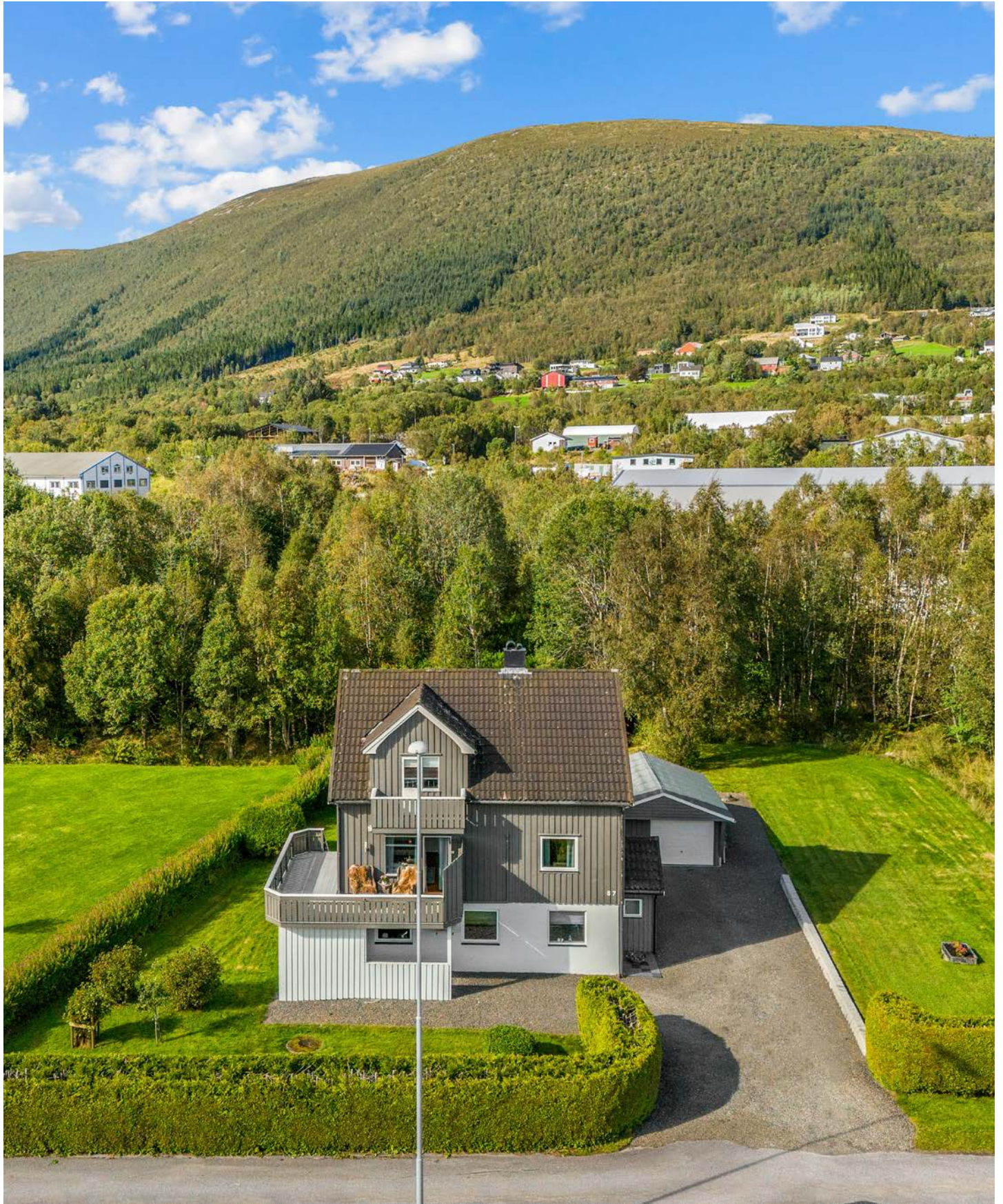


Eidevegen 87

EIDE

notar



Prisantydning Kr. 2 860 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 194/217 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Eidevegen 87

Eide- Oppgradert og velholdt enebolig med 4(5) soverom! Garasje og stor hage!

Adresse	Eidevegen 87 6490 EIDE
Prisantydning	Kr 2 860 000,-
Omkostninger	Kr 90 490,-
Totalpris	Kr 2 950 490,-
BRA-i/BRA Total	194/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1953
Soverom	4
Etasje	3

Notar v/ Frank Fylling har nå denne innholdsrike eneboligen på Eide for salg! Boligen er oppført på 50-tallet og er jevnlig oppgradert med noe ytterkledning og de fleste vinduer er byttet. Innvendige overflater er oppgradert. Bad sokkel fra 2000-tallet. Kjøkken fra Drømmekjøkkenet byttet i 2005 med hvitevarer. Boligen inneholder pr i dag 5 soverom 2 stuer og 2 bad. (Stue og soverom i sokkel er ikke omsøkt fra sekundær – til primærrom.) Varmepumpe og vedovn på stue. Garasje fra 80-tallet med plass til en bil. Fin skjermet hage med balkong og markterasse. Kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage og idrettshall. Velkommen på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	30
Plantegning	33
Budgivning	95

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





Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Gang



Bad



Bad



Hall



Hall



Soverom



Soverom



Bad



Bad

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Eide i Hustadvika kommune, med kort vei til barnehage, skole, bensinstasjon, dagligvare og kommunesenter med alle dets fasiliteter.

Adkomst til eiendommen skjer via fylkesveg og gangveg med privat avkjøring, noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet.

Eiendommen har privat vannforsyning og avløp via slamavskiller, med overløp til det offentlige avløpsnettet, noe som sikrer god infrastruktur og tilknytning til kommunale tjenester.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg via gangveg med privat avkjøring.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eidevegen 87, 6490 EIDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0124/25

SELGER

May Britt Solem Brevik

MATRIKKE

Gårdsnummer 163, bruksnummer 12, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen på Eidevegen 87 er G, som indikerer at boligen er lite energieffektiv.

Oppvarmingskarakteren viser en høy andel av elektrisitet og fossilt brensel.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om spesifikke tiltak som er utført for å forbedre energikarakteren.

TOMT

Eiet tomt på 1.135 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, prydbusker, hekk, frittstående garasje, gruset gårdsplass etc.

I følge selger skal tilstøtende teig av eiendommen GID 163/52 vederlagsfritt tilfalle Eidevegen 87, overført fra Hustadvika kommune. Arealet på denne teigen er oppgitt til 304 kvm og vil komme i tillegg til oppgitt areal.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med veggkonstruksjonen blåseisolert i etterkant. Fasader er kledd med stående bordkledning fra byggeår og av nyere årgang, samt eternitplater av ukjent alder. På nordveggen ble det lagt ny kledning ca i 2024, og sørveggen fikk ny kledning ca i 2015. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er isolert. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Grunnmur er ukjent og har ukjent oppbygging, ifølge selger var det betongsteiner som grunnmur i tv-stuen/soverommet som ble pusset opp. Grunnmuene er pusset og malt på inn og utside. Drenering er ukjent og antatt naturlig uten etablerte drencsystemer. Veggkonstruksjonen er bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med veggkonstruksjonen blåseisolert i etterkant. Fasader er kledd med stående bordkledning fra byggeår og av nyere årgang, samt eternitplater av ukjent alder. På nordveggen ble det lagt ny kledning ca i 2024, og sørveggen fikk ny kledning ca i 2015. Takkonstruksjonen er et saltak, oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er isolert. Taktekkingen består av decraplater fra 1989/90. Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Det ene taknedløpet er ikke sammenkoblet mot røret i grunn, og et annet rør har utslipp rett i terrenget like ved grunnmuren. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Enkelte rom i 1. etasje har betonggulv på grunn, ellers er det ukjent gulvkonstruksjon, og de fleste gulvene har tilfarer gulv. Innredet stue i 1. etasjen har grusgrunn som er isolert med isopor og lagt flytende gulv. Trebjelkelag fungerer som etasjeskiller. I loftet i stuen mot nordøst er det trevinduer med 2-lags glass fra 1980. Vindu i gang og grovkjøkken i 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass fra 1989. I 1. etasje er det eldre vinduer, trolig fra slutten av 70-tallet eller begynnelsen av 80-tallet i trappegang og i badet. I loftet er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet i stuen mot sør er fra 2006, i soverommet mot sør er vinduet fra 2006, og i badet og soverommet mot nord er vinduene fra 2015. I 2. etasje er det trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsperioder. Vindu i kjøkken og i stuen mot nordøst er fra 2015. Vindu i stue ved balkongdøren er fra 2006. I stuen/entré i 1. etasje er det trevinduer med 2-lags glass fra 2013 og 2015, og i boden og mellomgang/vaskerom er det tilsvarende fastkarmvinduer fra 2018. Hovedytterdøren er fabrikk malt og ny i 2017. Balkongdøren i loftet er av tre med 2-lags glass fra 1979. Balkongdøren i stuen i 2. etasje er av tre med 2-lags glass fra 2006. Nordøst vendt veranda er oppført i tre med utgang fra stuen i loftet. Rekkverk er av tre. Syd og vestvendt veranda er oppført i tre med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk er av tre. Det er en frittstående markterrasse bak garasjen. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Konstruksjonen er bindingsverk med stående bordkledning. Taket er saltak av tre, med taktekking av korrigerende metallplater. Takrenner og nedløp er av lakkert metall, og det er en malt vippeport av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takplater har oppnådd over halvparten av forventet tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte fuktskader i bordkledningen fra byggeår/eldre årgang.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Utvendig - Vinduer - eldre årgang

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer av eldre årgang bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdøren i loftet er tung og åpne/lukke. Balkongdøren i stuen i 2. etasje har fuktsvelling på utsiden av dørbildet etter fuktopptak fra snø og regn.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på veranda i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Luftbalkongen i loftet har skjevheter, heller utover. Dette skyldes naturlig nedbøying av bjelkelaget som kraget ut.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipen er delvis innkledd, det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Ved rehabilitering av pipe med nytt innvendig røykrør er det nok med at kun to sider er synlige. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å se at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelse da sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan brukes om det er minimum 23 cm. fra innsiden av røykrøret til brennbart materiale. Skorsteinen kan også pusses, slemmes eller males. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes).

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Våtrom - Loft - Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt i gulv

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

- Våtrom - Loft - Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

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

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

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

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er montert durgoventil i kaldloft, lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Durgoventil er hovedsaklig ment som tillegg til lufting ført over tak. Ikke opplyst å være problem med avløp i form av tilbakeslag i sluker etc.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Septiktank

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Loft - Bad - Membran og tettesjikt på vegger

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Aquatile plater på vegger kan ikke dusjes direkte på, veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsone. Våtsone omfatter hele golvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av badekaret. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt med unntak av skråtak over badekaret.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Boligen ble kjøpt i 1993.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Brovold vvs

Beskrivelse: Rørsystemet

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

Ja

Beskrivelse: Membran

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Brovold vvs

Beskrivelse: Utvendig og filming av rør

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

Ja

Beskrivelse: Mus

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Lyshaugen

Beskrivelse: Konkurs

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)?

Ja

Beskrivelse: Innervegger, skiftig av vindu,

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eide byggservice

Beskrivelse: Byttet vindu, 2 vegger og bygget veranda

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

Ja

Beskrivelse: Kjellerbod til kjellerstue

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?

Ja

Beskrivelse: Tillegs areal som kommunen ikke har tinglyst

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

Ja

Beskrivelse: Tilleggsareal

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- Ny sikkerhetsventil til varmtvannstank, arbeid utført av Brovold AS, faktura foreligger.

2018:

- i boden og mellomgang/vaskerom er det tilsvarende fastkarmvinduer som er fabrikkert i 2018.
- Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018.

2017:

- Fabrikk malt hovedytterdør med elektrisk kodelås, ny i 2017.
- Ca. 200 liters varmtvannstank som er fabrikkert i 2017.

2015:

- i badet og soverommet mot nord er vinduene fabrikkert i 2015.
- Vindu i kjøkken og i stuen mot nordøst er fabrikkert i 2015.
- I stuen/entré i 1. etasje er det trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2015.

2013:

- I stuen/entré i 1. etasje er det trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013.

2006:

- Badet er ifølge selger ca fra 2006.
- I loftet er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet i stuen mot sør er fabrikkert i 2006, i soverommet mot sør er vinduet fabrikkert i 2006.
- Vindu i stue ved balkongdøren er fabrikkert i 2006.
- Balkongdøren i stuen i 2. etasje er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2006.

2005:

- Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken og er ca fra 2005 ifølge selger.

1989:

- Vindu i gang og grovkjøkken i 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 1989.

1980:

- I loftet i stuen mot nordøst er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet er fabrikkert i 1980.

1979:

- Balkongdøren i loftet er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 1979.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleingsplan Rabben III industriområde (plan-ID 1980-02). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 968 kvm av eiendommen er avsatt til boliger, 74 kvm til gang-/sykkelvei og 94 kvm til industri.. 20.10.1980

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Eide 2004 - 2016, ikrafttredelse 21.06.2005. I kommuneplanen er 1069 kvm av eiendommen avsatt til Industri, Nåværende, og 66 kvm er avsatt til Gang- og sykkelareal, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 (plan-ID 202212). Planen er på

status som planforslag.

OPPVARMING

Varmpumpe fra 2018, panelovn på vegg, gulvvarme i badet i 1. etasje, stråleovn på vegg over dør i tillegg til gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en frittstående garasje med strøm og lys innlagt. Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og har en malt vippeport av tre. I tillegg er det en gruset gårdsplass som gir muligheter for parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra fylkesveg via gangveg med privat avkjøring.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett i følge kommunale gebyrer 2025 og selger.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Videre informerer kommunen om følgende: "Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

For tillatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.

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

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at det ikke er mottatt fullstendige tegninger fra Hustadvika kommune.

Tegningene meglerforetaket har mottatt er kun av to sider av fasaden og mangler også innredning.

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

Derimot kan meglerforetaket se av de tegninger som er mottatt at flere vinduer er endret. Videre er det også oppført takoverbygg med vegger ved inngangsparti og undersiden av veranda er kledd igjen med vegger. Alt dette fremkommer ikke av godkjente tegninger. Omgjøring av fasade er søknadspliktig.

Takstmann har også påpekt at selger har opplyst om at det er foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i 1. etasje uten å søke kommune.

Garasjen avviker også fra godkjente tegninger. Garasjen som er bygget er speilvendt i forhold til tegningene.

(Dette kan skyldes speilvendt innscanning av tegningene inn i kommunen arkiver, men kan ikke garanteres).

Videre er ikke dør eller vindu på nåværende bygg, noe som er tegnet inn i godkjente tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktig.

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

RADONMÅLING

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Loft:

Stue, bad, gang m/trapp og 2 soverom

2. Etasje:

Kjøkken, gang m/trapp, stue og grovkjøkken (eventuelt soverom)

1. Etasje:

Entré/stue, stue/soverom, gang m/trapp, mellomgang, bad/vaskerom og bod

Garasje

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Drømmekjøkken-innredning fra ca. 2005 med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, koketopp og frys/kjøleskap er integrert i innredningen, i tillegg til en frittstående oppvaskmaskin. Det er installert matkvern. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad loft:

Badet er av eldre årgang og har vinylbelegg på gulv, aquatile-plater på vegger og malt panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Oppvarming med panelovn på vegg. Rommet har naturlig ventilering.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad fra ca. 2006 med flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er stråleovn på vegg over dør i tillegg til gulvvarmen. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: I loftet er det laminat og teppebelegg. I 2. etasje er det parkett i stue og kjøkken, og laminat i gang og grovkjøkken. I 1. etasje er det laminat i entré/stue og mellomgang, teppebelegg i tv-stue og vinylbelegg i mellomgangen.

Vegger: Tapet, malte plater, panel, Smartpanel plater og pusset/malte murvegger.

Himling: Malte plater og panel.

Det er normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen har kobberør og noe rør-i-rør. Stoppekran er plassert opp fra gulv i mellomgang inn mot badet.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast, hvor det meste skal være skiftet etter 1985. Lufting av kloakk med durgventil i kaldloftet. Det er stakepunkt for avløp innvendig i mellomgang og utvendig ved hushjørne ved septiken.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Varmesentral: Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018. Sist service ble utført i 2024.

Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannstank fabrikkert i 2017. Tanken er plassert i mellomgang inn mot badet.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du

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

AREALER

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 47 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré/stue, stue/soverom, gang m/trapp, mellomgang, bad/vaskerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Kjøkken, gang m/trapp, stue og grovkjøkken (eventuelt soverom).

3. etasje

BRA-i: 55 m² Stue, 2 soverom, bad og gang m/trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kottene i loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, rommene er derav ikke tatt med i rom oppstillingen. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

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

Kommentar: Ifølge selger er foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i 1. etasje uten å søke kommune.

Ytterligere undersøkelser

rundt dette anbefales.

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

Kommentar: Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg til innvendig intern trapp, minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsmulighet. Fra underkant vinduer og/eller fra overkant rekkverk på balkong ned til planert terreng er avstandene over 5 meter, målt til rundt 6,2 meter. Dagens krav krever det skal være fastmontert stige på yttervegg med ryggbøyle om rømning gjennom vindu/dør/veranda er over 5 meter fra underkant vindu/dør/rekkverk til terreng. Hvordan annethvert rom defineres er ikke definert i teknisk forskrift. Det er totalt tre rom for varig opphold i loftet, om man teller første rommet som ikke

mulig å rømme fra, neste rommet kan rømmes i fra og det siste kan det ikke rømmes i fra kan det defineres som at det tilfredsstiller rømning fra annethvert rom for varig opphold.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 860 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 026,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

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

Kloakk - forbruksgebyr: kr 3498,99

Fastgebyr renovasjon pr. boenhet: kr 3228,75

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

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

Feiing/tilsynsgebyr: kr 677,00

Eiendomsskatt - boliger: kr 9182,00

Totalt: kr 22208,34

EIENDOMSSKATT

Kr 9 182,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 737,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Eide Vassverk SA

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 845 379,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 860 000,- (Prisantydning)

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

kr. 71 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 90 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 950 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/163/12:

02.08.1950 - Dokumentnr: 302458 - Bestemmelse om gjerde

28.06.1952 - Dokumentnr: 302027 - Erklæring/avtale

Rett til privat avkjørsel

Vegvesenets betingelser vedtatt

07.04.1962 - Dokumentnr: 301124 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Eide Vassverk

Løpenr: 13539837

Bestemmelse om vannledning

Med flere bestemmelser

Rettet iht. tingl. § 18. LCB 19.06.2013

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1950 - Dokumentnr: 2458 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:163 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 533203 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1551 Gnr:163 Bnr:12

GRUNNBOKSDATO

17.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

LO favør husforsikring

POLISENUMMER

4624117

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

17.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.8% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtagelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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.

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

EIDEVEGEN 87

Plantegnign dagen innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Kommunale opplysninger
Avtale om tilleggsgrunn
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0124/25	

Selger 1 navn
May Britt Solem Brevik

Gateadresse	
Eidevegen 87	
Poststed	Postnr
EIDE	6490

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: 15-0124/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MBSB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørsystemet

Arbeid utført av

Brovold vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig og filming av rør

Arbeid utført av

Brovold vvs

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ 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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Konkurs

Arbeid utført av

Lyshaugen

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innervegger, skiftig av vindu,

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet vindu, 2 vegger og bygget veranda

Arbeid utført av

Eide byggservice

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjellerbod til kjellerstue

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilleggs areal som kommunen ikke har tinglyst

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilleggsareal

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 nedstigende 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 overtakelse. 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
May Britt Brevik	f4f55d181c5fd9e3a11b8c8 d742348b606a2086b	07.09.2025 19:34:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0124/25

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eidevegen 87, 6490 EIDE
 HUSTADVIKA kommune
 # gnr. 163, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2180

Referansenummer: CR9731

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Grunnmur er ukjent og har ukjent oppbygging, ifølge selger var det betongsteiner som grunnmur i tv-stuen/soverommet som ble pusset opp. Grunnmurene er pusset og malt på inn og utside. Ukjent drening. Enkelte rom i 1. etasje har betonggulv på grunn, ellers er det ukjent gulvkonstruksjon, de fleste gulvene har tilfarer gulv. Innredet stue i 1. etasjen har ifølge selger grusgrunn som er isolert med isopor og lagt flytende gulv. Trebjelkelag som etasjeskiller. Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen er blåseisolert i etterkant. Fasader er kledd med stående bordkledning fra byggeår og av nyere årgang, samt eternitplater av ukjent alder. På nordveggen ble det lagt ny kledning ca i 2024, sørveggen fikk ny kledning ca i 2015. Det er skiftet flere vinduer og dører i boligen. Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 3 kvm med utgang fra stuen i loftet. Syd og vestvendt veranda oppført i tre på ca. 22 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Frittstående markterrasse på ca 22 kvm bak garasjen. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er isolert. Boligen har decraplater som takteking fra 1989/90 ifølge selger/eldre verditakst..Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt. Boligen har to bad. Badet på loft har mangler knyttet til membran, ventilasjon og fallforhold, og bør totalrehabiliteres. Badet i 1. etasje (ca. fra 2006) har noe avvik på fallforhold etc, men vurderes som brukbart. Kjøkken fra ca. 2005 fremstår funksjonelt. Tekniske installasjoner består av kobberrør, noe rør-i-rør, avløpsrør i plast, 230 V IT-anlegg med automatsikringer og varmepumpe fra 2018. Varmtvannsbereider fra 2017 står i rom uten sluk. Samsvarserklæringer for el-anlegget foreligger ikke.

INFO:

Boligen virker å være i normalt god stand alder og byggemåte tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er isolert. Boligen har decraplater som takteking fra 1989/90 ifølge selger/eldre verditakst, besiktet fra bakkenivå og veranda.Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Det ene taknedløpet er ikke sammenkoblet mot røret i grunn, et annet rør har utslipp rett i terrenget like ved grunnmuren. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen er blåseisolert i etterkant. Fasader er kledd med stående bordkledning fra byggeår og av nyere årgang, samt eternitplater av ukjent alder. På nordveggen ble det lagt ny kledning ca i 2024, sørveggen fikk ny kledning ca i 2015.

Vinduer:

I loftet i stuen mot nordøst er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet er fabrikkert i 1980. Vindu i gang og grovkjøkken i 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 1989. I 1. etasje er det eldre vinduer, trolig fra slutten av 70-tallet eller begynnelsen av 80-tallet i trappegang og i badet. I loftet er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet i stuen mot sør er fabrikkert i 2006, i soverommet mot sør er vinduet fabrikkert i 2006, i badet og soverommet mot nord er vinduene fabrikkert i 2015. I 2. etasje er det trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsperioder. Vindu i kjøkken og i stuen mot nordøst er fabrikkert i 2015. Vindu i stue ved balkongdøren er fabrikkert i 2006. I stuen/entré i 1. etasje er det trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013 og 2015, i boden og mellomgang/vaskerom er det tilsvarende fastkarmvinduer som er fabrikkert i 2018.

Ytterdører:

Fabrikk malt hovedytterdør med elektrisk kodelås, ny i 2017. Balkongdøren i loftet er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 1979. Balkongdøren i stuen i 2. etasje er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2006.

Veranda og terrasse:

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 3 kvm med utgang fra stuen i loftet. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 102 cm. Syd og vestvendt veranda oppført i tre på ca. 22 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Frittstående markterrasse på ca 22 kvm bak garasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I loftet er det laminat og teppebelegg på gulvene. Tapet, malte plater og panel på vegger, malte plater og panel i innvendige tak. I 2. etasje er det parkett på gulv i stue og kjøkken, laminat på gulvene i gang og grovkjøkken. Smarpanel plater, tapet og panel på vegger, malte plater i innvendig tak. I 1. etasje er det laminat på gulvene i entré/stue og mellomgang, i tv-stue et det teppebelegg, vinylbelegg i mellomgangen. Smartpanel plater og pusset/malte murvegger. Malte plater og panel i innvendige tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Enkelte rom i 1. etasje har betonggulv på grunn, ellers er det ukjent gulvkonstruksjon, de fleste gulvene har tilfarer gulv. Innredet stue i 1. etasjen har ifølge selger grusgrunn som er isolert med isopor og lagt flytende gulv. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Beskrivelse av eiendommen

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

Innvendig trapp:
Boligen har malte tretrapper.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loft:
Badet er av eldre årgang, eksakt alder er ikke kjent. Badet har vinylbelegg på gulv, aquile-plater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Panelovn på vegg. Rommet har ingen avtrekk, kun naturlig ventilering.

Bad/vaskerom i 1. etasje:
Badet er ifølge selger ca fra 2006, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Stråleovn på vegg over dør i tillegg til gulvvarme. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft spalte under dør eller i vindu/vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 2. etasje:
Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken og er ca fra 2005 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og frys/kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Det er installert matkvern. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:
Boligen har kobberør og noe rør-i-rør fra forskjellige tidsepoker. Støpekran opp fra gulv i mellomgang inn mot badet. Avløpsrør av plast fra ulike tidsperioder, det meste skal være skiftet etter år 1985. Lufting av kloakk med durgoventil i kaldloftet. Stakepunkt for avløp innvendig i mellomgang og utvendig stakepunkt ved hushjørne ved septiken.

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

Varmepumpe:
Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018. Sist service utført i 2024.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liters varmtvannstank som er fabrikkert i 2017, tanken er plassert i mellomgang inn mot badet, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Ifølge selger er det innlagt fiber fra Neas.

El-anlegg:

230 V IT-anlegg. Skjult anlegg med automatsikringer av eldre og nyere årgang. Sikringsskap plassert i loftet og 2. etasje. Ingen samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen.

Tv/Internett:
Ifølge selger er det innlagt fiber fra Istadfiber.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:
Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:
Antatt naturlig drenering uten etablerte drencsystemer.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur er ukjent og har ukjent oppbygging, ifølge selger var det betongsteiner som grunnmur i tv-stuen/soverommet som ble pusset opp. Grunnurene er pusset og malt på inn og utside.

Utvendige vann og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsrør av plast og har ukjent alder/tilstand. Nyere avløpsrør fra husvegg til septiktank. Anbefalt brukstid kan være passert på ledningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septik:
Septiktanken er av betong og er av eldre årgang, trolig fra 70-tallet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

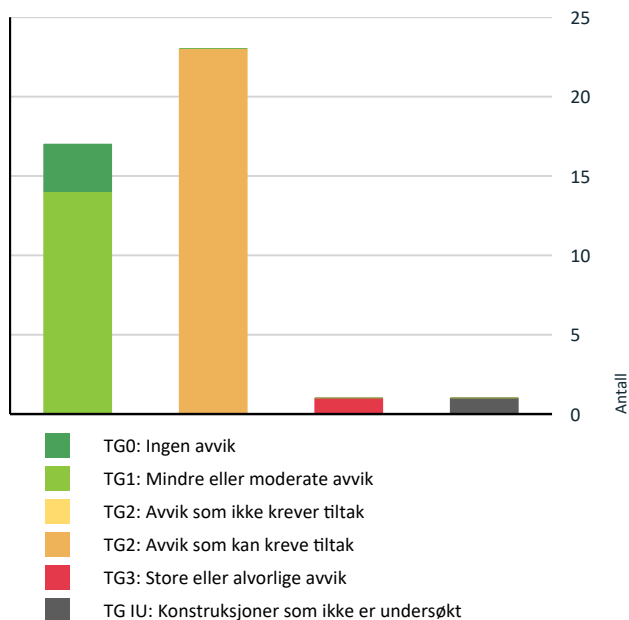
Enebolig

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

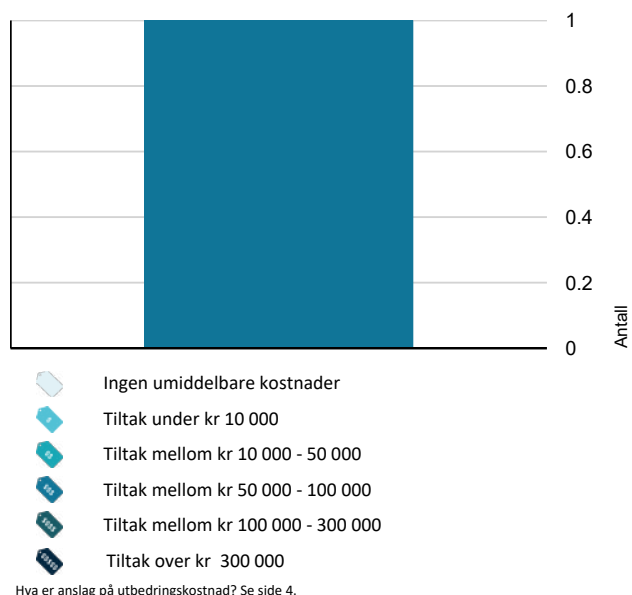
Ifølge selger er foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i 1. etasje uten å søke kommune. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Membran og tettesjikt på vegger

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utendig > Vinduer - eldre årgang

[Gå til side](#)

Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt i gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra verditakst datert den 13.06.1992.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decraplater som taktekkning fra 1989/90 ifølge selger/eldre verditakst, besøkt fra bakkenivå og veranda.

Taktekking er ikke besøkt pga manglende forsvarlig adgang til rett til tak. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå og veranda. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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 taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

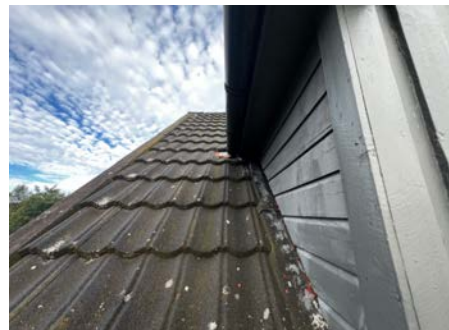
Takplater har oppnådd over halvparten av forventet tekniske levetid i ut fra levetidstabeller. Under normale forhold holder et Decra-tak i minst 50 år. Levetid for stålplate tak generelt er satt til 30-50 år. Taktekking og undertak har dermed passert over halvparten av forventet brukstid. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- 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.



Oversiktsbilde fra luftveranda i loftet.



Oversiktsbilde fra luftveranda i loftet.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Taknedløp er delvis ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Det ene taknedløpet er ikke sammenkoblet mot røret i grunn, et annet rør har utslipp rett i terrenget like ved grunnmuren. Det er fastmonterte stigetrinn til pipe, overtrukket pipehatt.

Kommentar:

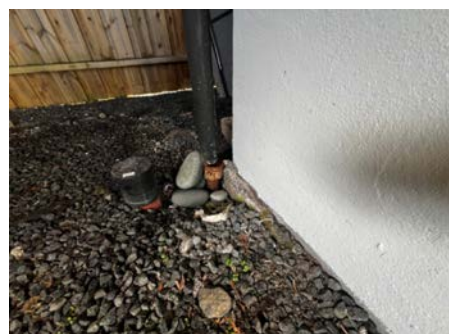
Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Ikke sammenkoblet.

Tilstandsrapport



Utslipp rett i terrenget like ved grunnmur.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggkonstruksjonen er blåsisolert i etterkant. Fasader er kledd med stående bordkledning fra byggeår og av nyere årgang, samt eternitplater av ukjent alder.

Kommentar:

Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Asbest (eternitt) er helsefarlig ved innånding, helt ufarlig når platene når platene er montert på vegg uskadd. Asbeststøv kan føre til lungekreft og sterkt nedsatt lungekapasitet. Det er derfor spesielle regler når det skal håndteres og leveres til deponering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist spredte fuktskader i bordkledningen fra byggeår/eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det anbefales og skifte ut bordkledning fra byggeår/eldre årgang ved eierskifte.



Værslitt og oppsprukket bordkledning.



Værslitt og oppsprukket bordkledning.



Værslitt og oppsprukket bordkledning.



Disse hvite platene på veggene inneholder asbest.

! TG 1 Veggfasader (gavlvegger)

På nordveggen ble det lagt ny kledning ca i 2024, sørveggen fikk ny kledning ca i 2015.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Loftbjelkelaget er isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er mye avføring etter mus rundt skorsteinen i kaldloftet.

Det er spor etter mott/borebiller i form av mottmel i loftet, ukjent om dette fortsatt er under utvikling.

Det er dårlig lufting av takkonstruksjonen ved rafter, isolasjonsmattene ligger helt under ut mot undertaket og svekker luftingen.

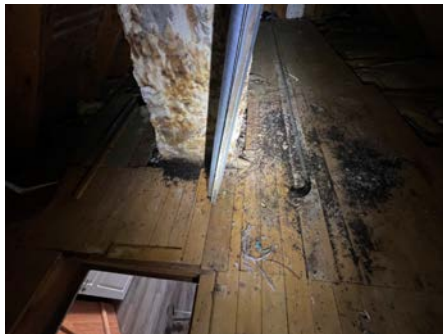
Det er stedvis registrert misfarging i taktroen enkelte steder, fuktmerker ned mot rafter kan skyldes kondens, fuktmerker i i takarket kan være skader før ny takteking ble lagt ca i 1989. Det ble imidlertid ikke avdekket tegn til større skader i undertaket/taktroen, målinger viste ikke forhøyede verdier av trefuktighet i de berørte områdene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt utbedring av lufting, og skadedyr. Dårlig/reduisert lufting kan forårsake kondens med påfølgende fuktskader.

Fjerne ekskrementer fra mus samt forhindre at mus kan komme inn i boligen anbefales.



Mye ekskrementer fra mus rundt skorstein i kaldloftet.



Fuktmåling, tørre verdier.



Mottmel etter mott/borebiller.



Fuktmåling, tørre verdier.



Vinduer - eldre årgang

I loftet i stuen mot nordøst er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet er fabrikkert i 1980.

Vindu i gang og grovkjøkken i 2. etasje er trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 1989. I 1. etasje er det eldre vinduer, trolig fra slutten av 70-tallet eller begynnelsen av 80-tallet i trappegang og i badet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år



Vinduer - nyere årgang

Tilstandsrapport

I loftet er det trevinduer med 2-lags glass, vinduet i stuen mot sør er fabrikkert i 2006, i soverommet mot sør er vinduet fabrikkert i 2006, i badet og soverommet mot nord er vinduene fabrikkert i 2015.

I 2. etasje er det trevinduer med 2-lags glass fra ulike tidsperioder. Vindu i kjøkken og i stuen mot nordøst er fabrikkert i 2015. Vindu i stue ved balkongdøren er fabrikkert i 2006.

I stuen/entré i 1. etasje er det trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2013 og 2015, i boden og mellomgang/vaskerom er det tilsvarende fastkarmvinduer som er fabrikkert i 2018.

1 TG 2 Dører

Balkongdøren i loftet er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 1979. Balkongdøren i stuen i 2. etasje er av tre og har 2-lags glass, døren er fabrikkert i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren i loftet er tung og åpne/lukke.

Balkongdøren i stuen i 2. etasje har fuktsvelling på utsiden av dørbladet etter fuktopptak fra snø og regn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av eldre dører ved eierskifte vil være påregnelig.

1 TG 1 Hovedytterdør

Fabrikk malt hovedytterdør med elektrisk kodelås, ny i 2017.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 3 kvm med utgang fra stuen i loftet. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 102 cm.

Syd og vestvendt veranda oppført i tre på ca. 22 kvm med utgang fra stue i 2. etasje. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Frittstående markterrasse på ca 22 kvm bak garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på veranda i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Luftbalkongen i loftet har skjevheter, heller utover. Dette skyldes naturlig nedbøying av bjelkelaget som kraget ut.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere skråstøtter på luftbalkongen for og rette opp i nedbøyet bjelker. Bjelkene er innkledd og har ukjent tilstand, kan ikke utelukke skjulte skader.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

I loftet er det laminat og teppebelegg på gulvene. Tapet, malte plater og panel på vegger, malte plater og panel i innvendige tak. I 2. etasje er det parkett på gulv i stue og kjøkken, laminat på gulvene i gang og grovkjøkken. Smarpanel plater, tapet og panel på vegger, malte plater i innvendig tak. I 1. etasje er det laminat på gulvene i entré/stue og mellomgang, i tv-stue et det teppebelegg, vinylbelegg i mellomgangen. Smartpanel plater og pusset/malte murvegger. Malte plater og panel i innvendige tak.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Enkelte rom i 1. etasje har betonggulv på grunn, ellers er det ukjent gulvkonstruksjon, de fleste gulvene har tilfarer gulv. Innredet stue i 1. etasjen har ifølge selger grusgrunn som er isolert med isopor og lagt flytende gulv. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft:

Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 6 mm. avvik. 16 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 2. etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 5 m. Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 7 mm. avvik. 9 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

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.

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.

1 TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale.

MERK:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er delvis innkledd, det er krav til fire synlige sider på teglsteinpiper. Ved rehabilitering av pipe med nytt innvendig røykrør er det nok med at kun to sider er synlige. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å se at skorsteinens ytterflater er uten sprekkeformasjoner da sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan brukes om det er minimum 23 cm. fra innsiden av røykløpet til brennbart materiale. Skorsteinen kan også pusses, slemmes eller males. (Der det er papirtapet må avstandskravene til ildsted, sotluke og røykrør opprettholdes).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med at det kan gis avvik eller i værste fall fyringsforbud av feievesenet på grunn av forholdet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang, eksakt alder er ikke kjent. Badet har vinylbelegg på gulv, aquatile-plater på vegger og malt panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Panelovn på vegg. Rommet har ingen avtrekk, kun naturlig ventilering.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Aquatile plater på vegger og malt panel i innvendig tak.

MERK:

Aquatile plater er ikke godkjent som membran/tettesjikt på vegger i våtrom som er definert som våtsone, våtsone er ved badekar og vask. Vindere anmerket under punktet som omhandler membran/tettesjikt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Gulvet er tilnærmet flatt, oppkanter ved dørterskler er over 25 mm. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskler til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk. Sidene det er tette oppkanter ved dørterskler er det ikke fare for at vann ledes ut i tilstøtende rom. Bruksvann vil ligge på gulvet, ikke ledes til sluk siden gulvet er nesten helt flatt.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt i gulv

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

LOFT > BAD

TG 3 Membran og tettesjikt på vegger

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på vegger og i skråtak i områder definert som våtsone. På veggene er det aquileplater, malt panel i skråtaket over badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Aquatile plater på vegger kan ikke dusjes direkte på, veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele gulvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av badekaret. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt med unntak av skråtak over badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG3 er satt iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600). Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater på vegger og tak ved badekar og vask. Våtrommet har fungert ok med dagens løsning, men det må påregnes en totalrenoering av våtrommets vanntette sjikt med bakgrunn i påviste avvik.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Området er definert som våtsone.



Området er definert som våtsone.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og badekar. Panelovn på vegg.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ingen avtrekk, kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

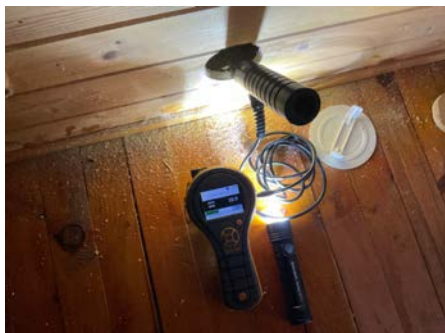
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er ifølge selger ca fra 2006, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Stråleovn på vegg over dør i tillegg til gulvvarme. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft spalte under dør eller i vindu/vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte plater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 10 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk og høyde fra topp membran ved dør og topp slukrist. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100. Minimum høydeforskjell mellom topp slukrist og tett membran ved dør skal være 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at alt lekkasjevann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Stråleovn på vegg over dør i tillegg til gulvvarme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte, rommet mangler tilluft spalte under dør eller i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone mot dusjkabinett. 16 vektprosent er noe høyt, dette skyldes mest sannsynlig kapillært oppsug fra grunnen, ikke utettheter eller lekkasjer i våtrommet. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkken og er ca fra 2005 ifølge selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og frys/kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Det er installert matkvern. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Matkvern er ikke tillatt og benytte lengre, det anbefales at denne demonteres.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har kobberør og noe rør-i-rør fra forskjellige tidsepoker. Stoppekran opp fra gulv i mellomgang inn mot badet.

INFO:

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberrør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ulike tidsperioder, det meste skal være skiftet etter år 1985. Lufting av kloakk med durgointil i kaldloftet. Stakepunkt for avløp innvendig i mellomgang og utvendig stakepunkt ved hushjørne ved septiken.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er montert durgointil i kaldloft, lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Durgointil er hovedsaklig ment som tillegg til lufting ført over tak. Ikke opplyst å være problem med avløp i form av tilbakeslag i sluker etc.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Skal avviket lukkes, må lufting av kloakk føres ut tak eller vegg til det fri.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, fabrikkert i 2018. Sist service utført i 2024.

Service på varmepumper bør utføres minimum annethvert år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert service på anlegget siste to årene. TG2 er gitt etter krav i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke ansett med behov for tiltak.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

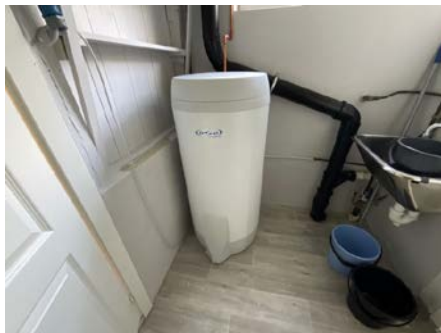
Ca. 200 liters varmtvannstank som er fabrikkert i 2017, tanken er plassert i mellomgang inn mot badet, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oversiktsbilde.

TV/Internett

Ifølge selger er det innlagt fiber fra Istadfiber.

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT-anlegg. Skjult anlegg med automatsikringer av eldre og nyere årgang. Sikringsskap plassert i loftet og 2. etasje. Ingen samsvarserklæringer er ikke forelagt takstmannen.

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 eltilsynsrapport 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.
Ukjent. Det meste er skiftet etter nåværende eier tok over boligen i 1991.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent. Det er mistanke om at det koblet noe elektriske av ikke fagfolk i boligen, se bilder. Selger vet ikke no om forholdene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist. Ifølge selger er det Lyshaugen Elektro som har foretatt det meste av arbeidet med el i boligen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

Tilstandsrapport



Mistenker oppkobling av stikkontakt over baderomsinnredning er koblet av ufaglært.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Trolig løsmasser. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Antatt naturlig drenering uten etablerte drensystermer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur er ukjent og har ukjent oppbygging, ifølge selger var det betongsteiner som grunnmur i tv-stuen/soverommet som ble pusset opp. Grunnmurene er pusset og malt på inn og utside. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast og har ukjent alder/tilstand. Nyere avløpsrør fra husvegg til septiktank. Anbefalt brukstid kan være passert på ledningene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og er av eldre årgang, trolig fra 70-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt, noe råteskader på bordkledning er registrert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

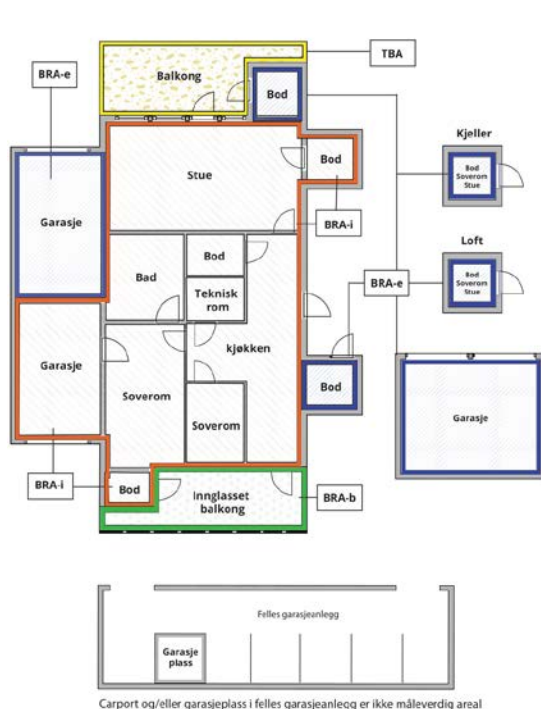
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	55			55	3
2.etasje	72			72	22
1. etasje	67			67	22
SUM	194				47
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom, Stue, Bad, Gang m/trapp		
2.etasje	Kjøkken, Gang m/trapp, Stue, Grovkjøkken (eventuelt soverom)		
1. etasje	Entré/stue, Stue/soverom, Gang m/trapp, Mellomgang, Bad/vaskerom, Bod		

Kommentar

Kottene i loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, rommene er derav ikke tatt med i rom oppstillingen. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge selger er foretatt bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i 1. etasje uten å søke kommune. Ytterligere undersøkelser rundt dette anbefales.

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

Kommentar: 2024:

Skiftet kledning på nordvestvegg, arbeid utført av Eide Byggservice, faktura foreligger.

2024:

Ny sikkerhetsventil til varmtvannstank, arbeid utført av Brovold AS, faktura foreligger.

2024:

Service på varmepumpe, arbeid utført av iElektro, faktura foreligger.

2021:

Spyling av kloakk og bytting av avløpsrør utvendig, arbeid utført av Brovold AS, faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg til innvendig intern trapp, minimum annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsmulighet. Fra underkant vinduer og/eller fra overkant rekkverk på balkong ned til planert terreng er avstandene over 5 meter, målt til rundt 6,2 meter. Dagens krav krever det skal være fastmontert stige på yttervegg med ryggbøyle om rømning gjennom vindu/dør/veranda er over 5 meter fra underkant vindu/dør/rekkverk til terreng. Hvordan annethvert rom defineres er ikke definert i teknisk forskrift. Det er

totalt tre rom for varig opphold i loftet, om man teller første rommet som ikke mulig å rømme fra, neste rommet kan rømmes i fra og det siste kan det ikke rømmes i fra kan det defineres som at det tilfredsstillende rømning fra annethvert rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	10
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig

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

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

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	May Britt Solem Brevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	163	12		0	1134.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eidevegen 87

Hjemmelshaver

Brevik May Britt Solem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Eide i Hustadvika kommune med kort vei til barnehage, skole, bensinstasjon, dagligvare og kommunesenter med alle dets fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra fylkesveg via gangveg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett i følge kommunale gebyrer 2025 og selger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, treterrasse, prydbusker, hekk, frittstående garasje, gruset gårdsplass etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	11.09.2025	Endret TV/internett løsning fra Neas til Istadfiber. Lagt inn service på varmepumpe i 2024 og at dokumentasjon er gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

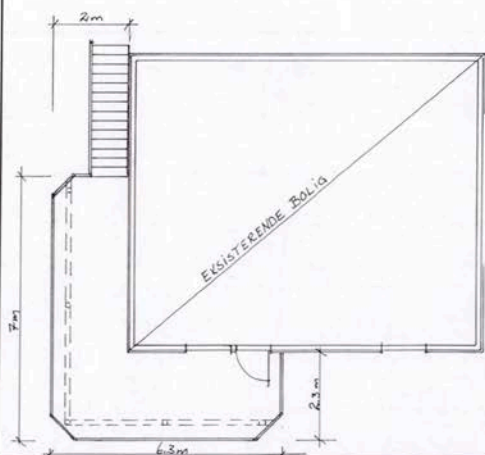
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CR9731>

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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

E1



GODKJENT

den 12.04.06

[Signature]
EIDE KOMMUNE

AREAL	BRA	BA	BYA
2. ETG.			
1. ETG.			
KJELLER/ETG			
SUM			

ANMERKNINGER:

- Arealer i hht NS3940 og husbankens regler.
- Areal i hvert rom angitt med romareal/ysareal.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

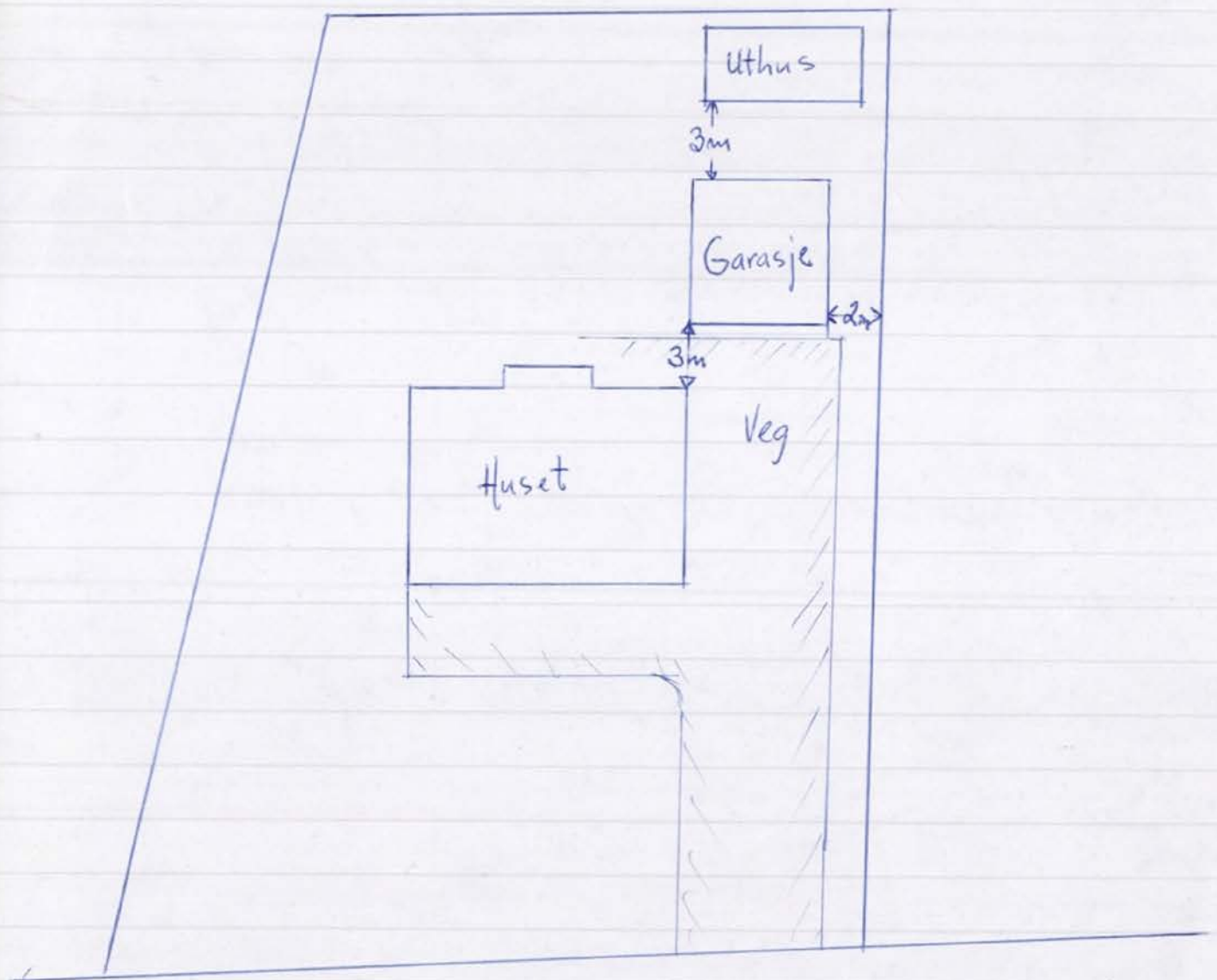
REV.	DATE	REVISION	SIGN.

MESTERHUS

TILTAKSHVER:	ODD EGIL BREVIK
BYGGEPLASS:	
KOMMUNE:	6490 EIDE

TEGN. INNHOLD:	PLAN OG FASADER	MAJ 1:500
PROSJEKT:	TILBYGG VERANDA	
ARKITEKT:	DATE: 20/3-06	SYDEL: 270. PROSJEKT NR:

SITUASJONSPLAN.



Riksveg



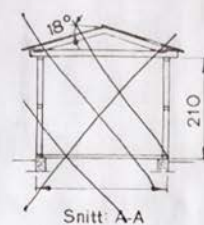
Front
Enkel-garasje



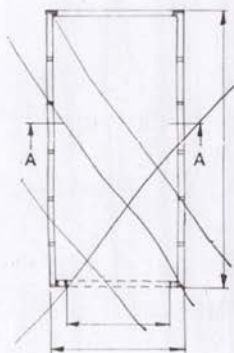
Front
Dobbel-garasje
*Ikke port her.
Vanlig dør.*



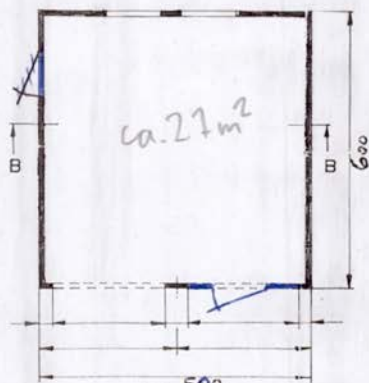
Sidevegg



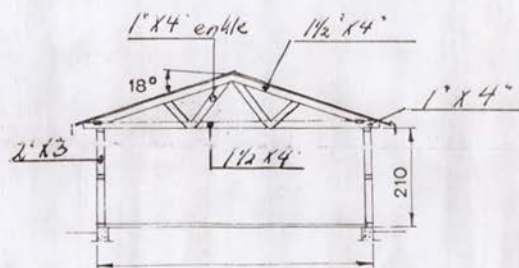
Snitt: A-A



Plan
Enkel-garasje



Plan
Dobbel-garasje



Snitt: B-B

GODKJENT

den 17.8.1982

i sak 111/82

Eivind Høugaard
for EIDE BYGNINGSRÅD

Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk		
TREGARASJE type A		Målestokk
Plan - Fasader - Snitt		1:100
		Tegn. Ktr.
Rosing's		Erstatning for:
		450 - 5
Erstatet av:		



Hustadvika kommune

Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen

Telefon: 71 26 80 00

E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:

03.09.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	163	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eidevegen 87, 6490 EIDE						

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

Kommunen har ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på gbnr. 163/12 i våre arkivsystem.

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

**Molde kommune**

Dato: 29.08.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon

Gnr:	163	Bnr:	12	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eidevegen 87, 6490 EIDE						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Vann: Eide Vassverk

Avløp: Eiendommen har en privat slamavskiller på 1,5 m3, usikker på om denne er koblet til kommunalt avløp. Slamavskiller på 1,5 m3, tilfredstiller ikke dagens krav til kapasitet.

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

A V T A L E

mellom

Nils Øyen

og

Eide kommune

AVTALE OM GRUNNAVSTAELSE TIL GANGVEG OVER EIENDOMMEN GNR. 163
BNR. 12 I EIDE

Gangveg langs RV 67 opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

Ny avkjørsel til RV 67 anlegges og opparbeides som fellesavkjørsel over gangvegen for eiendommene 163/12 og 163/9.

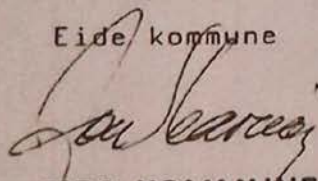
Hekk flyttes innenfor gangvegen, eller erstattes etter nærmere avtale hvis dette ikke lar seg gjøre.

Medgått areal til gangveg erstattes ved makebytte av 10 m bredt tomteareal i tomtens lengde mot øst. Kommunen graver avskjeringsgrøft for overflatevann fra industriområdet mot tomtens østre grense.

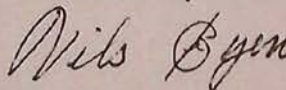
Kommunen må vurdere og eventuelt foreslå løsning av overvannsproblematikken fra industriområdet for eiendommens øvre (nordre) tomtegrense.

Eide, den 8/10 1987

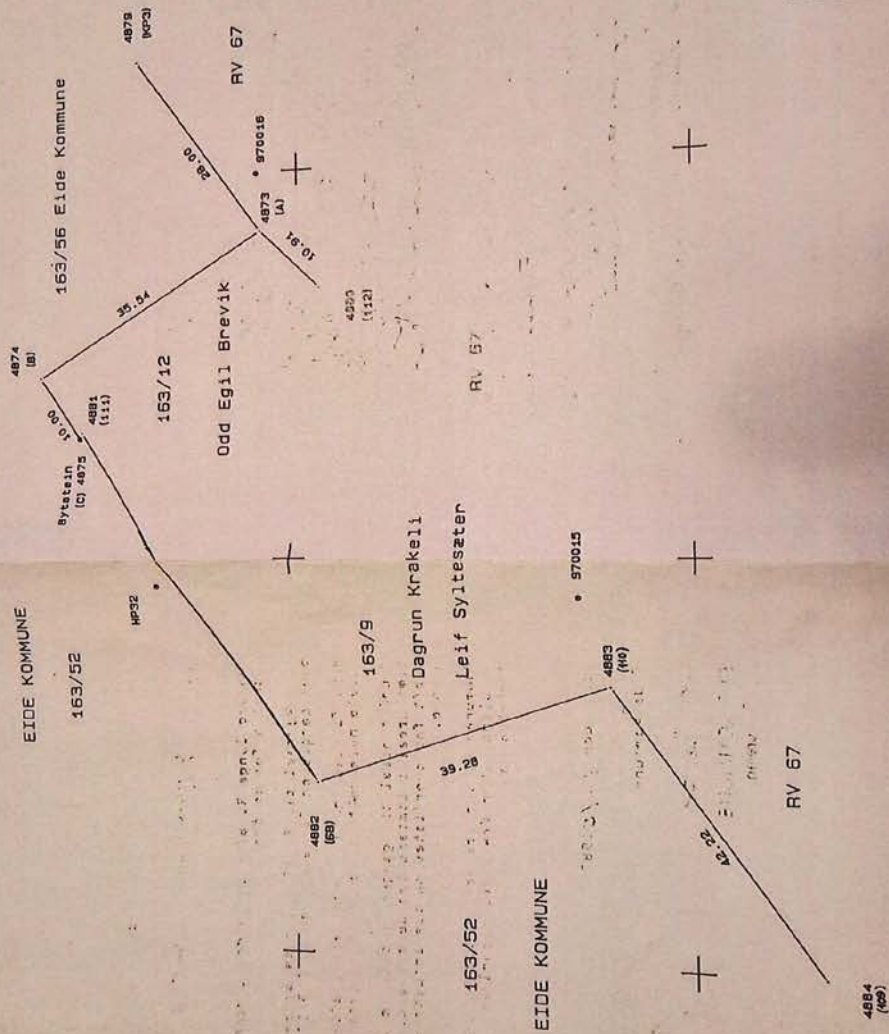
Eide kommune


EIDE KOMMUNE
Ordføreren

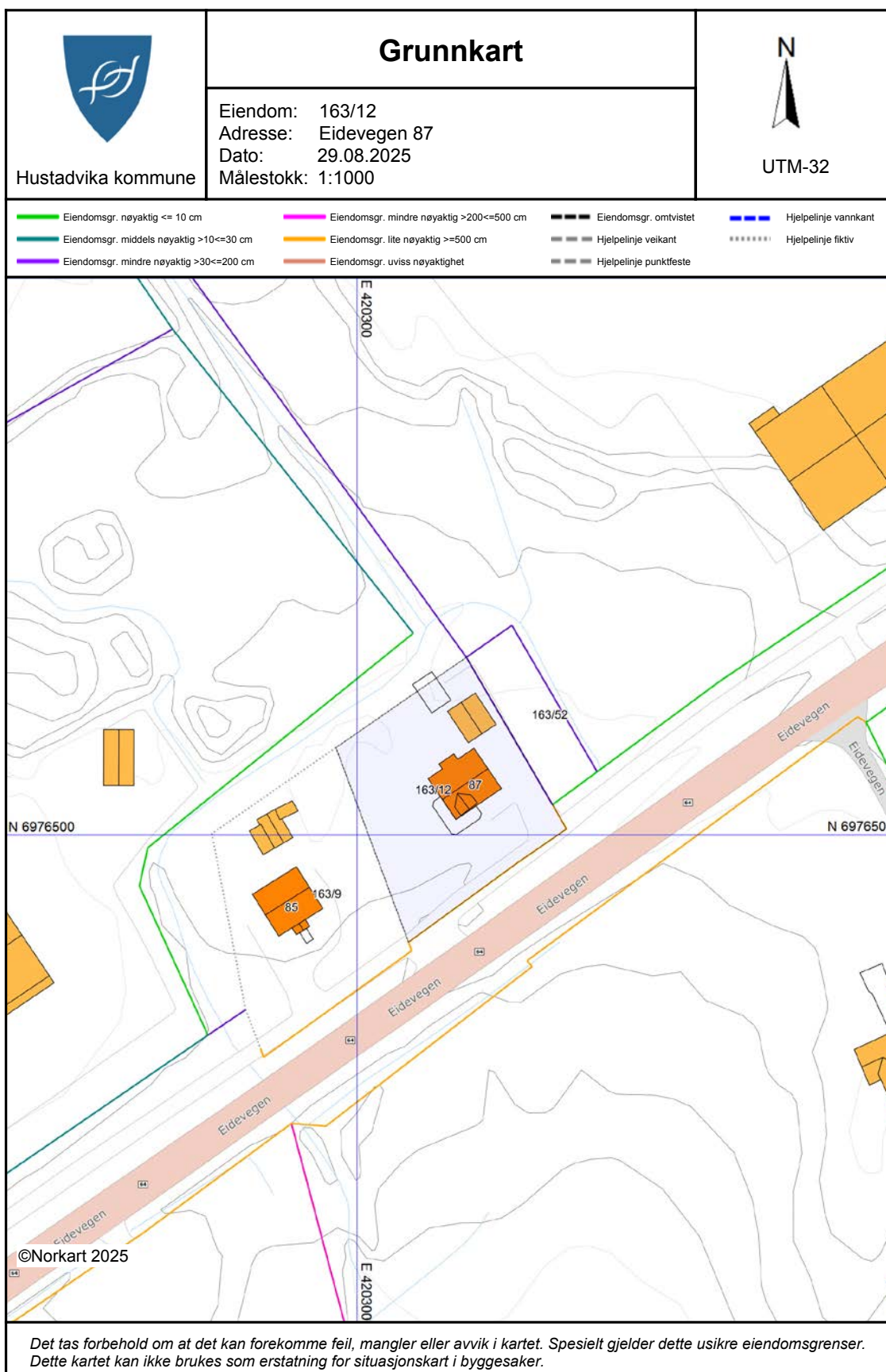
Nils Øyen



X=847350
Y=48350



C:\vgland\skjelvika
Dato: 8. juli 1997
M 1:500
Kart: 16312
Gunn Kristin Flatmo



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGTUN	Beregnet areal	1134.9
Etablert dato	02.08.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	163/12
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealoverføring	14.03.2019	2019/245		163/52 (-50), 163/56 (-143,1), 163/63 (193,1)
Oppmålingsforr./arealoverf.	14.03.2019			163/12, 163/54
Skylddeling	02.08.1950			163/1, 163/12
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6976505.66	420314.68	0	Ja	1134.9	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREVIK MAY BRITT SOLEM F250564*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	EIDEVEGEN 87 6490 6490 EIDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eidevegen 87

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6490 EIDE	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	804 Wågsbø-Skjelvikområdet	Tettsted	6251 Eide
Valgkrets	8 EIDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	181123540		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	181123532		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 181123540: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidevegen 87	H0101	163/12	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 181123532: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

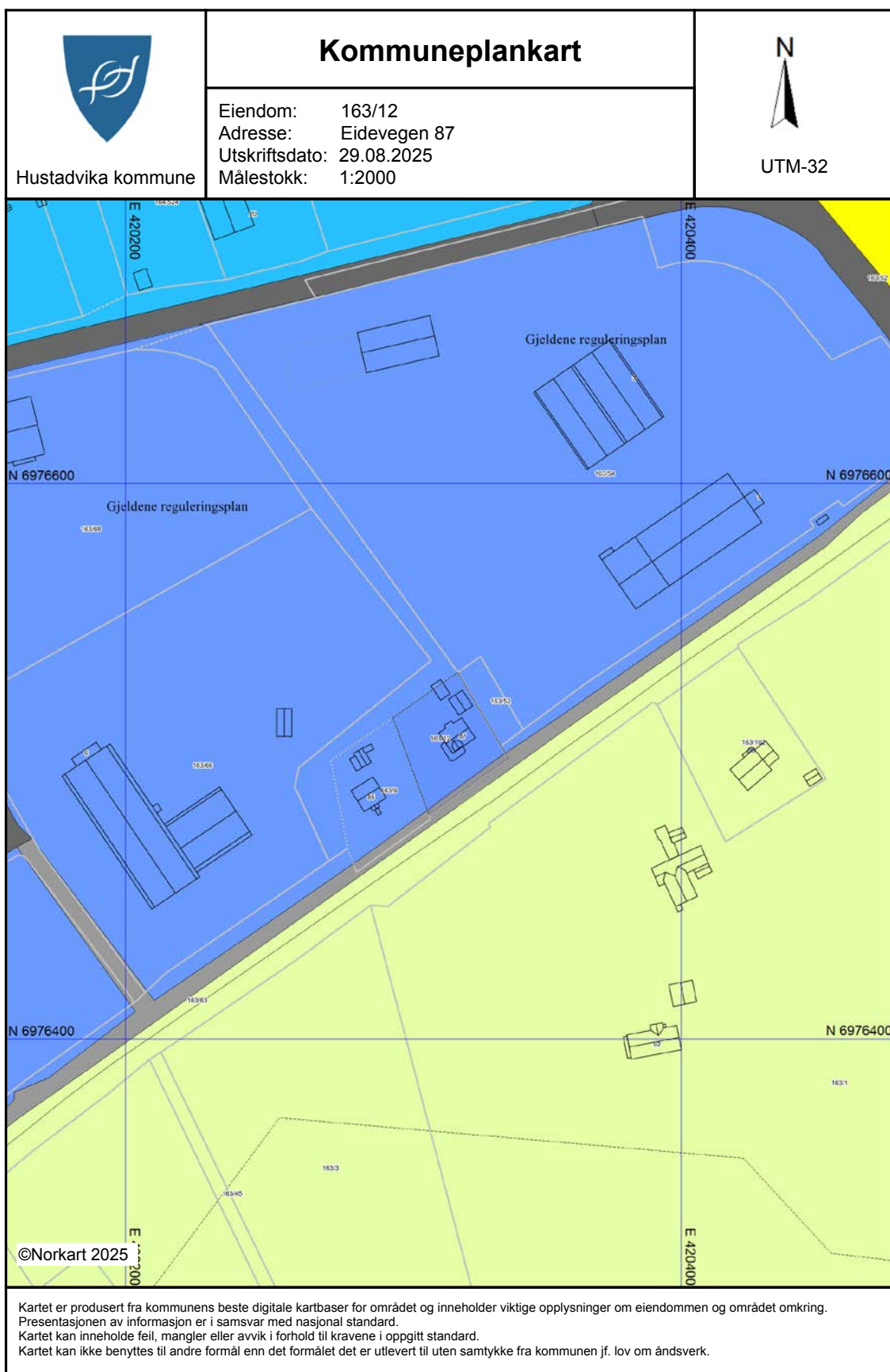
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	163/12	-	-	-	-	-



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Erverv - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område

Kommuneplan-Områder som er båndlagt ei

-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Gang- og sykkelareal - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

-  Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annet trafikkområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde

EIDE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGS-
PLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM SKJELVIK BILVERKSTED OG RABBENOMRÅDET
NORD FOR RIKSVEG 67 OG SØR FOR KRAKELISKOGEN

§ 1

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

§ 2

Området for boliger:

- a. Bebyggelsen skal bestå av eneboliger i en etasje.
- b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen bør fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garsjer inntil 30 m². Garasjen må tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Området for industri:

- a. Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige $U = 1,0$. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer og bebyggelses-høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- b. Bedrifter skal enkeltvis eller i samarbeid innen kvartalet sørge for at det på de respektive tomter etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av- og pålessing.

Med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes for parkering, av- og pålessing og lagerarealer samt plassering av eventuelle skråninger og forstøtningsmurer.

§ 4

Fellesbestemmelser:

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b. Gjerde kan oppføres i inntil 80 cm's høyde og utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- c. Ved utbygging av områdene må eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.



e. Arealet i kryssområdene skal innen frisisiktlinjene ikke ha høyere terrengnivå eller beplantning enn 0,5 m over kjørebaneplan.

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

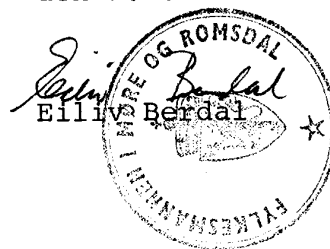
§ 5

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

§ 6

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

Stadfestet i Molde,
den 2.1.80



Nabolagsprofil

Eidevegen 87 - Nabolaget Indre Eide - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Eide Auto	2 min
Linje 510, 512	0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	23 min

Skoler

Eide barneskole (1-7 kl.)	15 min
202 elever, 13 klasser	1.3 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
156 elever, 12 klasser	1.8 km
Fræna vidaregåande skole	17 min
450 elever, 35 klasser	18.7 km
Romsdal videregående skole	28 min
1037 elever	29.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Best Skjelvik	5 min
---------------------	-------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

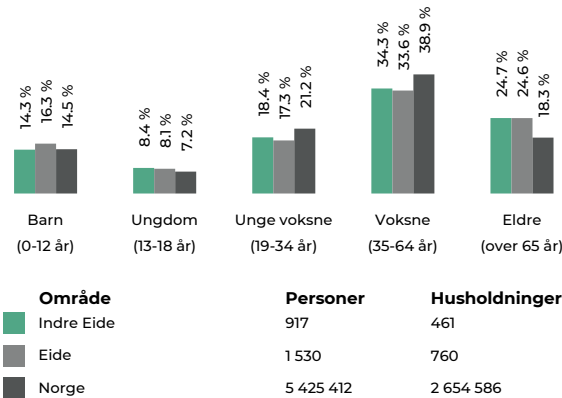
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eide barnehage (1-5 år)	9 min
64 barn	0.8 km
Svanviken barnehage (1-5 år)	3 min
50 barn	2.3 km
Lyngstad barnehage (1-5 år)	8 min
24 barn	8.6 km

Dagligvare

Kiwi Eide	1 min
PostNord	0.1 km
Coop Extra Eide	13 min



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering

Lett 90/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

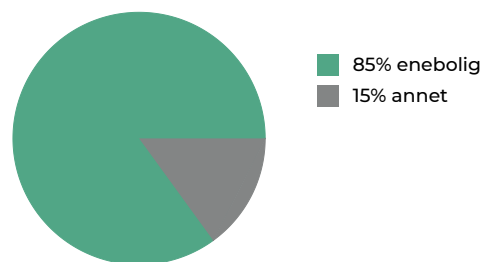
Sport

⚽ Rabben byggefelt - balløkke 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Eide stadion 16 min 🚶
Fotball, friidrett 1.3 km

🏊 Pro Gym Eide 14 min 🚶

Boligmasse

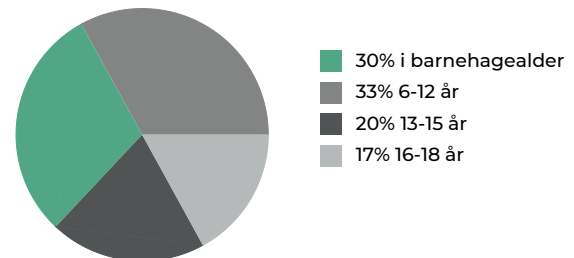


Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter 17 min 🚶

🏪 Boots apotek Fræna 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

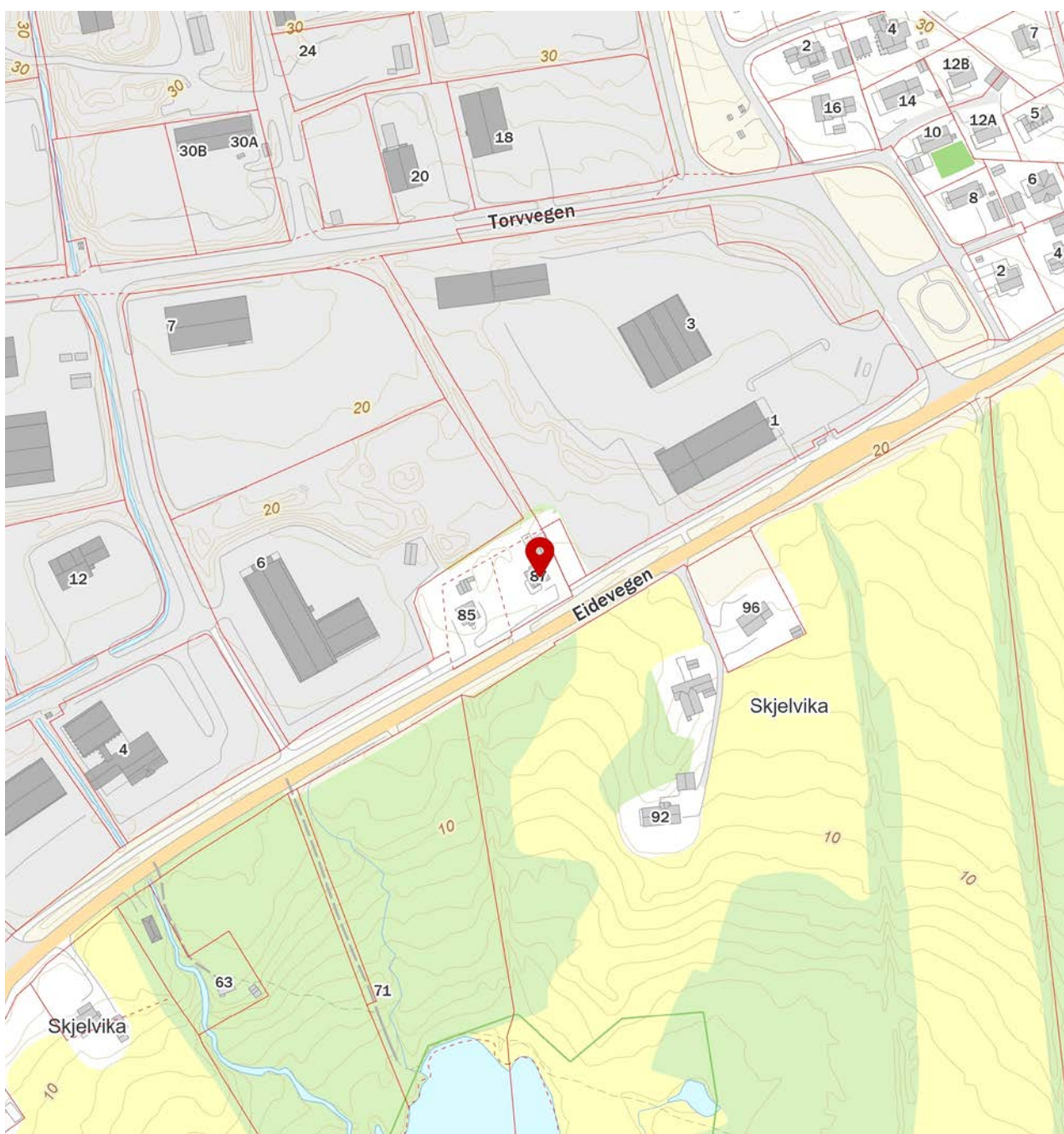
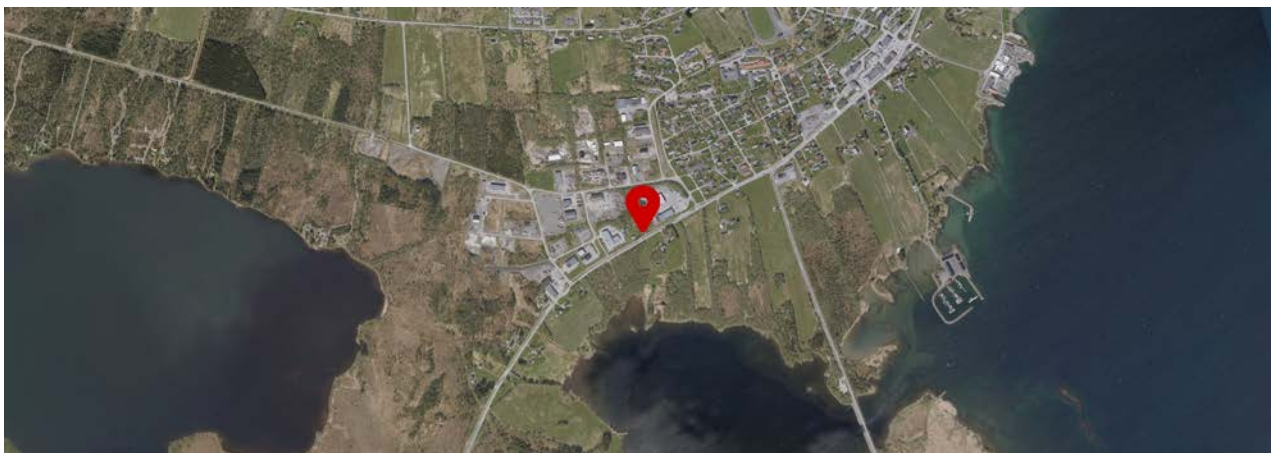
Indre Eide

Eide

Norge

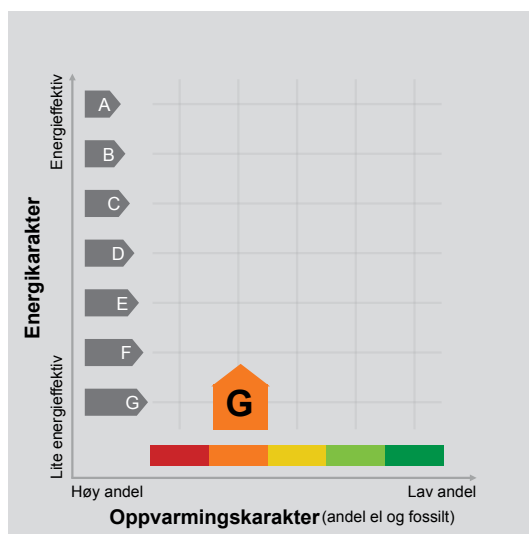
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Adresse	Eidevegen 87
Postnummer	6490
Sted	EIDE
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181123540
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-166874
Dato	10.09.2025



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

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

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

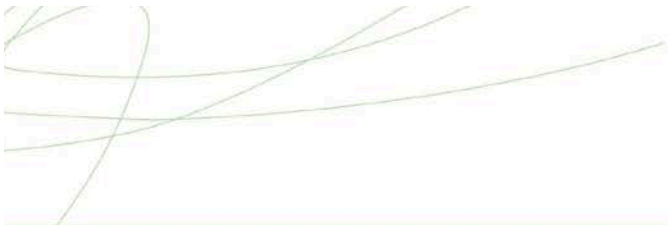
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
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>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

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!





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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.

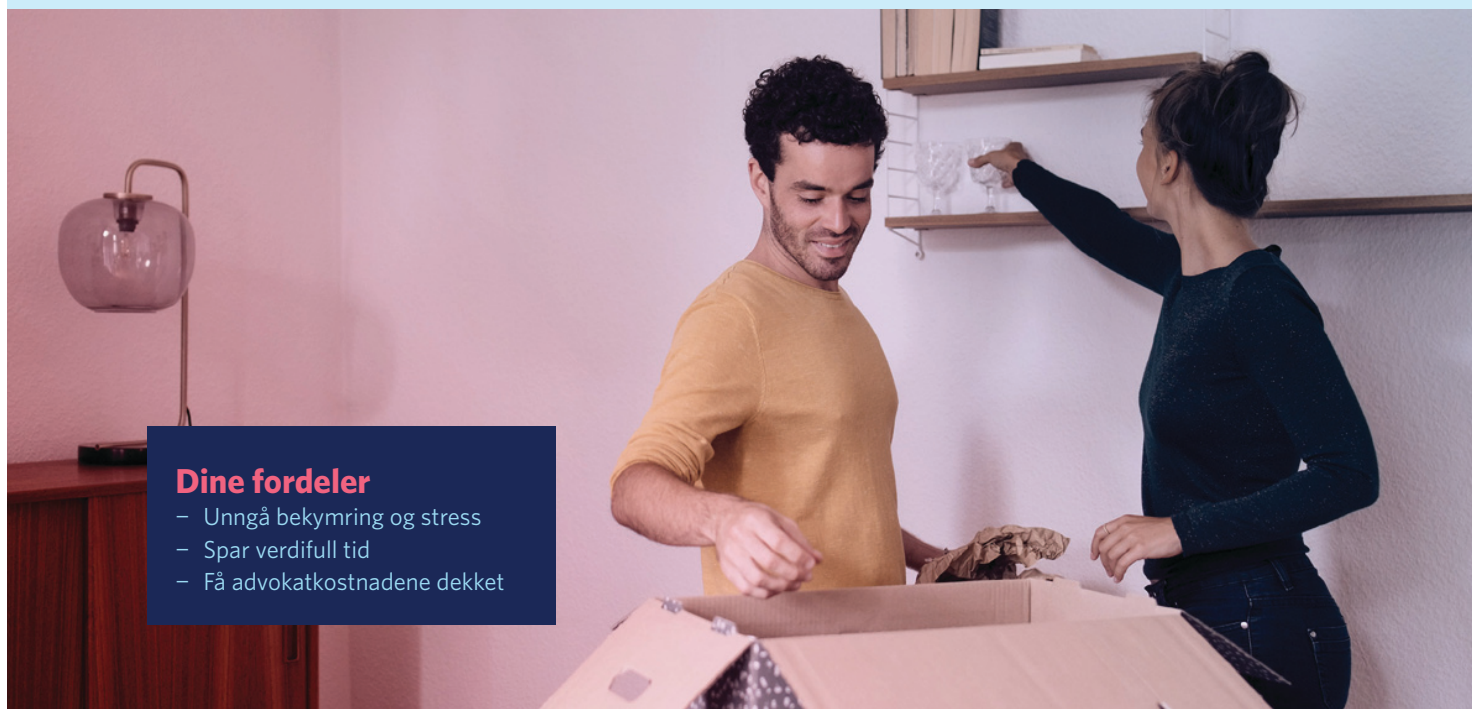
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

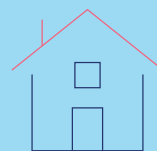
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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: 15-0124/25

Adresse: Eidevegen 87, 6490 EIDE, gnr. 163, bnr. 12 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/