i tak og det er fuktskader i takplater rundt ventil.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lekkasjer rundt luftehatt må utbedres og det må monteres nye takplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker i vinylbelegg rundt rørgjennomføring i gulv og ved dørterskel. Det er varmeskjolder fra varmekabler på vinylbelegg. Det er målt 5 mm fall mot sluket på gulv og fallforhold er ikke etter dagens krav. Det er god oppkant på vinylbelegget ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett med massasjedyser, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er pågående lekkasjer rundt ventilasjon i himling, jmf; "overflater vegg og himling"

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres elektrisk avtrekk samt tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanddispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet og dels åpen veggkonstruksjon. Toalett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er røropplegg for eventuell montering av dusjarmatur, sluk i gulv. Rommet er av eldre dato og er under oppussing. Det er tiltenkt bad/vaskerom, men blir idag benyttet som toalettrom og er vurdert som dette.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

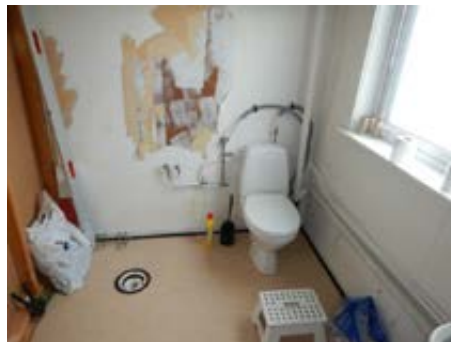
Det er slitasjer i gulvbelegg og skader på vegger. Gulvbelegg er ikke tett ved vegg og det er pågående arbeider med renovering av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes betydelig oppgradering og ferdigstilling av rommet for at det skal benyttes som bad/vaskerom, eventuelt toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje. Det er fortsatt noe eldre kobberør i toalettrom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

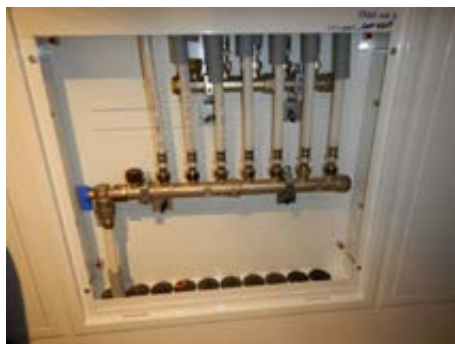
Eldre kobberør i 2. etasje.

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.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16. Det er fortsatt noe eldre avløpsrør i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i toalettrom i 2. etasje.

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 utskifting av rør.

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon leiligheter underetasje

Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler ute-del foran inntak og utluft på leilighet mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utedel må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

300 liter vv-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje. Vv-beredere er plassert i teknisk rom i underetasje.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset.

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.
0 Det elektriske opplegget ble i all hovedsak oppgradert ved oppussing i 2015/16, Det er fortsatt noe eldre opplegg i huset.
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 El-anlegget ble i all hovedsak oppgradert i forbindelse med oppussing i 2015/16 men det er fortsatt noe eldre opplegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget ble i all hovedsak oppgradert i forbindelse med oppussing i 2015/16 men det er fortsatt noe eldre opplegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, grunnmur i betong på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe stedvis riss/sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres høyere rekkverk for å unngå fallskader.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/258 m²

Enebolig: 2 Stue/kjøkken, 7 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 3 Vindfang, Teknisk rom, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Entré, Kott, Loftstue, Toalettrom, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Enebolig med 2 utleieenheter beliggende i Eidsvika i Tennfjorden. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Sandane 22 ,6264 TENNFJORD 168 m ² 1972 4 sov	26-06-2023	4 800 000	4 800 000		4 800 000	28 571
2 Eidsvikvegen 111 ,6264 TENNFJORD 206 m ² 1934 3 sov	27-05-2025	5 400 000	5 250 000		5 250 000	25 485
3 Tennfjordvegen 57 ,6264 TENNFJORD 168 m ² 1930 3 sov		3 950 000				22 832
4 Sandane 31 ,6264 TENNFJORD 173 m ² 1974 3 sov	27-11-2023	3 980 000	3 930 000		3 930 000	22 717
5 Sandane 18 ,6264 TENNFJORD 177 m ² 1972 5 sov	04-10-2023	4 000 000	3 950 000		3 950 000	22 316
6 Tennfjordvegen 189 ,6264 TENNFJORD 235 m ² 1959 5 sov	15-05-2025	5 200 000	5 175 000		5 175 000	22 021
7 Vatnevegen 46 ,6265 VATNE 189 m ² 1977 4 sov	03-06-2025	2 400 000	2 280 000		2 280 000	11 343

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

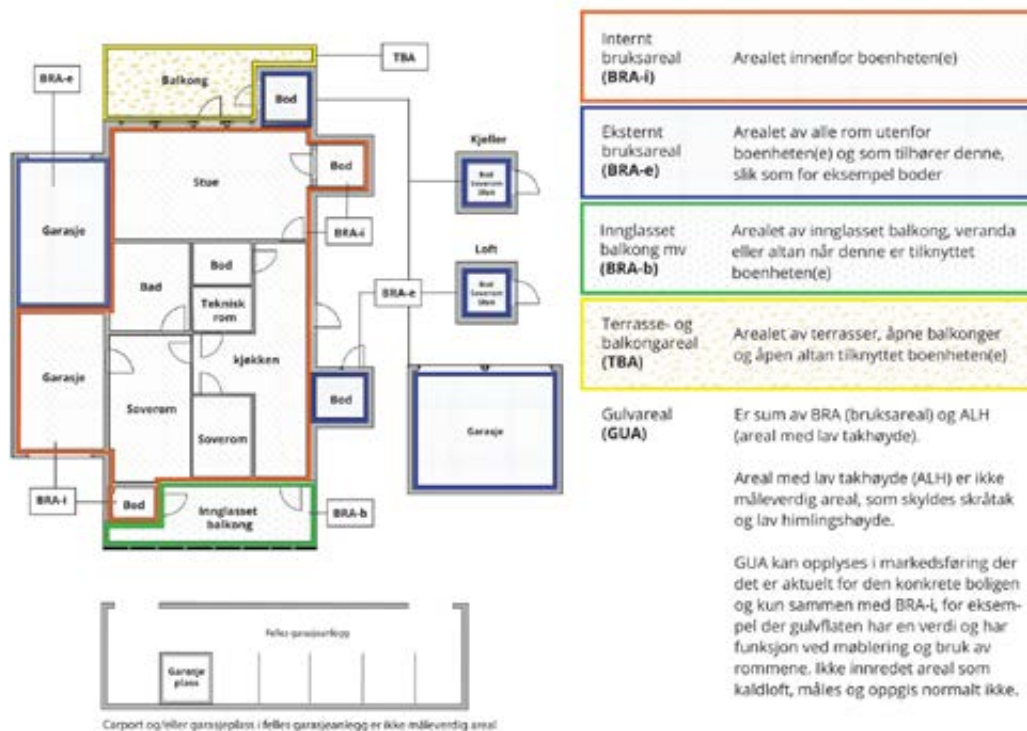
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	90	4		94			94
1. etasje	113			113	62		113
2. etasje	55			55		1	56
SUM	258	4			62	1	263
SUM BRA	262						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken vest, Stue/kjøkken øst, Soverom vest, Soverom øst, Bad/vaskerom vest, Bad/vaskerom øst, Vindfang vest, Vindfang øst	Teknisk rom	
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang, Vindfang, Entré, Kott		
2. etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Trapperom/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	257	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Hallgrimur Pall Sigurbjörnsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	373	174		0	1523 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsvikvegen 42

Hjemmelshaver

Sigurbjörnsson Hallgrimur Pall, Komarova
Liudmila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvikvegen i Tennfjorden og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, plenarealer og diverse beplantning. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert med 3 boenheter i Matrikkel; Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er etablert 2 leiligheter i underetasje for utleie.

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Ikke gjennomgått	9	Nei
Infoland.no	25.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	Korrigerer selger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR2036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0225/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liudmila Komarova	Hallgrimur Pall Sigurbjörnsson

Gateadresse	
Eidsvikvegen 42	
Poststed	Postnr
TENNFJORD	6264

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0225/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble laget 2 nye badrom i kjeller i 2 leiligheter

Arbeid utført av

Nimo, Bravita

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble laget nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når kjeller ble forandret til 2 leiligheter og del av 1 etasjen ble ombyggt ble det søkt om hos kommunen

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble laget 2 nye leiligheter da bøe de byggt om

Arbeid utført av

Bravita

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er har vært litt med dører og vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært uttett litt på tak ja.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er ett gammelt hus, men når kjeller ble ombyggt var det satt nye gulv. Gulv 1 og 2 etasje kan oppleves skjeve.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når det ble ombyggt i kjeller til 2 leiligheter ble det meste av el anlegg byttet

Arbeid utført av

Bravita

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

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

har byttet ut selv vegg platter på storedeler av huset

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ble laget ny støpt veranda, jeg byggde rekkverk og tak over deler av verandan

Arbeid utført av

Stavsett Bygg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er 2 leiligheter i kjeller

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble søkt om og godkjent hos kommunene. Stavsett bygg tegnet og søkte om for oss

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var loft leilighet, det ble rivet og laget til som en del av hovedboligen 2 soverom og loftstue. De ble laget 2 leiligheter i kjeller.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble søkt om hos kommunene so som nevnt før søkte Stavsett bygg om det og de jobbet med forandring i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort før det ble laget leiligheter i kjeller

- 21.1 Radonmåling

Ar

2014

Verdi

husker ikke, men var under. og ikke er noe random porblem her i området

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er bruksrett på vei bit fra houvudvei ned prakering ca 5-7 m. Naboen eier den biten ikke våre noe problem. Han er tiligere eier av dette huset

Tilleggskommentar

Det et eldre hus og det selges som det er. Har vært oppgradert siste årene, men ståe en del igjen, Bravita, Nimo, Stavset bygg har joobet mye i huset her. Det er 2 utleie deler i kjeller so var søkt om i si tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liudmila Komarova	402821c80ea67f813c7504	01.10.2025	Signer authenticated by One time code
	94279ea95f8b25c664	13:22:15 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallgrimur Pall Sigurbjörnsson	Ofa3543ff48494a3a67b8c	30.09.2025	Signer authenticated by One time code
	6e9388edc2356cbcd5	12:45:51 UTC	

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

Nabolagsprofil

Eidsvikvegen 42

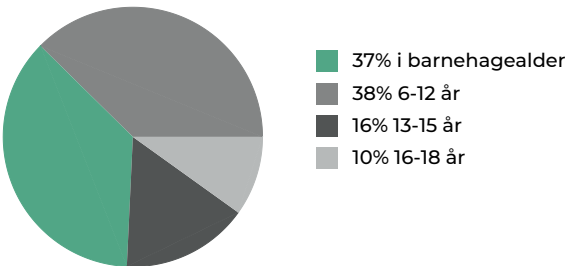
Offentlig transport

🚊 Eidsvik	4 min 🚶
Linje 230	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	35 min 🚗

Skoler

Tennfjord barneskule (1-7 kl.)	17 min 🚶
179 elever, 12 klasser	1.5 km
Vatne ungdomsskule (8-10 kl.)	18 min 🚶
124 elever, 11 klasser	1.6 km
Haram vidaregåande skule	14 min 🚗
261 elever, 14 klasser	13.7 km
Spjelkavik videregående skole	20 min 🚗
492 elever	22.3 km

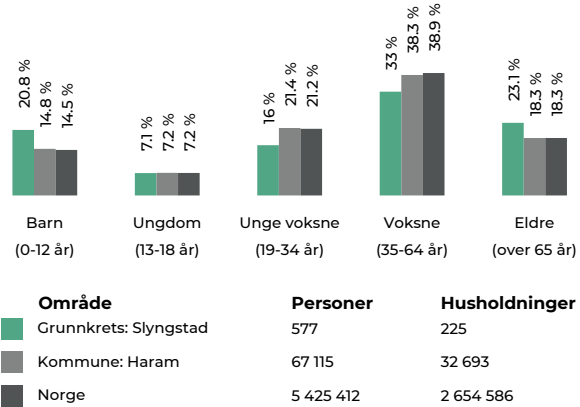
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

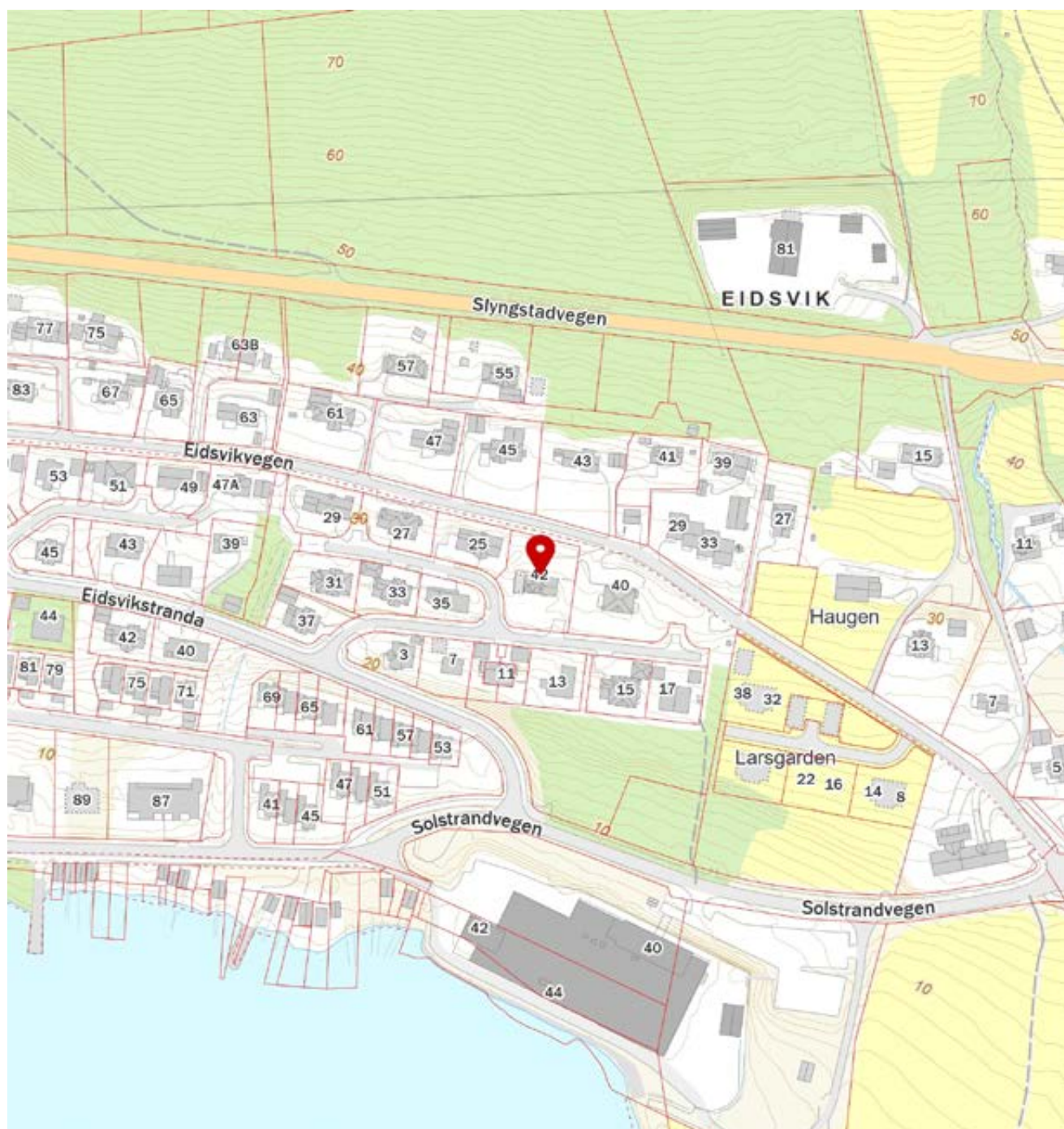
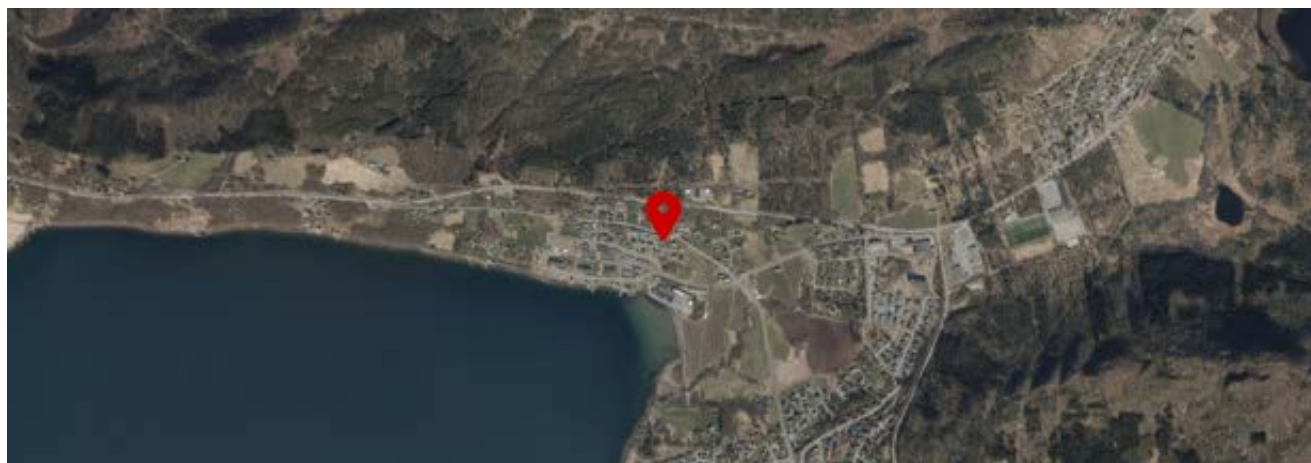
Tennfjord barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
71 barn	0.9 km
Preg barnehager Vatne (1-5 år)	5 min 🚗
76 barn	3.5 km
Stette barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
38 barn	6.5 km

Dagligvare

Coop Extra Vatneeidet	11 min 🚶
Post i butikk	1 km
Bunnpris Vatne	15 min 🚶
Søndagsåpent	1.2 km

Sport

🏆 Tennfjord skule	14 min 🚶
Aktivitetshall	1.3 km
🏆 Ravn stadion	16 min 🚶
Fotball, friidrett	1.4 km
🏊 Tren Vatne	5 min 🚗
🏊 Aktiv Trening Digernes	11 min 🚗



Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	373.174.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Eidsvikvegen 42	Ant. leiligheter	3
Eier	Sigurbjörnsson Hallgrímur		

Rute

Rute	43
Bydel	Haram
Distikt	Haram
Tilsynsgruppe	Fastlandet Øst
Tilsyn	

Skorstein - ID 13891

Tatt i bruk	17.10.2016	Ant.løp	1	Siste feiing	19.05.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Stål	Uttak av sot		Merknad		Neste feiing	19.05.2023
Varenr		Dimensjon	15 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
06.07.2017	daniels	Ikke utført		Ringer for ny / MTS
16.09.2019	bjørnh	Ikke utført	Ingen sot	Ikke behov
19.05.2021	VB	Mangler takstige	Ikke Aktuelt	Ikke behov

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

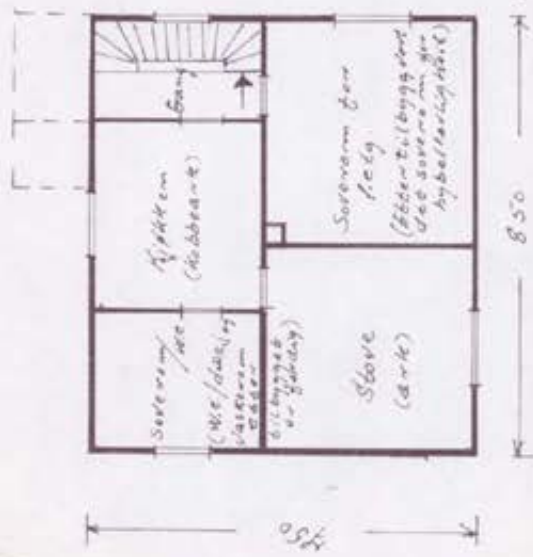
Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

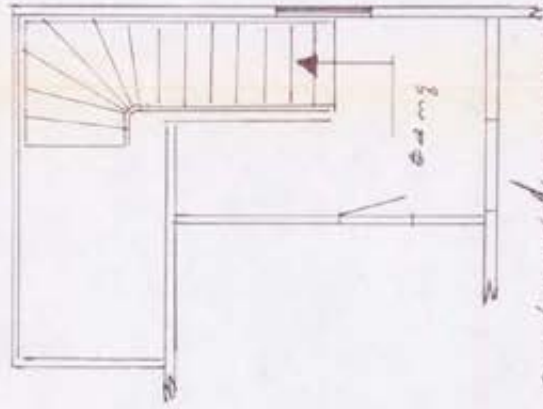
- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

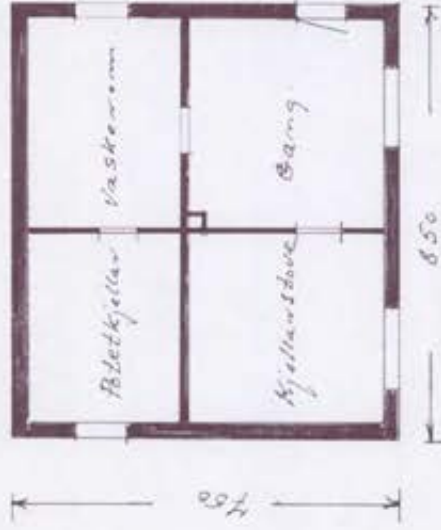
Mål 1:50



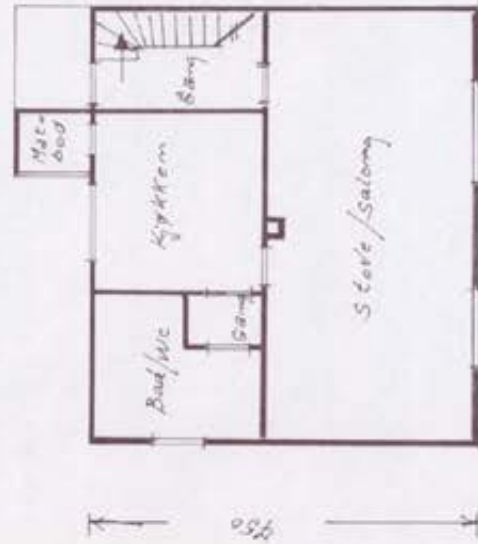
Skisse over 1. etg. gamlebyggeriet
Hybelenhed 1:100



Ombyggetrappegang
i fra loddebog



Skisse over kjeller, gamlebyggeriet
1:100

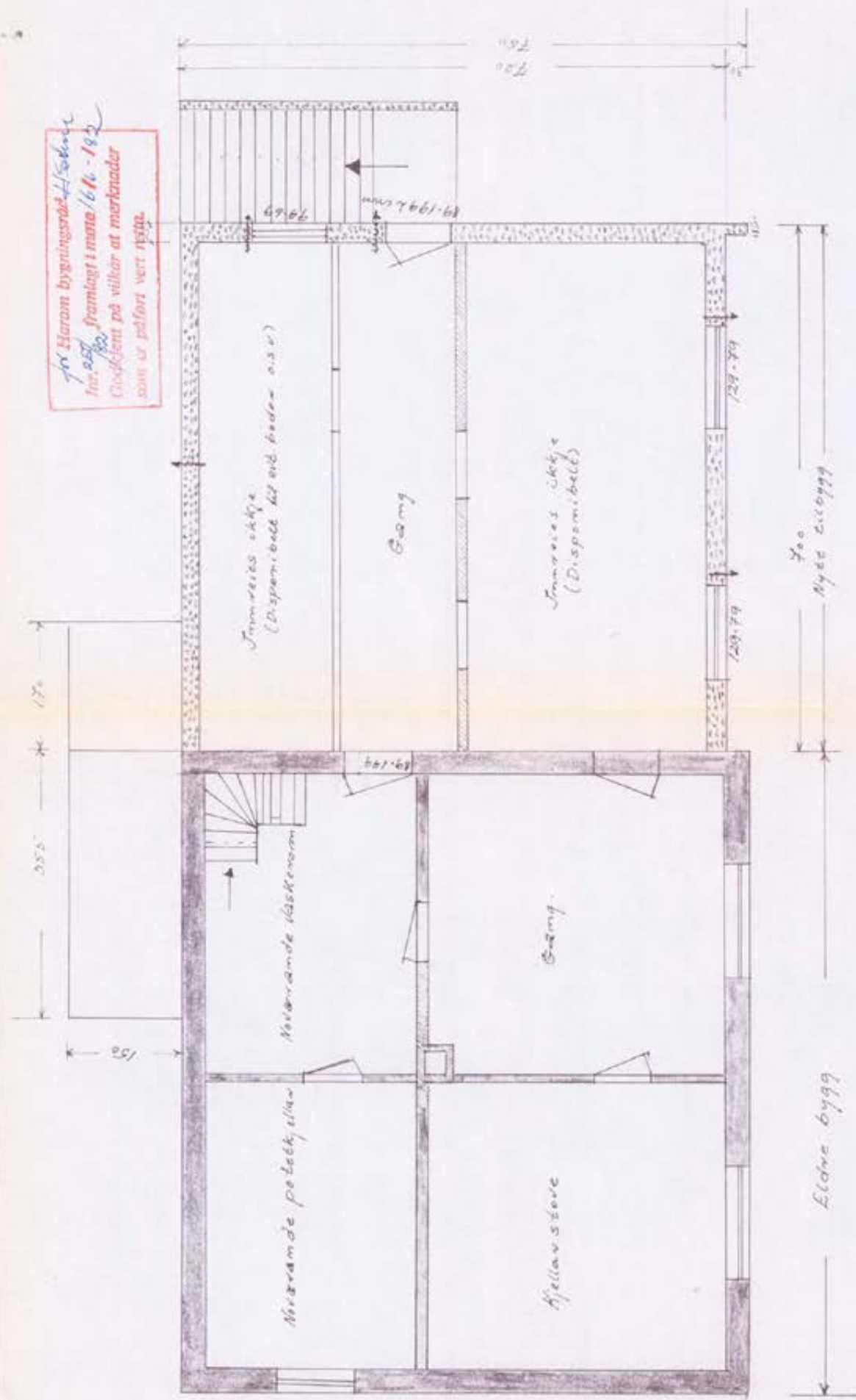


Skisse over 1. etg. gamlebyggeriet
1:100

Planløsning for tilbygning til bostadshuset

for Hørm bygningsrådgiver H. Skue
Jnr. 25/12, fremlagt i møde 16.10.1982
Godkendt på vilkår af marknader
som er påført vært rettet.

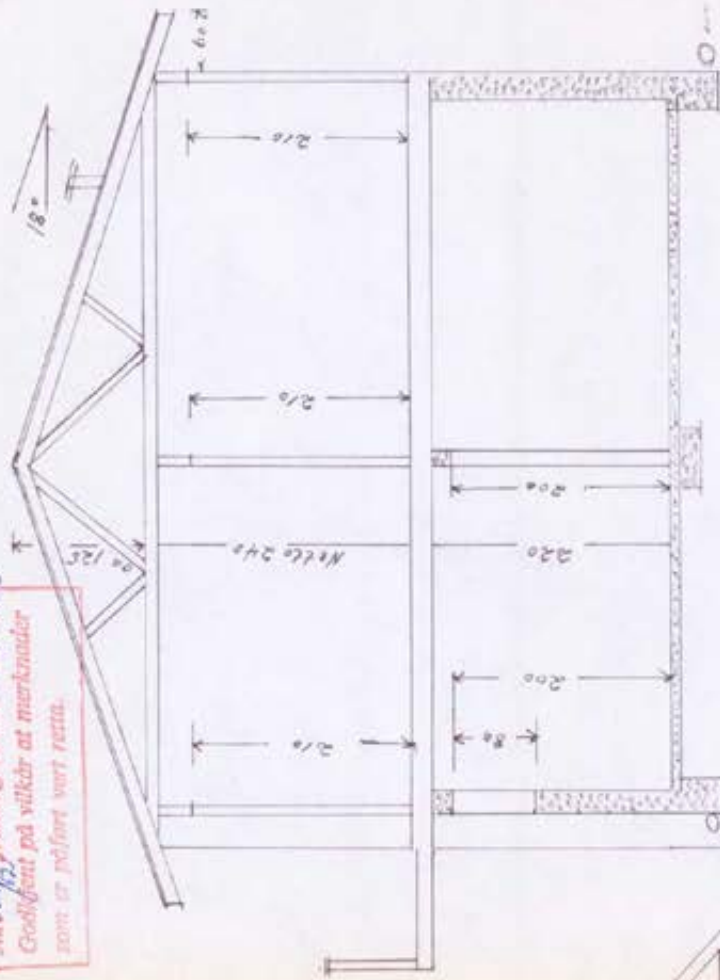
Bygherre: Hørm Eidsvik	Mål: 1:100
Eidsvik	Mål: 1:50
6264 Tøndervej	Mål: 1:100
Bygningstilbygger: H. Skue	Mål: 1:100
Bygningstilbygger: H. Skue	Mål: 1:100



Plan Kjellar, bräddat tillbyggt 50,40 m²

Byggnadsritning. H. Skoln.	Mått: 1:50
Kjellare	1882
6264 Temm. 2. ord.	1882
Tillbyggt till bostadshus	1882

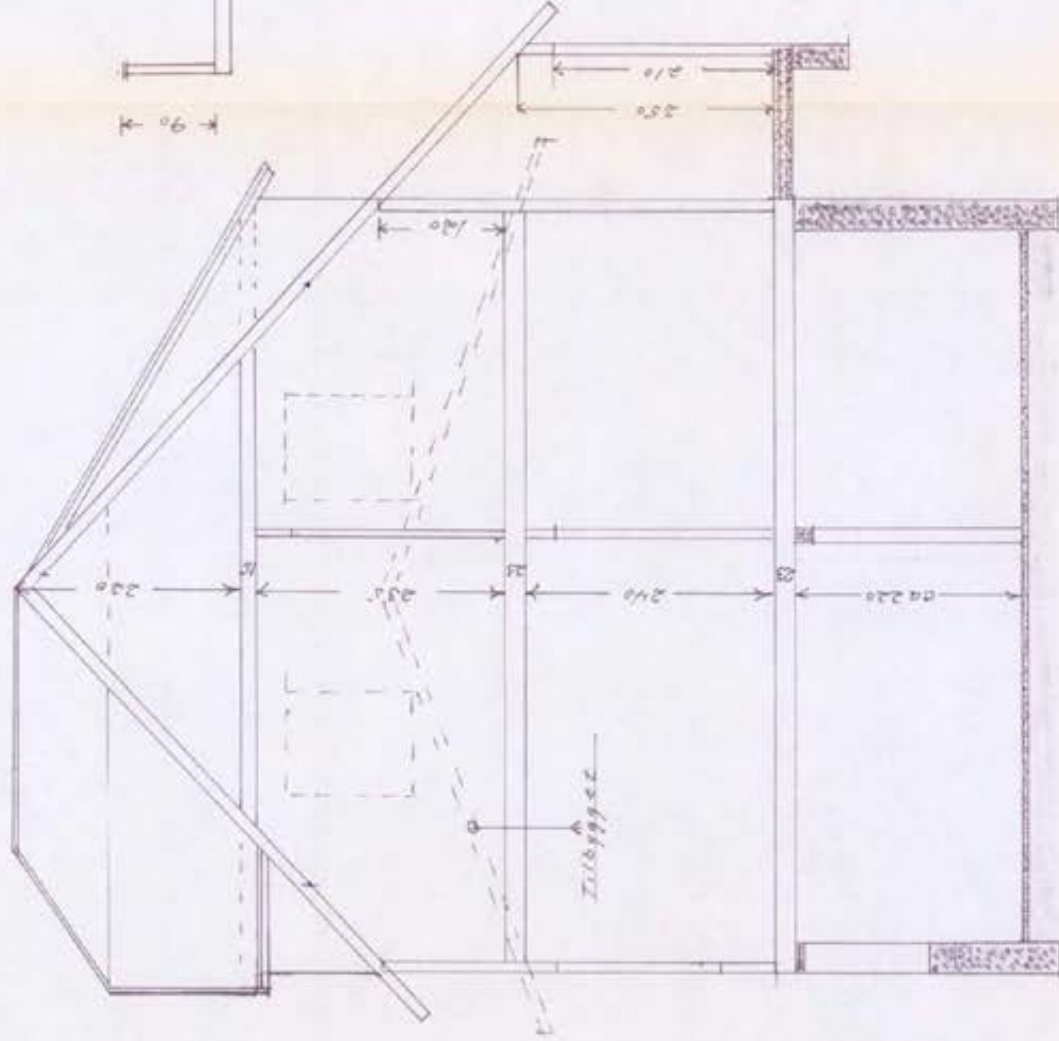
fr. Hærens Bygtningsråd H. S. S. S.
 Nr. 25/12, fremlagt i møte 16. 10. 1922
 Godkjent på vilkår at merknader
 som er påført vært rettet.



Ansvarig
 Smit

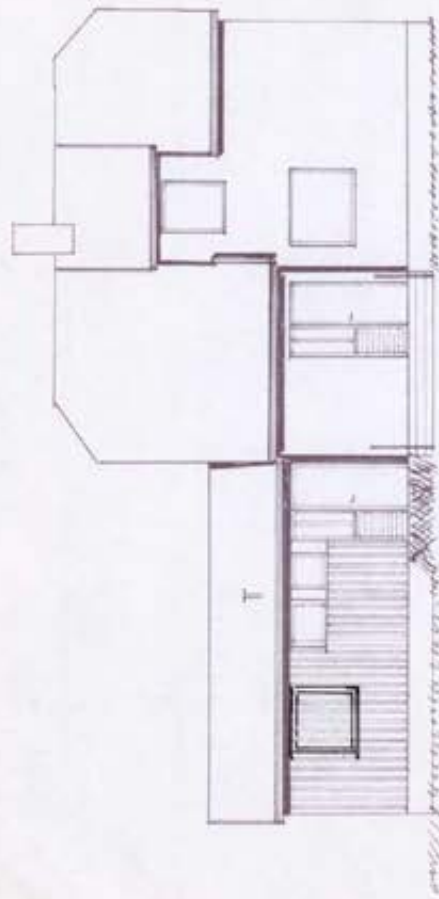
Smit A-A
 Nytt tilbygg

Ombygging, alle mål kontrolleres
 på byggeplass

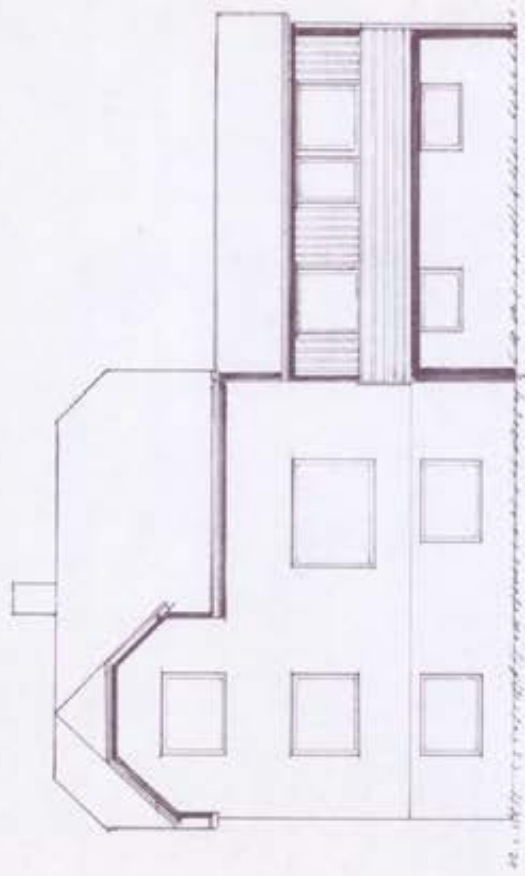


Smit B-B
 Samlet bygg

Byggherren: Hærens Bygtningsråd	Mål: 1:50
Fisdal	Ansvarig: Smit
6264 Tømmelund	Dato: 20. 10. 1922
Tilbygg til buestadhus	S. Smit
Smit	

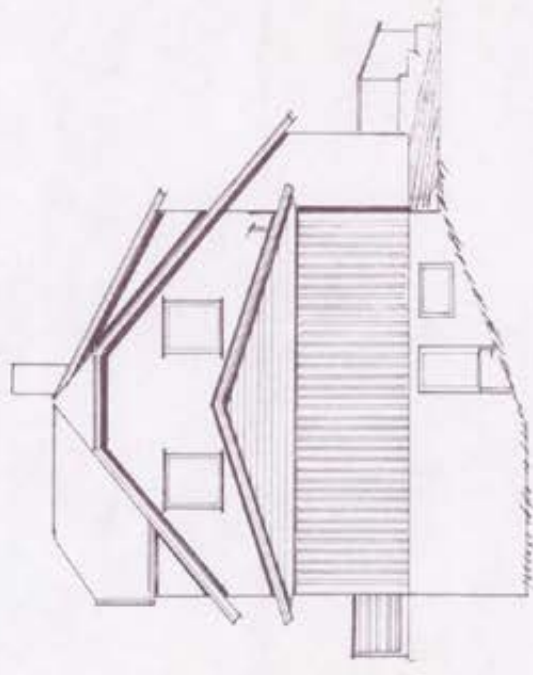


Fasade mot Nord-øst.



Fasade mot Syd-vest.

for Hørm bygningsråd 46. Skov
 25/11 1982
 for 22. fremlagt i møde 16/11 - 1982
 Godkendt på vilkår at merknader
 som er påført vert rettes.



Fasade mot Syd-øst.

Byggherre: Hørm Eidsvik	Mål: 1:100
Eidsvik	
6244 Temmefjord	
Tilbygg til bustadhus	Utgitt 24/11 - 1982
Fasader	Byggherre

INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: Kåre Eidsvik, 6264 TENNFIJORD

Eigedom:

G.nr. 73

B.nr. 3

Bygn.art: Tilbygg bustadhus.

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

Resterande arbeid er av mindre vesentleg betydning, men likevel av ein slik art at ferdigattest ikkje kan utskrivast før arbeidet er avslutta og godkjent.

Desse arbeida må utførast seinast den

Det er ein føresetnad at avløpsleidningar frå huset vert tilknytt offentleg kloakkanlegg i samsvar med tidlegare godkjenning.

Brattvåg, .21./9.. 1983

..... Johan Mork

- bygn.sjef -

..... Frode Helland

-bygn.kontr.-

14/1131

1:100

H01

Nødvendig fri sideplass ved der på inngangsplen i tilgjengelig boenhet.

Nødvendig fri sideplass ved skyvedør på inngangsplen i tilgjengelig boenhet.

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig endret innstilling og/eller tekniske løsninger. Anskaffelse er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i Ht. NS3940. Tekniske forhold i byggingen må utarbeides kun påviser arealer i mindre grad.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontroll
A	2024.01.15	Prosjekt inn, utført med data i detalj		KGH

Oppgitt BAA:	RYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
95,2 m ²	m ²	m ³	
BAA UTE:		BAA TOTALT:	
95,2 m ²		107,2 m ²	

PROSJEKTHOVED:	GNS/INN:	PROSJEKT:
Haram	Gnr/8nr,	Tennfjord
ADRESSE:		PROJ:
Eidsvik		IT

TILGJENG AV:	KONTROLLER AV:	DATO:	FORNØY:
KGH	EK	12.12.2014	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTHOVED:	TEGNINGS NO:	MÅLESTOKK:
Enebolig	14-0666	ARK-2-1-01	1:100
Plan H01			
Byggeområde			

TILTAKEHAVER:	PROSJEKTHOVED:
Hallgrimur P. Sigurbjörnsson	14-0666
PROSJEKTHOVED:	TEGNINGS NO:
	ARK-2-1-01
	MÅLESTOKK:
	1:100

INNSAMLET AV ARCHITECTURBYGGET NORGESHUS AS, 18.10.2013, 12.12.2014, 12.12.2014

TEKNIKKEN ER AVHENGIG AV ETTER GJØR AVSPANNING AV GJØR AV

TEKNIKKEN GJØR AV ETTER GJØR AV ETTER GJØR AV ETTER GJØR AV

TEKNIKKEN GJØR AV ETTER GJØR AV ETTER GJØR AV ETTER GJØR AV

Ing Rolf Stavset As
Stavset 58
6260 Skodje

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/2726, 25/22004

Arkivkode:

Dato:
11.11.2025

Gbnr. 373-174 - Eidsvikvegen 42 - Tilbygg - ferdigattest

Tiltak:	Tilbygg
Byggestad:	Gbnr. 373 / 174 Eidsvikvegen 42
Tiltakshavar:	
Søknad komplett:	11.11.2025
Byggeløyve	041/15
Bygningsnummer:	180585176-1

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

søknad om ferdigattest med gjennomføringsplan



Haram kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFJORD			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenselinje nøyaktig måling
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Voll
 Skjerm	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Haram
Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygdt område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



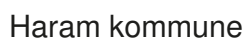
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



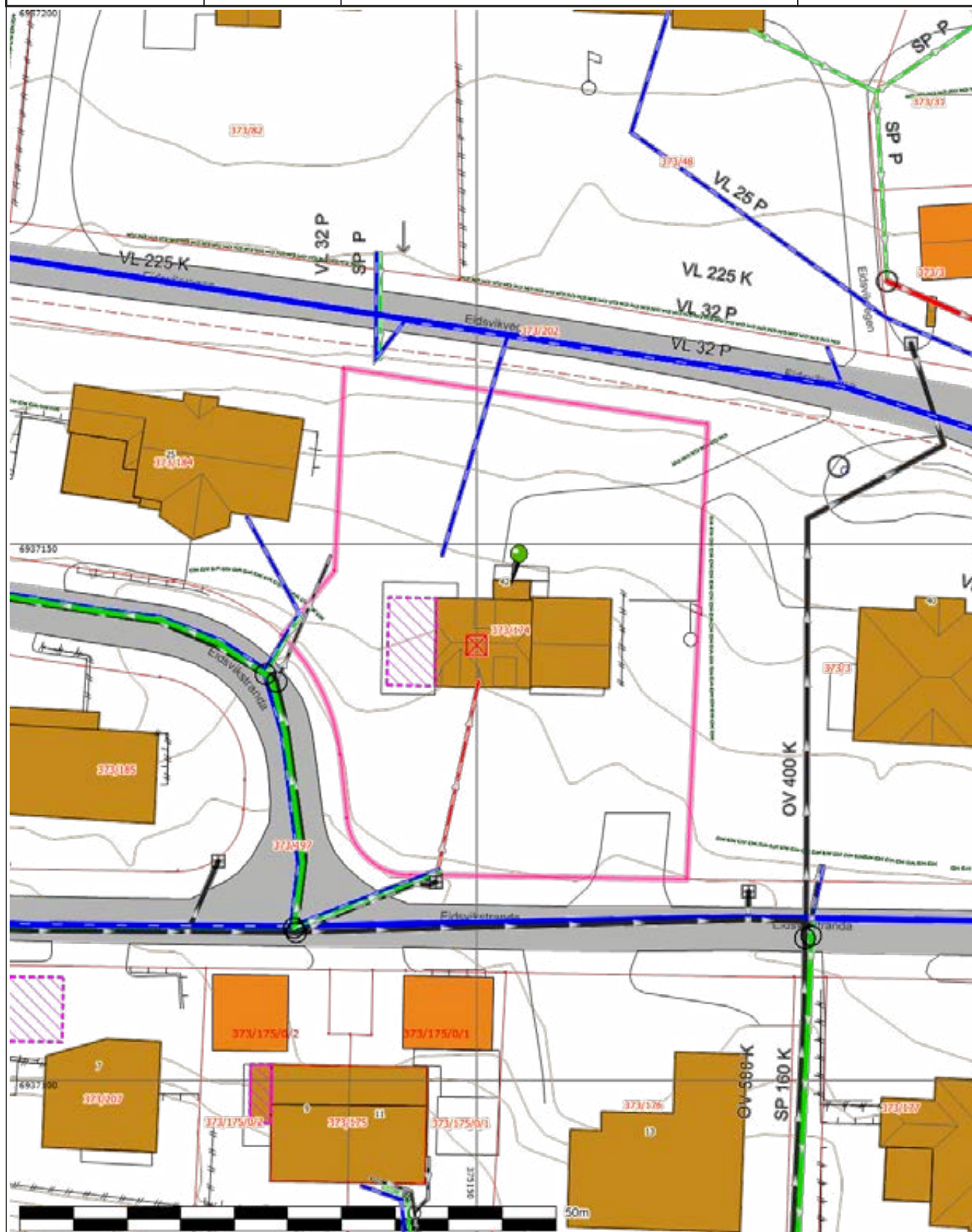
Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFJORD
----------	-----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Byggetiltak Ca. angivelse	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang	Voll
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Veg	Høydekurve 1m Haram	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFJORD			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Sti
 Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	 Grenselinje nøyaktig måling	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Skjerm
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Haram
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

Reguleringsplan

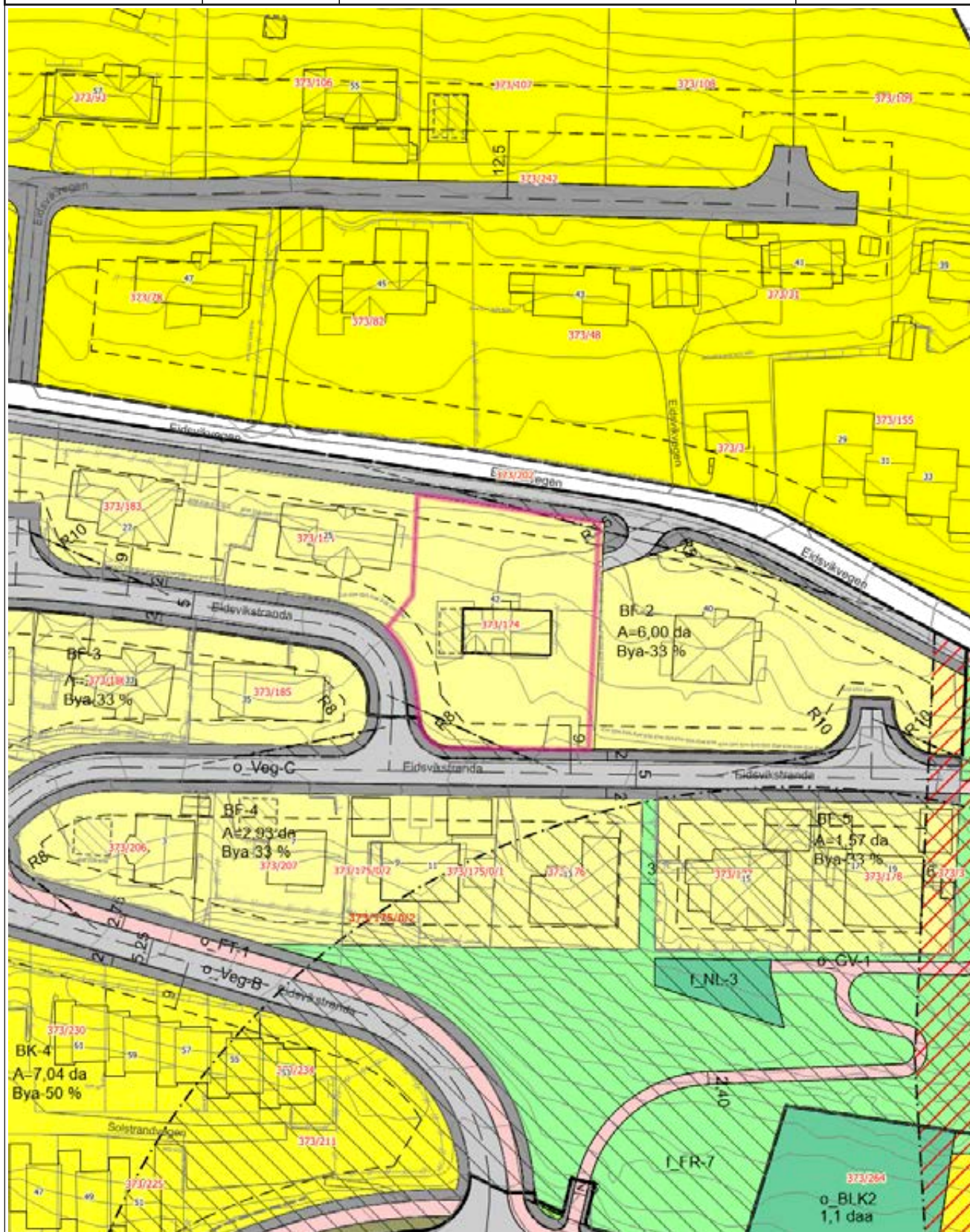
Eiendom: Gnr: 373 Bnr: 174 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Eidsvikvegen 42
6264 TENNFJORD

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 VeggFrittstående
 Skjerm	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekanth
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekanth
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Haram
 Skjerm	 Takkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Kjøreveg
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Turdrag	 Friområde
 Friluftsmål		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



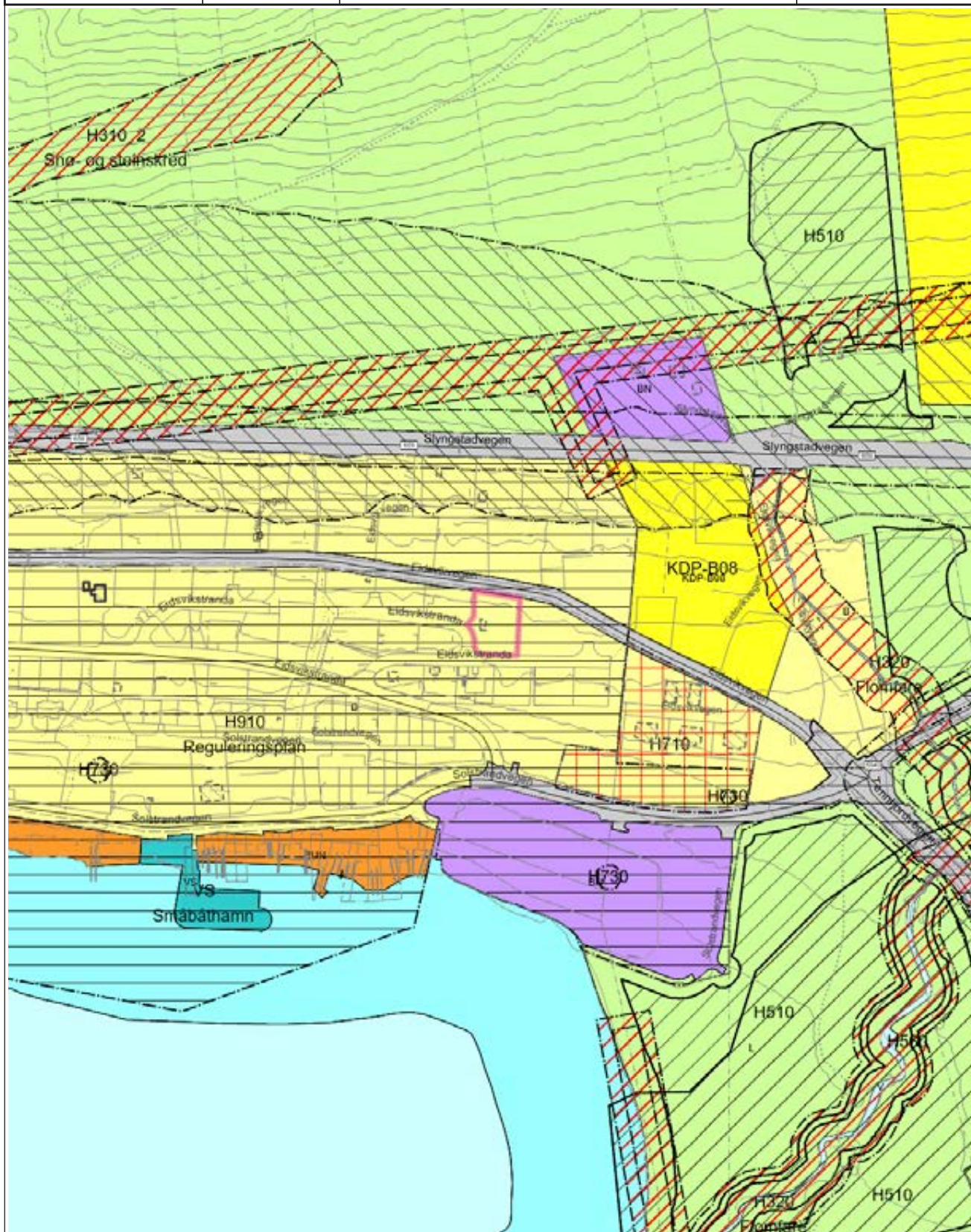
Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFJORD
----------	-----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Skjerm	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Skjerm	 Slipp
 Stikkrenne	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Haram	 Høydekurve 5m Haram
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Takkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KULTURMINNELINJE	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for detaljeringssoner	 Grense for faresoner
 Grense for støysoner	 Hensyn landbruk	 Bevaring naturmiljø
 Hensyn for sikring av mineralressurser	 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
 Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Rød sone iht T-1442	 Gul sone iht T-1442
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Småbåthavn - Nåværende
 Friluftsområde - Nåværende		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1580 - Haram kommune

373 174 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (9)

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

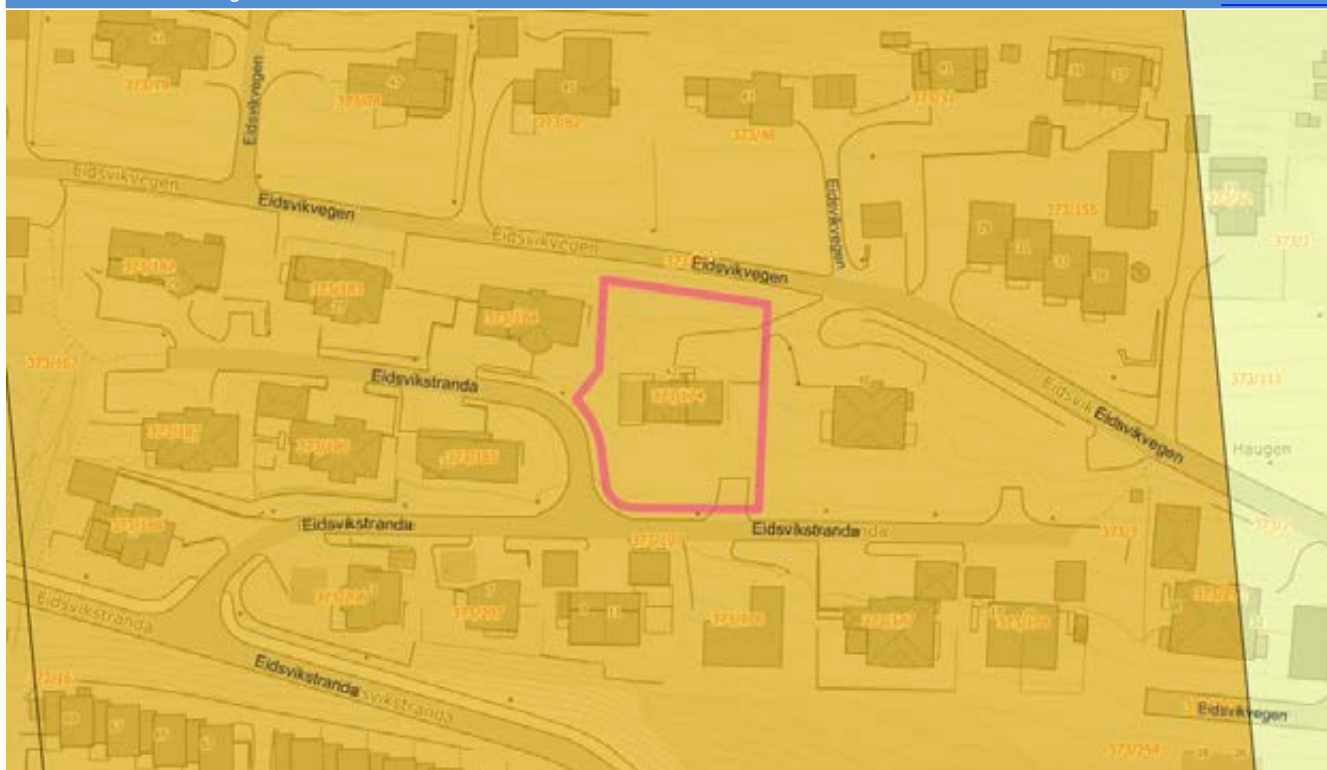
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1523.03m ²



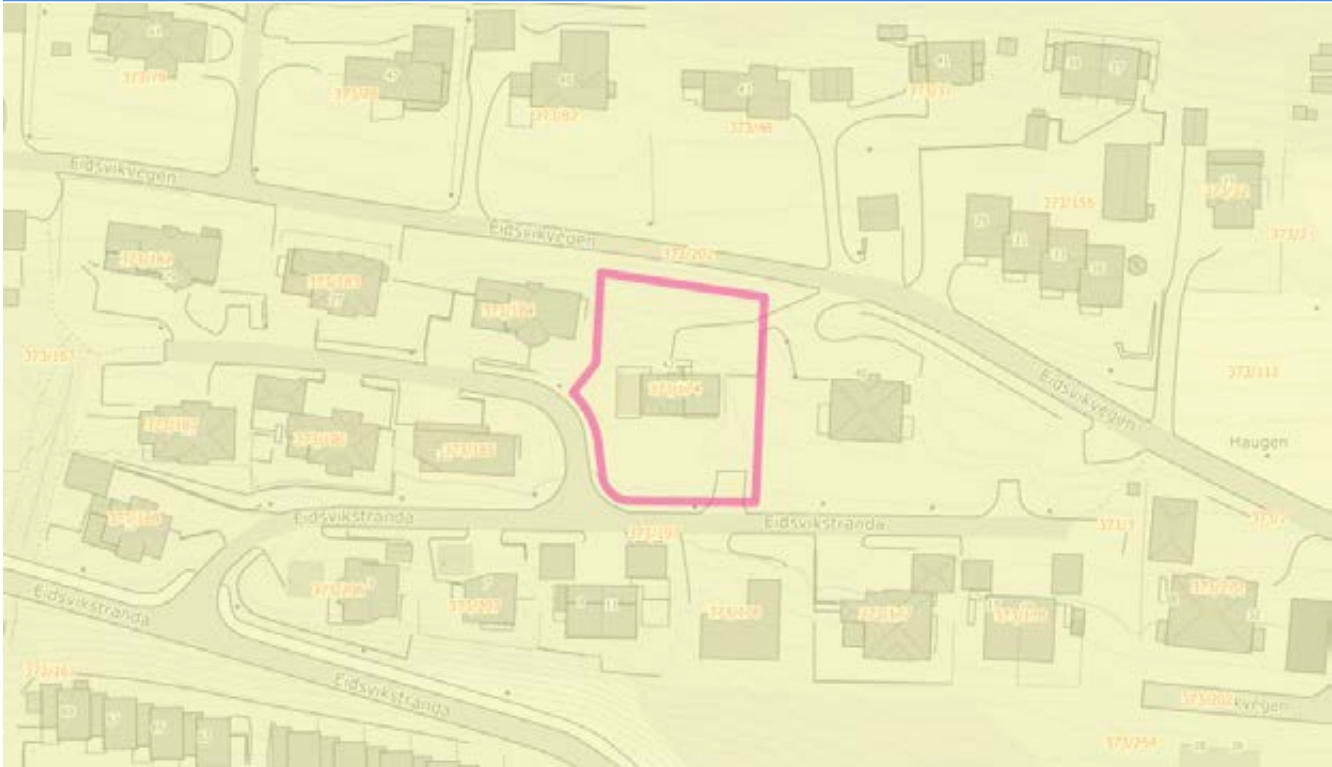
7 - 31 innbyggere (100 - 500
per km²)

32 - 124 innbyggere (500 - 2
000 per km²)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

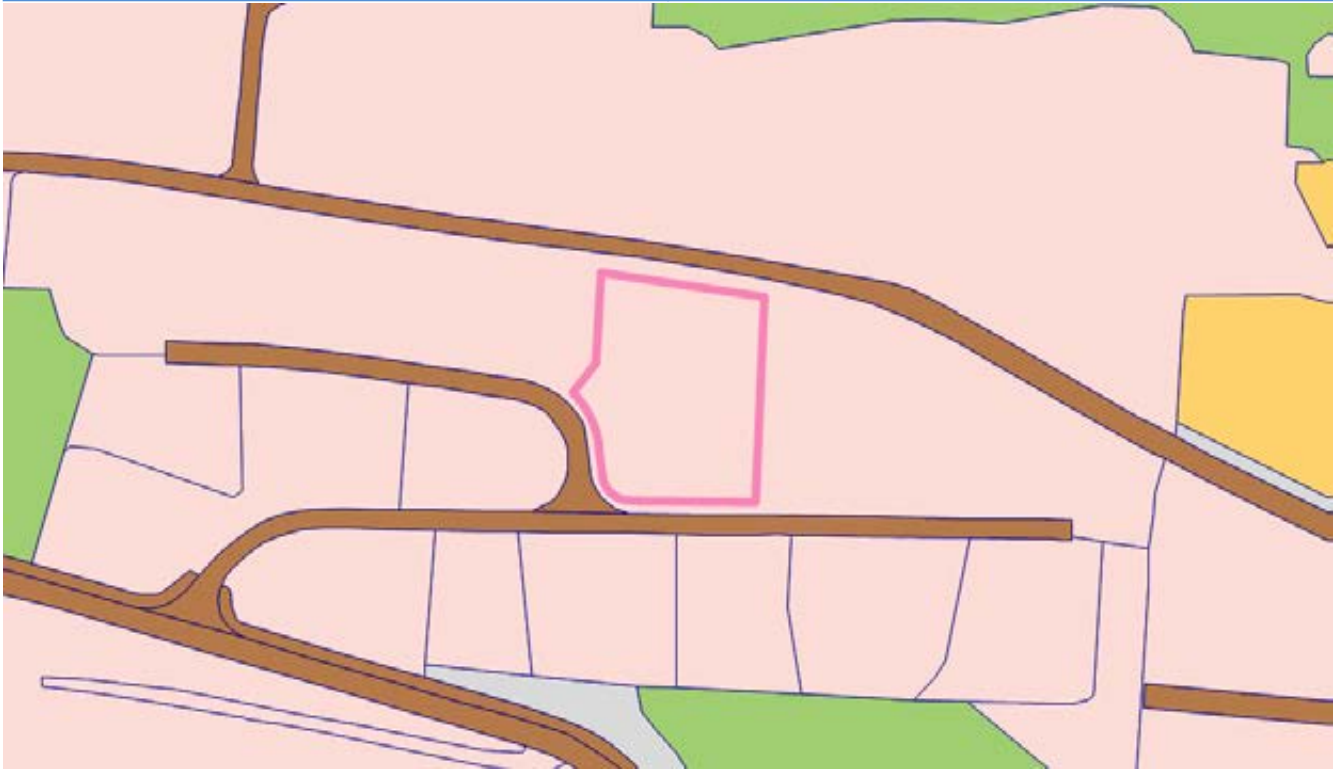


Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



 Bebyggd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Åpen fastmark	

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

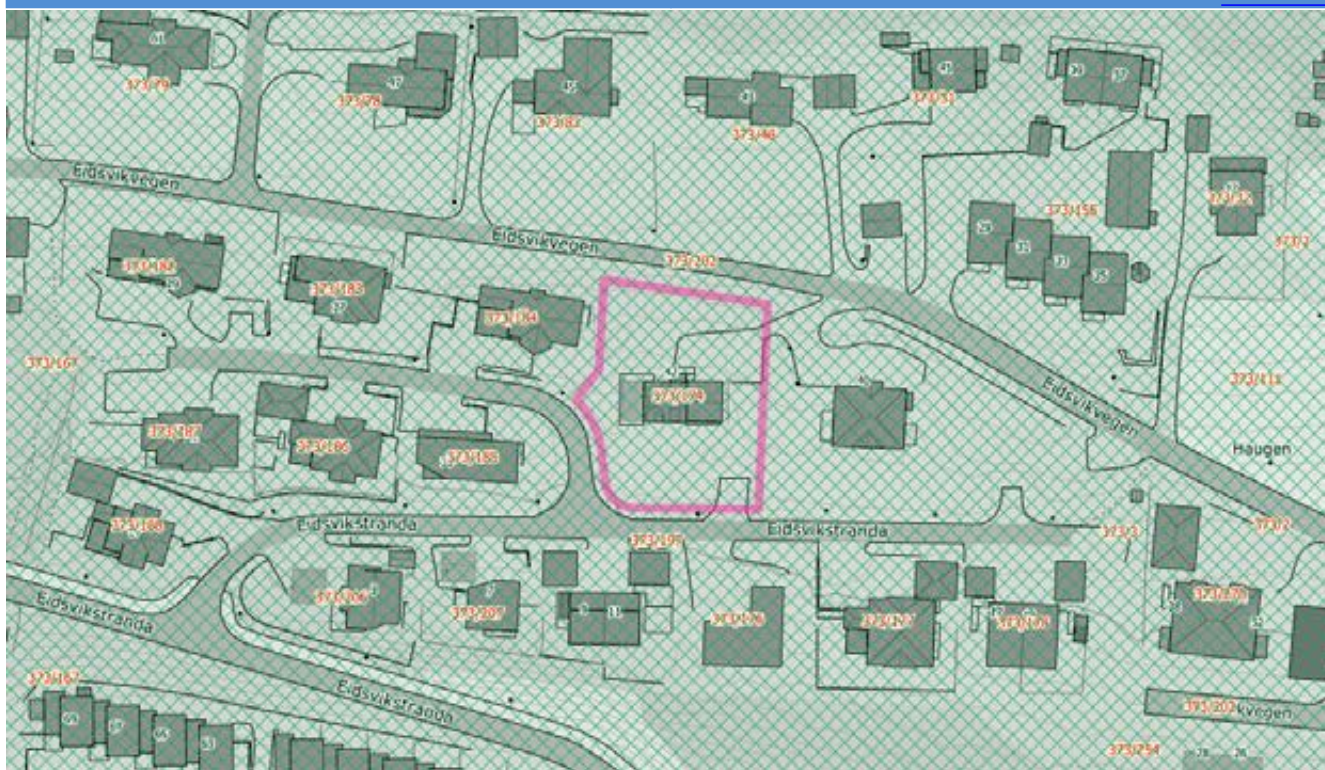
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn
  Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1523.03m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	373	174	0	0	1	1523.03m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	140.67m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Veg					Nåværende	0.02m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	1523.01m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
153420100007	Detaljregulering for del av gnr 73 Eidsvik	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan			0.32m ²
153420110011	Detaljregulering for gnr 73 Eidsvik - felt BF2	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan			1522.71m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Annen veggrunn - tekniske anlegg						0.35m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse						1522.68m ²

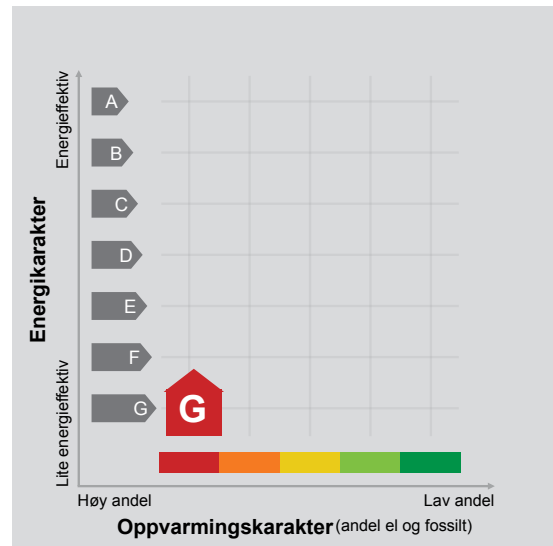
Datasett uten treff/status ukjent (45)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	373
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180585176
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176978
Dato	06.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg

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

- Montering tetningslister
- Termografering og tetthetsprøving

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1943
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: 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 vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0225/25

Adresse: Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD, gnr. 373, bnr.
174 i Haram kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/