

Eidsvågvegen 116

EIDSVÅG I ROMSDAL

notar



Prisantydning Kr 3 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 138/173 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Eidsvågvegen 116

Innbydende helårsbolig med uthus - Strandlinje -
Pent uteområde - Sentrumsnært

Adresse	Eidsvågvegen 116 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 88 590,-
Totalpris	Kr 3 588 590,-
BRA-i/BRA Total	138/173 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1916
Soverom	3

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Eidsvågvegen 116 for salg!

En idyllisk helårsbolig som i dag benyttes som fritidsbolig. I hovedetasjen, som har gjennomgående luftig takhøyde, finner man et modernisert kjøkken samt en romslig stue med vedfyring. I overetasjen finner man tre soverom av god størrelse og et toalettrom. Underetasjen er bestående av en peisstue, flislagt bad fra ca. 2010 og god plass til oppbevaring.

I front av eiendommen har man tilgang til en strandlinje. Ellers er eiendommen pent opparbeidet med flere terrasser og plenareal, og ligger kun én knapp kilometer unna Eidsvåg sentrum.

Velkommen - Vi sees på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	31
Plantegning	32
Budgivning	91

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



Kjøkkenet med glatte fronter og godt med skapsplass



Det er rom for en spisekrok på kjøkkenet med herlig utsikt



Stue med luftig takhøyde og vedfyring



Flere store vindusflater på stuen som slipper inn rikelig med naturlig lys



Velkommen inn!



Kjellerstue med peis som varmer godt på kaldere dager



Flislagt bad med varmekabler i gulvet





I 3. etasje på fritidsboligen finner man tre soverom av god størrelse



Soverom



I uthuset finner man et moderne kjøkken med sorte, matte fronter og integrerte hvitevarer



Trivelig stue i uthuset med utgang til den ene terrassen



Det er to innrede rom på loftet i uthuset



Rom



Uteområdet er pent opparbeidet med plenareal samt flere terrasser



Det er knapt én kilometer inn til Eidsvåg sentrum med dagligvarebutikker og andre servicetilbud

Ditt nye nabolag

fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet helt nede ved sjøen, og kun en knapp kilometer fra Eidsvågen sentrum med kjøre-, gang- og sykkelveg. I sentrum har man tilgang på butikker og servicetilbud som dekker hverdagens behov, samtidig som at man har tilgang til flotte turmuligheter i nærområdet slik som Skogtun familiepark, strandpromenaden og Prestneset. På under en times kjøretur når man både Molde samt naturskjønne Eikesdalen med blant annet Mardalsfossen og Eikesdalsvatnet.

Adkomst

Kjør i retning Eidsvåg. En knapp kilometer før sentrum tar man brått av ned til høyre mellom eiendommen og et rødt naust. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eidsvågvegen 116, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

OPPDRAKSNUMMER

15-0127/25

SELGER

Per Gøran Åberg

Randi Espe Åberg

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 35, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 229, bruksnummer 39, , ideell andel 1/1.

i Molde kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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.

TOMT

Eiet tomt på 546 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i sørvendt, skrånende terreng. I front av eiendommen finner man en strandlinje samt et uthus. Ellers er eiendommen opparbeidet med blant annet plenareal, prydbusker og terrasser av tre.

TAKST

Tilstandsrapport datert 15.09.2025. utført av Riksfjord
Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1916

BYGGEÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via loftsluke. Bjelkelaget i kaldloftet er etterisolert, etterisolere kaldloft i gamle hus er risikokonstruksjon, det er ikke registrert at det er benyttet dampspærre mellom varm og kald side. Varmeluft som trekker oppover og forbi isolasjonen i loftet vil kunne kondensere på kalde flater i loftet. Det er en del fuktmerker i undertaket ved pipen, dette stammer trolig fra en eldre lekkasjer som er utbedret. Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier i loftet på befaringen. Taktekingen er av skifertakstein og er fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert med 100 mm isolasjon, ny vindspærreduk, lekter og kledning ca. i 2007.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer / husmorvinduer med 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2007.

Ytterdører:

Fabrikkmalte ytterdører og fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass. Dørene er ca. fra 2007.

Veranda og terrasser:

Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue / kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm. Støp betongdekke ved inngangsparti på ca. 3 kvm. Frittliggende sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 82 cm. Sydvendt markterrasse bygget i mot uthuset som er oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

INNSENDIG

Innvendige overflater:

Innendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. 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:

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats montert i tv-stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller. Det er ikke utført tilsyn og feiing av pipen siste tiden. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat / rør er å anbefale. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår til 2.etasje / loft.

Nyere bratt og moderne trapp ned til kjeller / underetasje, trappen mangler rekkverk.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte fører i heltre fra byggeår.

VÅTROM

Bad i kjeller:

Badet har lav takhøyde, på det høyeste oppmålt til ca. 184 cm, rommet har dermed ikke målverdig areal. Badet ble i følge selger pusset opp i ca. i 2010. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen for våtromsarbeider. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Gulvstående baderomsinnredning med toppmontert servant, veggghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

Kjøkken i 1. etasje:

Malt heltrebord av furu på gulv, malt panel på vegger og innvendig tak. Kjøkkeninnredning av nyere årgang. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med heltre benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og frys / kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk ved vask, plate av børstet stål på vegg ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i loft:

Toalettrommet har malte trebord på gulv, malte panelbord på vegger og i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Rommet har ingen ventilering eller avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og rør-i-rør opplegg med åpen fordelerstokk i boden mot yttervegg. Stoppekran er ned mot gulv mot hushjørne nordøst i den innerste boden i undertasje / kjeller. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ikke

lokalisert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler / veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet. Avtrekksvifte i kjellerbod og bad.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe fra Jula plassert i kjøkken. Ukjent alder og service historikk.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007, tanken er plassert i boden i underetasje / kjeller, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Varmtvannsbereider har fast strømtilkobling.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type / omfang. Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Boligen har grunnmur i natursteinsmur.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder / tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 2006.

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

- Ja, av faglært og ufaglært / egeninnsats / dugnad.

Beskrivelse: Åge Viktor Tagestad. Arbeid utført av: Timberland.

Ble tettesjikt / membran / sluk oppgradert / fornyet?

- Våtromsplater.

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

- Ja. Beskrivelse: Fukt i yttervegg.

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. Beskrivelse: Tatt alt etterarbeid. Arbeid utført av: Nasset el.

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

- Ja. Beskrivelse: Kontroll 2020.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Ja. Beskrivelse: Sjøbod.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

OPPVARMING

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg, med privat avkjøring. Meglerforetaket har sendt vegrett for tinglysning til Kartverket over gnr. 229 / bnr. 1.

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

Molde kommune opplyser om vann og avløp - Kommentar:

Privat slamavskiller som er koblet til den kommunale ledningen. Slamavskilleren er på 1m3 og liten ut i fra gjeldende standard.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse / ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Etter det kommunen opplyser om så foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest knyttet til uthuset / annekset, og Plan- og Bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Innredning med strøm, vann, kjøkken og avløp er søknadspliktig tiltak. Konsekvensen ved at nevnte forhold vedrørende uthuset / annekset er ulovlig, er at kjøper kan få krav om tilbakeføring. Kjøper overtar risikoen tilknyttet nevnte forhold.

Terrassen foran uthuset / annekset og frittstående terrasse er på det høyeste over 1 meter over bakkenivå, og er også søknadspliktig. Ved tilsyn / observasjon / tips, kan det bli krav om rivning fra kommunen. Kjøper overtar risikoen tilknyttet nevnte forhold.

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

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, er boligen da i strid med gjeldende regler og brukes dermed ulovlig. Kommunen kan potensielt pålegge

hjemmelshaver å rette eller tilbakeføre avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Dette betyr at boligeier selv står ansvarlig for en evt. reversering av tiltaket. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

RADONMÅLING

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

INNHold

Fritidsbolig

Kjeller / Underetasje: Gang m/ trapp, peisestue, bad med lav takhøyde og to boder.

1. etasje: Entré m/ trapp, kjøkken og stue.

Loft: Gang, tre soverom og toalettrom.

Uthus

1. etasje: Stue / Kjøkken og uinnredt rom. Bod med utvendig adkomst.

Loft: Innrede loftsrom med lav takhøyde.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon / Loft.

Taktekingen er av skifertakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Bygningsdelen har en alder og tilstand som tilsier behov for tiltak i nær fremtid. Symptomer på slitasje og elde er registrert, det er muligens en lekkasje i taket, se avvik under takkonstruksjon / loft. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Risiko for lekkasjer og følgeskader øker dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens / Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Det anbefales å legge om taket med nytt undertaksbelegg, sløyfer, lekter og utbedre eventuelle skader på undertaket. Skiferen kan gjenbrukes dersom kvaliteten tillater det. Alternativt kan ny takteking (f.eks. Decra eller Powertekk) vurderes som en rimeligere løsning enn full omlegging med skifer.

TG2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

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

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner / nedløp / beslag.

Det er registrert deformasjoner flere steder i takrenner og nedløp. Takstiger er festet med bøyler over mønet, noe som ikke er en godkjent festemetode. Takstiger skal være festet til bærende konstruksjon (takstoler / tresperrer), være typegodkjent og montert i henhold til produsentens anvisning.

Konsekvens / Tiltak:

Deformerte renner og nedløp kan gi redusert vannavrenning, vannsprut på fasade og økt fuktbelastning mot konstruksjoner. Feilmontert takstige innebærer

mangelfull sikkerhet ved adkomst til pipe og tak, og kan føre til pålegg fra feiervesenet samt økt risiko for ulykker. Takrenner og nedløp bør rettes eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Takstige må skiftes ut til typegodkjent løsning og monteres i henhold til monteringsanvisning, med feste i bærende konstruksjon for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav. Beslag, takrenner og taknedløp bør skiftes ut samtidig som takteking.

TG3 Takkonstruksjon / Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via loftsluke. Bjelkelaget i kaldloftet er etterisolert, etterisolere kaldloft i gamle hus er risikokonstruksjon, det er ikke registrert at det er benyttet dampsperre mellom varm og kald side. Varmluft som trekker oppover og forbi isolasjonen i loftet vil kunne kondensere på kalde flater i loftet. Det er en del fuktmerker i undertaket ved pipen, dette stammer trolig fra en eldre lekkasje som er utbedret. Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier i loftet på befaringen. Vurdering av avvik:

Det er begrenset / dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/ råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert forhøyet fuktverdier i takkonstruksjonen (målt til ca. 28,6%). Synlige misfarginger tyder på tidligere eller pågående fuktinntrengning. Normalt skal trevirke ligge under 18 – 20 % for å være innenfor akseptabelt nivå. Isolasjonsmatter ligget helt ut mot undertaket og blokkerer luftingen.

Konsekvens / Tiltak:

Lufting / Ventilering bør forbedres.

Forhøyet fuktinnhold øker risikoen for mugg, sopp og råteutvikling, samt reduserer konstruksjonens levetid. Manglende lufting kan føre til kondensdannelse, økt fuktinnhold i treverk og risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Over tid kan dette redusere konstruksjonens levetid og gi behov for omfattende utbedringer. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon, for eksempel ved å trekke isolasjonen noe tilbake eller montere luftespalter / luftkanaler. Dette vil sikre nødvendig gjennomlufting og redusere fuktrisiko. Årsak til fukt bør avklares nærmere. Det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser, utbedring av

eventuelle lekkasjepunkter i tekkingen og utlufting / tørking av konstruksjonen. Skadde deler bør repareres eller skiftes.

Kostnadsestimat:

10 000 – 50 000.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue / kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 86 cm.

Støp betongdekke ved inngangsparti på ca. 3 kvm.

Frittliggende sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen. Terrassedekke av Møre Royal.

Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 82 cm.

Sydvendt markterrasse bygget i mot uthuset som er oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav.

Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter. Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha fallrisiko, spesielt for barn. Dette kan føre til personskader ved fallulykker, samt redusert sikkerhetsnivå og avvik fra dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

TG2 Etasjeskille / Gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsporre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft: Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet lengst vest over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet lengst øst over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet lengst vest er det målt ca. 11 mm. avvik. 24 mm. i soverommet lengst øst. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje: Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. mm.

høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 8 mm. avvik.

11 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.

TG2 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.

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.

TG3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats montert i tv-stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller. Det er ikke utført tilsyn og feiing av pipen siste tiden. 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 påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke / feieluke.

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke / feieluke. Pipevanger er ikke synlige, og mer enn halvparten av forventet brukstid på pipa er passert.

Konsekvens / Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstanden til brennbar materiale utgjør en brannrisiko.

Manglende innsyn til pipevanger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden. Alderen tilsier økt sannsynlighet for skader og redusert sikkerhet, med fare for fyringsrelaterte hendelser.

Brennbar kledning bør fjernes eller beskyttes med godkjent ubrennbar materiale rundt sotluke / feieluke. Det anbefales nærmere kontroll av pipevanger og oppfølging av pipe med tanke på alder og tilstand, inkludert eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat er satt for å gjøre alle pipevanger synlige og montere ubrennbar plate på veggen ved sotluke.

Piperehabilitering kan koste opp mot 100.000 eller mer.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

TG2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Hulltaking er ikke nødvendig da det allerede er påvist avvik med konstruksjonen. Det er installert avtrekksvifte i den innerste boden som bedrer klimaet.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg. / kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er spor etter mott/borebiller i åpent trevirke som i etasjeskiller. Ukjent om dette fortsatt er under aktivitet.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

Konsekvens / Tiltak:

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

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

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det ble ikke påvist råteskader i områdene, men påviste symptomer og høyt fukttinnhold i bunnsvill og panelbord på veggene, gir grunnlag for ytterligere undersøkelser. Det må påregnes kostnader til utbedring.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 17 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for

råte og muggsoppvekst.

TG3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår til 2.etasje / loft.

Nyere bratt og moderne trapp ned til kjeller / underetasje, trappen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG3: Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjeller / underetasje.

Konsekvens / Tiltak:

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Montere rekkverk til kjellertrapp må utføres for å lukke TG3 avvik.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

VÅTROM (Bad i underetasjen)

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt / membran. Det er smurt silikon rundt store deler av sluken, det ligger også en stor stein i bunnen av sluken. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemmt under forhøyingsringen da aktuell sluktype ikke har mulighet for slik kontroll. Ifølge selger skal der være smurt smøremembran på gulv og vegger i hele badet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull / feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.

Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres.

Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Ved inspeksjon av sluket, ble det ikke påvist klemmt membranløsning i sluket.

Konsekvens / Tiltak:

Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket.

Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

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. Redusert gjennomstrømming i sluket kan føre til oppstuvning av vann, med risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og omkringliggende flater.

Steinen bør fjernes og sluket rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk.

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvstående baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kasset eller hulrom må ha

overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.
Konsekvens / Tiltak:
Uten dreneringsløsning / lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

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, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i fra boden. Det gir utslag på fukt i bunnsvill, dette skyldes nok kapillært oppsug fra grunnen eller innsig av vann fra utside. ikke utettheter i våtrommet.

Vurdering av avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens / Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

SPESIALROM (Toalettrom på loft)

TG3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte trebord på gulv, malte panelbord på vegger og i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Rommet har ingen ventilering eller avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Manglende ventilasjon gir dårlig luftutskifting og kan føre til luktproblemer, forhøyet fuktbelastning og redusert innemiljø. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det ikke er

noen form for ventilering.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft i henhold til gjeldende standard.

Kostnadsestimat er satt for etablering av tilluft i rommet og avtrekksvifte.

Kostnadsestimat:

10 000 - 50 000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og rør-i-rør opplegg med åpen fordelerstokk i boden mot yttervegg. Stoppekran er ned mot gulv mot hushjørne nordøst i den innerste boden i undertasje / kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger i rommet som har åpen fordelerstokk montert og rommet har heller ikke sluk. I våtrom med sluk og tettesjikt på gulv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet uten bruk av fordelerskap.

Konsekvens / Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales å etablere tettesjikt og sluk dersom fordeleren skal stå synlig, eller alternativt montere fordeleren i et godkjent fordelerskap med avrenning til rom med sluk.

TG2 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder.

Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet. lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg.

Lufteledningen for avløpssystemet skal føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig

oppstå på eldre anlegg.

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

Manglende eller feil utført lufting kan gi undertrykk i rørsystemet, noe som kan føre til at vannlåser tømmes. Dette gir risiko for luktproblemer, redusert funksjon og i verste fall tilbakeslag i avløpssystemet. Avløpsrørenes fremtidige funksjon vurderes som usikker.

Det anbefales å få utført nærmere kontroll av avløpssystemet for å avklare luftingens utførelse og funksjon, og eventuelt etablere forskriftsmessig løsning. Oppfølging av avløpsrørenes tilstand bør påregnes.

TG2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007, tanken er plassert i boden i underetasje / kjeller, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

Varmtvannsbereider har fast strømtilkobling.

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.

Manglende avrenning gir økt risiko for fuktskader dersom lekkasje eller skade oppstår.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen godkjent løsning for å redusere risiko for vannskader.

TG2 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.

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

- Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

Er alle elektriske arbeider / anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent. Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eiers eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja. Det er innlagt noen samsvarserklæringer fra Angivk Elektro på Boligmappa.no.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

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

- Nei.

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

- Nei.

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.

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

- Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er av eldre årgang og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering fra byggeår, ukjent type / omfang. Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering / tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og / eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker / saltutslag og forhøyet fuktverdier i treverk ned mot gulv / grunnmur. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20 - 60 år.

Konsekvens / Tiltak:

Begrenset effekt av drenering / tettesjikt kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader, saltutslag og redusert innemiljø i underetasjer / kjeller.

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og vurdere utbedring eller etablering av nytt dreneringssystem dersom fuktproblematikk vedvarer eller forverres.

TG2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene.

Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren / kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens / Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

- Nei.

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

- Nei.

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

- Ja. Rommene i loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, oppmålt til ca. 174 cm takhøyde. Romhøyde som er 1,9 meter og mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal. Gulvarealet er på ca. 26 kvm. Takhøyde i innredet del i uthuset i 1. etasje er oppmålt til ca. 191 cm. Bygget kan ikke brukes til rom for varig opphold i noen av etasjene.

Fritidsbolig

Standard: God standard på boligen utifra alder /

konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget fremstilles og være godt vedlikeholdt.

Uthus

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Ukjent fundamentering Bygget er oppført i ukjent trekonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre, takteking av korrugerte metaltallplater mot sør, skifertakstein mot nord. Bygget har vann, strøm og lys innlagt. Ukjent utslipp fra gråvann, trolig rett i grunnen. Ukjent om det foreligger utslippstillatelse fra kommune. Ytterligere undersøkelser må foretas. Innvendig er bygget innredet med laminat på gulvene, malte plater på vegger og panel i innvendige tak. Det er montert en kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, komfyr og platetopp. I bod / lager er det installert en varmtvannsbereder på ca. 60 liter. MERK: Innerst i boden i hjørne mot sørøst er det løs ledning uten kapsling. Det er mistanke om at en del av det elektriske i bygget er utført ufaglært. Vedlikehold: Normalt.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer.

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

AREALER

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 66 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang m/ trapp, peisestue, bad med lav takhøyde og to bodar.

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré m/ trapp, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, tre soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 14 m² Stue / Kjøkken og uinnredt rom. Bod med utvendig adkomst.

2. etasje

BRA-e: 0 m² Innrede loftsrom med lav takhøyde.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Deler av trappegangen har ikke målverdig areal, samt hele badet i underetasjen / kjeller. Romhøyde som er 1,9 meter og mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal. Det er ca. 8 kvm til sammen med takhøyde under 1,9 meter. Totalt gulvareal i kjeller / underetasjen er på ca. 47 kvm.

TBA (åpent areal): Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue / kjøkken.

Støp betongdekke ved inngangsparti på ca. 3 kvm.

Frittliggende sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen.

Sydvendt markterrasse bygget i mot uthuset som er

oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen.

Rommene på loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Oppmålt til ca. 174 cm takhøyde. Romhøyde som er 1,9 meter og mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal. Gulvarealet er på ca. 26 kvm.

Takhøyde i innredet del av uthuset i 1. etasje er oppmålt til ca. 191 cm.

Bygget kan ikke brukes til rom for varig opphold i noen av etasjene.

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

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 103,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 491,- pr 2024

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 551 958,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 2 207 831,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 87 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 88 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 588 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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:

1506/229/35:

15.09.2025 - Dokumentnr: 1092301 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romsdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 811 669 202
Elektronisk innsendt

20.10.1916 - Dokumentnr: 900154 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:229 Bnr:1

06.06.1922 - Dokumentnr: 900056 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:229 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1211835 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1543 Gnr:29 Bnr:35

10.09.2025 - Dokumentnr: 1074530 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:229 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold

1922/900056-1/60 06.06.1922 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 229
BNR: 35

1998/6934-1/60 09.09.1998 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1543 GNR: 29
BNR: 289
2020/1259491-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1543 GNR: 29 BNR: 39

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

03.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

If.

POLISENUMMER

2188664

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd

Hvilke produkter / tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

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

03.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 1 000,- (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

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

Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

EIDSVÅGVEGEN 116

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Manglende hus- og plantegning

Manglende midlertidig brukstillatelsen / ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning for dagens innredning / bruk



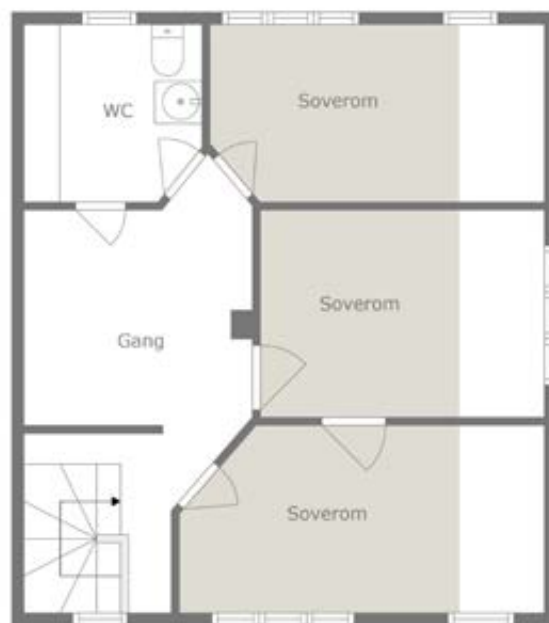
Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.





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.	
15-0127/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Espe Åberg	Per Gøran Åberg

Gateadresse	
Eidsvågvegen 116	
Poststed	Postnr
EIDSVÅG I ROMSDAL	6460

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.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Åge Viktor Tagestad

Arbeid utført av

Timberland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Våtromsplater

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i yttervegg

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

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

Tatt alt etterarbeid

Arbeid utført av

Neset el

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

Beskrivelse

Kontroll 2020

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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sjøbod

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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
Randi Espe Åberg	6f4169e0f0144fad3d4e8e 0dc72fe05ed1a40c06	03.03.2026 05:29:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Gøran Åberg	b273e99f1411824b1593e1b c876b39f59f50b63f	02.03.2026 14:40:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0127/25

- 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

 Fritidsbolig

 Eidsvågvegen 116 , 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

 MOLDE kommune

 gnr. 229, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2182

Referansenummer: WE1413

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og 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 tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Fritidsbolig fra ca. 1916 med grunnmur i natursteinsmur, bindingsverkskonstruksjon etterisolert og kledd på nytt ca. 2007, saltak teknet med skifer fra byggeår, og innredet loft. Vinduer og dører er hovedsakelig fra 2007. Innvendig gulv av tre, laminat, betong og fliser, vegger med panel, malte plater og betong. Etterisolering og ny kledning i 2007, nyere vinduer og dører, oppgradert kjøkken, bad oppusset ca. 2010, samt etablerte terrasser og uteplasser. Eiendommen ligger i skrånende terreng mot sør, med flott utsikt og tilhørende uthus. Boligen har gjennomført oppgraderinger som gir bedre isolering og fornyet fasade, nyere vinduer og dører, samt generelt normalt vedlikehold. Beliggenheten er attraktiv med utsikt og gode uteplasser.

GENRELL INFO:

Taket og takkonstruksjonen har passert forventet levetid og har fuktproblematikk. Renner og beslag er deformerte og bør skiftes. Det er avvik ved rekkverk og trapper, fuktproblematikk i kjeller/underetasje, usikkerhet rundt drenering, mangelfull ventilasjon i våtrom og toalettrom. Elektrisk anlegg bør få utvidet kontroll. Uthuset kan ikke lovlig brukes som rom for varig opphold. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsopgaven.

Fritidsbolig - Byggeår: 1916

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via loftsluke. Bjelkelaget i kaldloftet er etterisolert, etterisolere kaldloft i gamle hus er risikokonstruksjon, det er ikke registrert at det er benyttet dampspærre mellom varm og kald side. Varmeluft som trekker oppover og forbi isolasjonen i loftet vil kunne kondensere på kalde flater i loftet. Det er en del fuktmerker i undertaket ved pipen, dette stammer trolig fra en eldre lekkasje som er utbedret. Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier i loftet på befaringen. Taktekingen er av skifetakstein og er fra byggeår. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert med 100 mm isolasjon, ny vindspærreduk, lekter og kledning ca i 2007.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer/husmorvinduer med 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2007.

Ytterdører:

Fabrikkmalte ytterdører og fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass. Dørene er ca fra 2007.

Veranda og terrasser:

Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 86 cm. Støp betongdekke ved inngangsparti på ca 3 kvm. Frittliggende sydvendt markterasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen.

Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 82 cm. Sydvendt markterasse bygget i mot uthuset som er oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 87 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre. Det var ikke krav til radonspærre 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:

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats montert i tv-stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller. Det er ikke utført tilsyn og feiing av pipen siste tiden. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp fra byggeår til 2.etasje/loft. Nyere bratt og moderne trapp ned til kjeller/underetasje, trappen mangler rekkverk.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fører i heltre fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller:

Badet har lav takhøyde, på det høyeste oppmålt til ca 184 cm, rommet har dermed ikke målverdig areal. Badet ble i følge selger pusset opp i ca i 2010. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen for våtromsarbeider. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Gulvstående baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje:

Malt heltrebord av furu på gulv, malt panel på vegger og innvendig tak. Kjøkkeninnredning av nyere årgang. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med heltre benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og frys/kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk ved vask, plate av børstet stål på vegg ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loft:

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet har malte trebord på gulv, malte panelbord på vegger og i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Rommet har ingen ventilering eller avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og rør-i-rør opplegg med åpen fordelerstokk i boden mot yttervegg. Stoppekran er ned mot gulv mot hushjørne nordøst i den innerste boden i undertasje/kjeller. Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet. Avtrekksvifte i kjellerbod og bad.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe fra Jula plassert i kjøkken. Ukjent alder og service historikk.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007, tanken er plassert i boden i underetasje/kjeller, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Varmtvannsbereder har fast strømtilkobling.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering og fuktsikring:

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Antatt naturlig drenering uten etablerte drensystemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Boligen har grunnmur i natursteinsmur.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

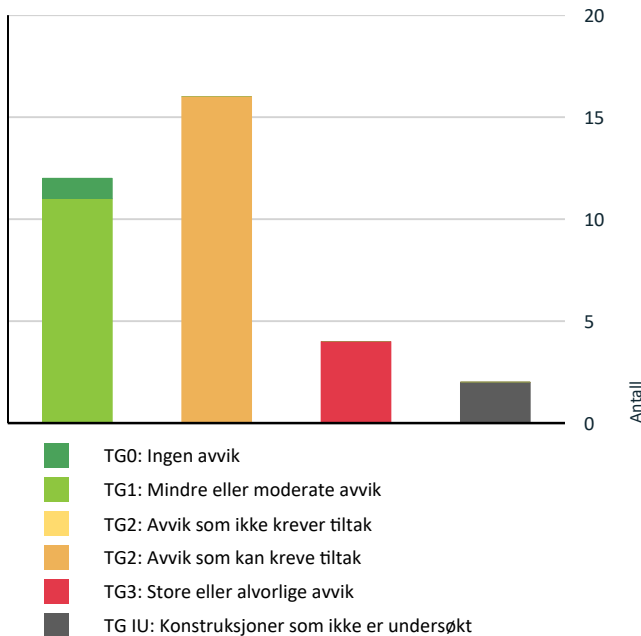
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

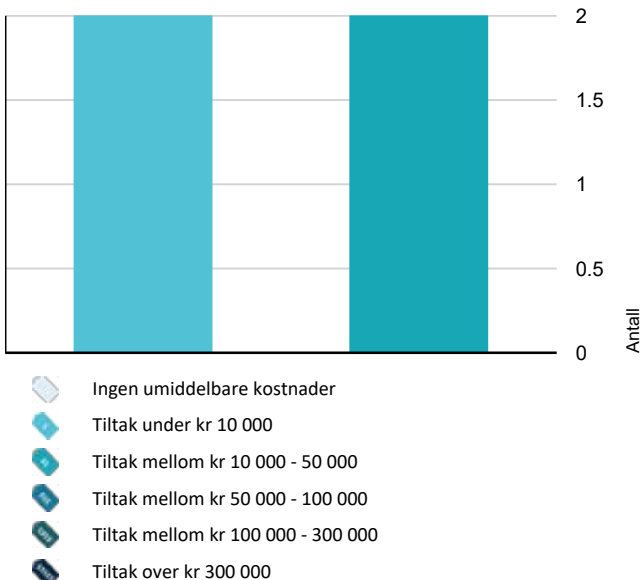
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ❗ Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad med lav takhøyde > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad med lav takhøyde > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad med lav takhøyde > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad med lav takhøyde > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1916

Kommentar
Ukjent byggeår. Byggeåret er basert på opplysninger fra skylddeling.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstilles og være godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Bygningsdelen har en alder og tilstand som tilsier behov for tiltak i nær fremtid. Symptomer på slitasje og elde er registrert, det er muligens en lekkasje i taket, se avvik under takkonstruksjon/loft. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i nær fremtid. Risiko for lekkasjer og følgeskader øker dersom tiltak ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å legge om taket med nytt undertaksbelegg, sløyfer, leker og utbedre eventuelle skader på undertaket. Skiferen kan gjenbrukes dersom kvaliteten tillater det. Alternativt kan ny takteking (f.eks. Decra eller Powertekk) vurderes som en rimeligere løsning enn full omlegging med skifer.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert deformasjoner flere steder i takrenner og nedløp. Takstiger er festet med bøyler over mønet, noe som ikke er en godkjent festemetode. Takstiger skal være festet til bærende konstruksjon (takstoler/tresperrer), være typegodkjent og montert i henhold til produsentens anvisning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Deformerte renner og nedløp kan gi redusert vannavrenning, vannsprut på fasade og økt fuktbelastning mot konstruksjoner. Feilmontert takstige innebærer mangelfull sikkerhet ved adkomst til pipe og tak, og kan føre til pålegg fra feiervesenet samt økt risiko for ulykker. Takrenner og nedløp bør rettes eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Takstige må skiftes ut til typegodkjent løsning og monteres i henhold til monteringsanvisning, med feste i bærende konstruksjon for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav.

Beslag, takrenner og taknedkøp bør skiftes ut samtidig som taktekkning.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etterisolert med 100 mm isolasjon, ny vindsperreduk, lekter og kledning ca i 2007.

MERK:

Nesten alle spikerne til kledningen er skutt for langt inn i bordkledningen, og det er benyttet to spikre per bord/lekt. Ved denne type kledning skal det kun benyttes én spiker i nedre del slik at kledningen kan bevege seg. Dagens utførelse kan gi forkortet levetid på grunn av redusert bevegelse og fuktopptak i spikerhullene. Det anbefales å male godt inn i spikerhullene for å begrense fuktinntregning. Veggfasade mot vei bør males/beises innen kort tid. Ut fra observasjoner er det ikke påvist skader i kledningen, og det er derfor ikke gitt avvik på forholdet.



Oversiktsbilde.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkost til kaldloft via loftsluke. Bjelkelaget i kaldloftet er etterisolert, etterisolere kaldloft i gamle hus er risikokonstruksjon, det er ikke registrert at det er benyttet dampsperre mellom varm og kald side. Varmluft som trekker oppover og forbi isolasjonen i loftet vil kunne kondensere på kalde flater i loftet. Det er en del fuktmerker i undertaket ved pipen, dette stammer trolig fra en eldre lekkasje som er utbedret. Det ble ikke målt forhøyet fuktverdier i loftet på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen (målt til ca. 28,6 %). Synlige misfarginger tyder på tidligere eller pågående fuktinntregning. Normalt skal trevirke ligge under 18–20 % for å være innenfor akseptabelt nivå.

Isolasjonsmatter ligget helt ut mot undertaket og blokkerer luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forhøyet fuktinnhold øker risikoen for mugg, sopp og råteutvikling, samt reduserer konstruksjonens levetid.

Manglende lufting kan føre til kondensdannelse, økt fuktinnhold i treverk og risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Over tid kan dette redusere konstruksjonens levetid og gi behov for omfattende utbedringer.

Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon, for eksempel ved å trekke isolasjonen noe tilbake eller montere luftespalter/luftkanaler. Dette vil sikre nødvendig gjennomlufting og redusere fuktrisiko.

Årsak til fukt bør avklares nærmere. Det anbefales oppfølging med ytterligere undersøkelser, utbedring av eventuelle lekkasjepunkter i takkingen og utlufting/tørking av konstruksjonen. Skadde deler bør repareres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



28,6 vektprosent. Fuktmålinger under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser.



Oversiktsbilde.

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer/husmorvinduer med 2-lags glass. Vinduene er fabrikkert i 2007.

TG 1 Dører

Fabrikkmalte ytterdører og fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass. Dørene er ca fra 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 86 cm.

Støp betongdekke ved inngangsparti på ca 3 kvm.

Frittliggende sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 82 cm.

Sydvendt markterrasse bygget i mot uthuset som er oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen. Terrassedekke av Møre Royal. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 87 cm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav. Løsningen gir redusert sikkerhet sammenlignet med gjeldende forskrifter.

Rekkverk(ene) bør bygges om eller suppleres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Dersom tiltak ikke utføres, vil verandaen fortsatt ha fallrisiko, spesielt for barn. Dette kan føre til personskader ved fallulykker, samt redusert sikkerhetsnivå og avvik fra dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, furu, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet lengst vest over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet lengst øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet lengst vest er det målt ca. 11 mm. avvik. 24 mm. i soverommet lengst øst. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 8 mm. avvik. 11 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.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, 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

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, peis med innsats montert i tv-stue i hovedetasje. Sotluke i kjeller. Det er ikke utført tilsyn og feiing av pipen siste tiden. 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 påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige, og mer enn halvparten av forventet brukstid på pipa er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstanden til brennbar materiale utgjør en brannrisiko. Manglende innsyn til pipevanger gjør det vanskelig å vurdere tilstanden. Alderen tilsier økt sannsynlighet for skader og redusert sikkerhet, med fare for fyringsrelaterte hendelser.

Brennbar kledning bør fjernes eller beskyttes med godkjent ubrennbar materiale rundt sotluke/feieluke. Det anbefales nærmere kontroll av pipevanger og oppfølging av pipe med tanke på alder og tilstand, inkludert eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat er satt for å gjøre alle pipevanger synlige og montere ubrennbar plate på veggen ved sotluke.

Piperehabilitering kan koste opp mot 100.000 eller mer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke nødvendig da det allerede er påvist avvik med konstruksjonen. Det er installert avtrekksvifte i den innerste boden som bedrer klimaet.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er spor etter mott/borebiller i åpent trevirke som i etasjeskiller. Ukjent om dette fortsatt er under aktivitet. Ytterligere undersøkelser må foretas.

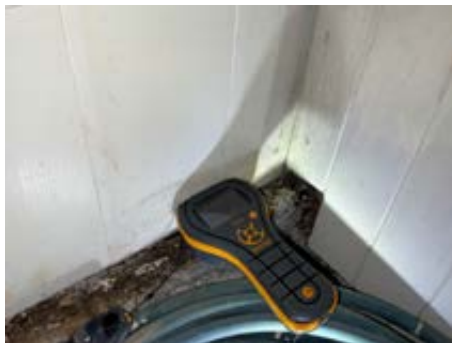
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det ble ikke påvist råteskader i områdene, men påviste symptomer og høyt fuktinnhold i bunnsvill og panelbord på veggene, gir grunnlag for ytterligere undersøkelser. Det må påregnes kostnader til utbedring.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 17 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.



Fuktmåling.



Spor etter mott/borebiller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår til 2.etasje/loft. Nyere bratt og moderne trapp ned til kjeller/underetasje, trappen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG2:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG2:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG2:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG3:
Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Montere rekkverk til kjellertrapp må utføres for å lukke TG3 avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trappen mangler rekkverk.

TG1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fører i heltre fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

Generell

Badet har lav takhøyde, på det høyeste oppmålt til ca 184 cm, rommet har dermed ikke målverdig areal. Badet ble i følge selger pusset opp i ca i 2010. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen for våtromsarbeider. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Gulvstående baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

TG1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malte plater i innvendig tak.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

TG1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca eller over 16 mm lokalt fall ved sluk ved tilfeldig stikkprøver, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til over 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).



Loakfall rundt sluk i henhold til krav



Rikelig med fall fra døren i retning sluk.



Loakfall rundt sluk i henhold til krav

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er smurt silikon rundt store deler av sluken, det ligger også en stor stein i bunnen av sluken. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klemmt under forhøyingsringen da aktuell sluktype ikke har mulighet for slik kontroll. Ifølge selger skal der være smurt smøremembran på gulv og vegger i hele badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Ved inspeksjon av sluket, ble det ikke påvist klemmt membranløsning i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembran og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- 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.

Redusert gjennomstrømming i sluket kan føre til oppstuvning av vann, med risiko for fuktskader i gulvkonstruksjon og omkringliggende flater.

Steinen bør fjernes og sluket rengjøres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sluk.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med gulvstående baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, rommet mangler tilluft.

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

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å utføre luftespalte under dør eller montere ventil, for å sikre god ventilasjon.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD MED LAV TAKHØYDE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i fra boden. Det gir utslag på fukt i bunnsvill, dette skyldes nok kapillært oppsug fra grunnen eller innsig av vann fra utside. ikke utttheter i våtrommet.

Vurdering av avvik:

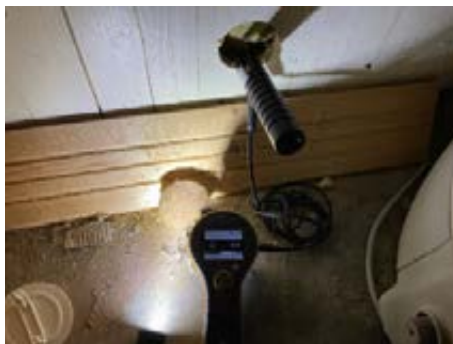
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Utslag på fukt i bunnsvill, 23,5 vektprosent.



Ikke utslag på fukt i bakplate mot badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Malt heltrebord av furu på gulv, malt panel på vegger og innvendig tak. Kjøkkeninnredning av nyere årgang. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med heltre benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp og, frys/kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Flis over kjøkkenbenk ved vask, plate av børstet stål på vegg ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOAETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte trebord på gulv, malte panelbord på vegger og i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Rommet har ingen ventilering eller avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende ventilasjon gir dårlig luftutskifting og kan føre til luktproblemer, forhøyet fuktbelastning og redusert innemiljø. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det ikke er noen form for ventilering.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft i henhold til gjeldende standard.

Kostnadsestimat er satt for etablering av tilluft i rommet og avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker og rør-i-rør opplegg med åpen fordelerstokk i boden mot yttervegg. Stoppekran er ned mot gulv mot hushjørne nordøst i den innerste boden i undertasje/kjeller.

Vurdering av avvik:

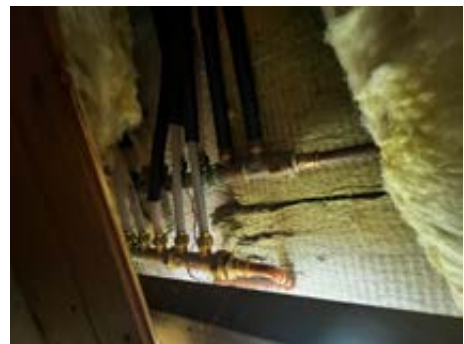
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger i rommet som har åpen fordelerstokk montert og rommet har heller ikke sluk. I våtrom med sluk og tettesjikt på golv og vegg kan fordeleren monteres synlig i rommet uten bruk av fordelserskap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales å etablere tettesjikt og sluk dersom fordeleren skal stå synlig, eller alternativt montere fordeleren i et godkjent fordelserskap med avrenning til rom med sluk.



Åpen fordelerstokk i kjellerrom mot nord.

TG 2 Avløpsrør

Det er registrert avløpsrør av plast i boligen. Kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør mtp. alder. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet. Lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Lufterledningen for avløpssystemet skal føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Manglende eller feil utført lufting kan gi undertrykk i rørsystemet, noe som kan føre til at vannlåser tømmes. Dette gir risiko for luktproblemer, redusert funksjon og i verste fall tilbakeslag i avløpssystemet. Avløpsrørenes fremtidige funksjon vurderes som usikker.

Det anbefales å få utført nærmere kontroll av avløpssystemet for å avklare luftingens utførelse og funksjon, og eventuelt etablere forskriftsmessig løsning. Oppfølging av avløpsrørenes tilstand bør påregnes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet. Avtrekksvifte i kjellerbod og bad.

Tilstandsrapport

Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe fra Julia plassert i kjøkken. Ukjent alder og service historikk. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2007, tanken er plassert i boden i underetasje/kjeller, rommet har ikke sluk eller annen kompensere løsning for lekkasjevann. Varmtvannsbereider har fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Manglende avrenning gir økt risiko for fuktskader dersom lekkasje eller skade oppstår.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen godkjent løsning for å redusere risiko for vannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent **Ukjent historikk fra andre eiere. Arbeid som er blitt utført i nåværende eiers eie er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er innlagt noen samsvarserklæringer fra Angivk Elektro på Boligmappa.no.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse. Utifra at anlegget i stor grad er av eldre årgang og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.**

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.

Tilstandsrapport

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

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Antatt naturlig drenering uten etablerte drensytstemer.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Dette fremkommer gjennom synlige fuktmerker/saltutslag og forhøyet fuktverdi i treverk ned mot gulv/grunnmur. Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset effekt av drenering/tettesjikt kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader, saltutslag og redusert innemiljø i underetasjer/kjeller.

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og vurdere utbedring eller etablering av nytt dreneringssystem dersom fuktproblematikk vedvarer eller forverres.

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. Boligen har grunnmur i natursteinsmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 11 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Ukjent fundamentering Bygget er oppført i ukjent trekonstruksjon med liggende bordkledning. Saltak av tre, takteking av korrugerte metaltallplater mot sør, skifertakstein mot nord. Bygget har vann, strøm og lys innlagt. Ukjent utslipp fra gråvann, trolig rett i grunnen. Ukjent om det foreligger utslippstillatelse fra kommune. Ytterligere undersøkelser må foretas.

Innvendig er bygget innredet med laminat på gulvene, malte plater på vegger og panel i innvendige tak. Det er montert en kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, komfyr og platetopp. I bod/lager er det installert en varmtvannsbereder på ca 60 liter.

MERK:

Innerst i boden i hjørne mot sørøst er det løs ledning uten kapsling. Det er mistanke om at en del av det elektriske i bygget er utført ufaglært.

Vedlikehold

Normalt.

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

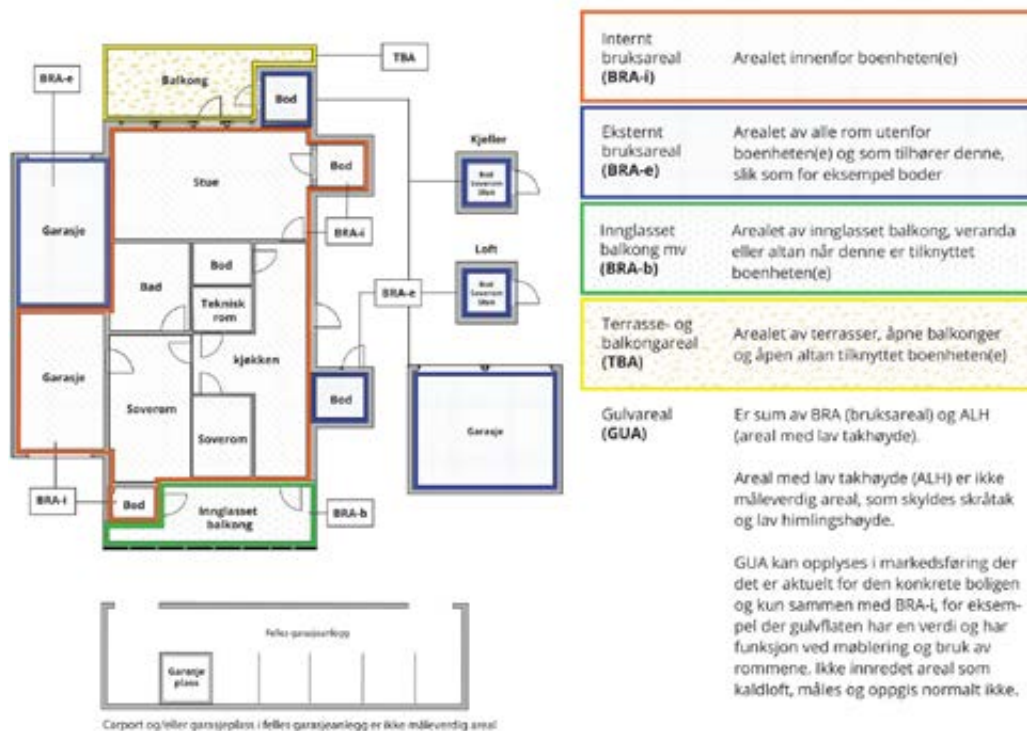
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47			47
1. etasje	52			52	66		52
Kjeller/underetasje	39			39		8	47
SUM	138				66	8	146
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, toalettrom, soverom, soverom, soverom		
1. etasje	Stue, kjøkken, entré m/trapp		
Kjeller/underetasje	Peisestue, bod, bod, bad med lav takhøyde, gang m/trapp		

Kommentar

Deler av trappegangen har ikke målverdig areal, samt hele badet i underetasje/kjeller. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal. Det er ca 8 kvm til sammen med takhøyde under 1,9 meter. Total gulvareal i kjeller/underetasje er på ca 47 kvm.

TBA (åpent areal):

Sydvendt veranda oppført i betong og tre på ca. 9 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Støp betongdekke ved inngangsparti på ca 3 kvm.

Frittliggende sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 24 kvm nede ved sjøen.

Sydvendt markterrasse bygget i mot uthuset som er oppført i tre på ca. 30 kvm til sammen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje		35		35	

SUM		35
SUM BRA	35	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innrede loftsrom med lav takhøyde	
1. etasje	Bod med utvendig adkomst	Lagerrom, stue/kjøkken, bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rommene i loftet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, oppmålt til ca 174 cm takhøyde. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal. Gulvarealet er på ca 26 kvm.

Takhøyde i innredet del i uthuset i 1. etasje er oppmålt til ca 191 cm.

Bygget kan ikke brukes til rom for varig opphold i noen av etasjene.

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)
Fritidsbolig	67	71
Uthus	0	35

Kommentar

Fritidsbolig

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 bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

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

Uthus

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 bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	229	35		0	273 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Eidsvågvegen 116

Hjemmelshaver

Åberg Per Gøran, Åberg Randi Espe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Eidsvåg, med strandlinje, nydelig utsikt mot fjord og fjell. Det er gangavstand til butikker, bussforbindelse, skole, barnehage og idrettsanlegg. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med sjø og fjell i umiddelbar nærhet. Det er ca 50 minutter med bil til Molde, 30 minutter til Sunndalsøra og 30 minutter til det nye sykehuset på Hjelset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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 skrående terreng med helning mot sør. Eiendommen har en liten strandlinje og med et uthus. Ellers er tomten opparbeidet med plenareal, prydbusker, terrasser av tre etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
		Endring av tomteareal.
2	17.09.2025	Endring av rom i 1. etasje og kjeller. Endret på areal i Uthus.
3	17.09.2025	Badet ble slettet da det ble foretatt endringer av rom i etasjene i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE1413>

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

**Molde kommune**

Dato: 05.09.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15020900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	229	Bnr:	35	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eidsvågvegen 116, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.

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: 05.09.2025

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Gnr:	229	Bnr:	35	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Eidsvågvegen 116, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

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

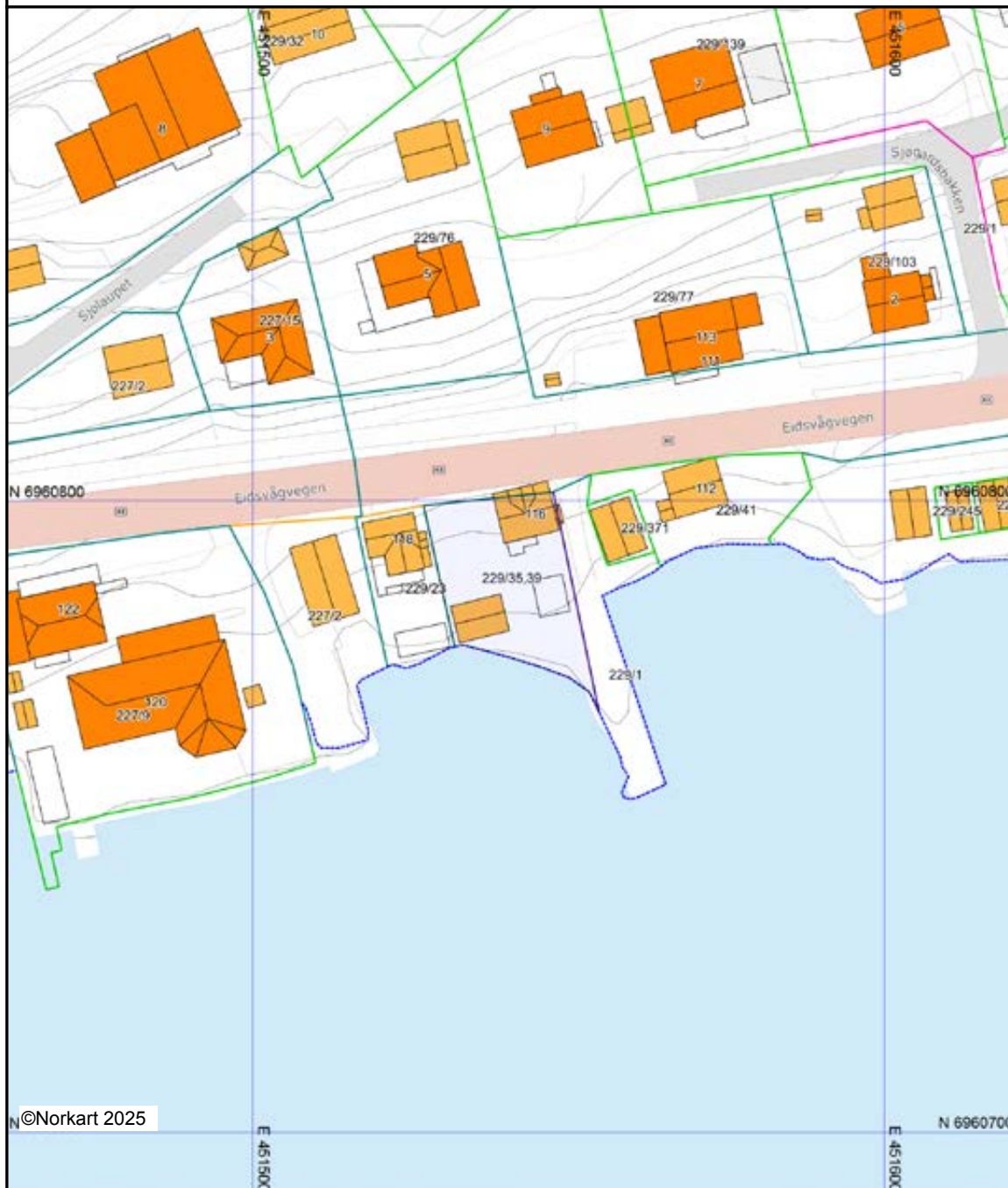
Grunnkart

Eiendom: 229/35
Adresse: Eidsvågvegen 116
Dato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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	SJØSTRAND	Beregnet areal	0
Etablert dato	20.10.1916	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	229/35
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.05.2016 27.06.2016	2015/909		229/1, 229/35, 229/39, 229/41, 229/302
Skylddeling Skylddeling	06.06.1922			229/35, 229/39
Skylddeling Skylddeling	20.10.1916			229/1, 229/35

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6960789.59	451539.3	0	Ja	545.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅBERG PER GØRAN F241158*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOAVEGEN 9 2647 2647 SØR-FRON	Bosatt (B)
ÅBERG RANDI ESPE F260164*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOAVEGEN 9 2647 2647 SØR-FRON	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eidsvågvegen 116 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6460 EIDSVÅG I ROMSDAL	Kirkesogn	08010701 Neset
Grunnkrets	806 Eidsvåg sentrum	Tettsted	6201 Eidsvåg
Valgkrets	9 YTRE NESSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	180928316		Helårsb.benytted som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	
2	180928324		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180928316: Helårsb.benytted som fritidsb. (162), 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		19.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eidsvågvegen 116	H0101	229/35	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 180928324: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	229/35	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	10	10	0	0	0
H01	0	0	30	30	0	0	0



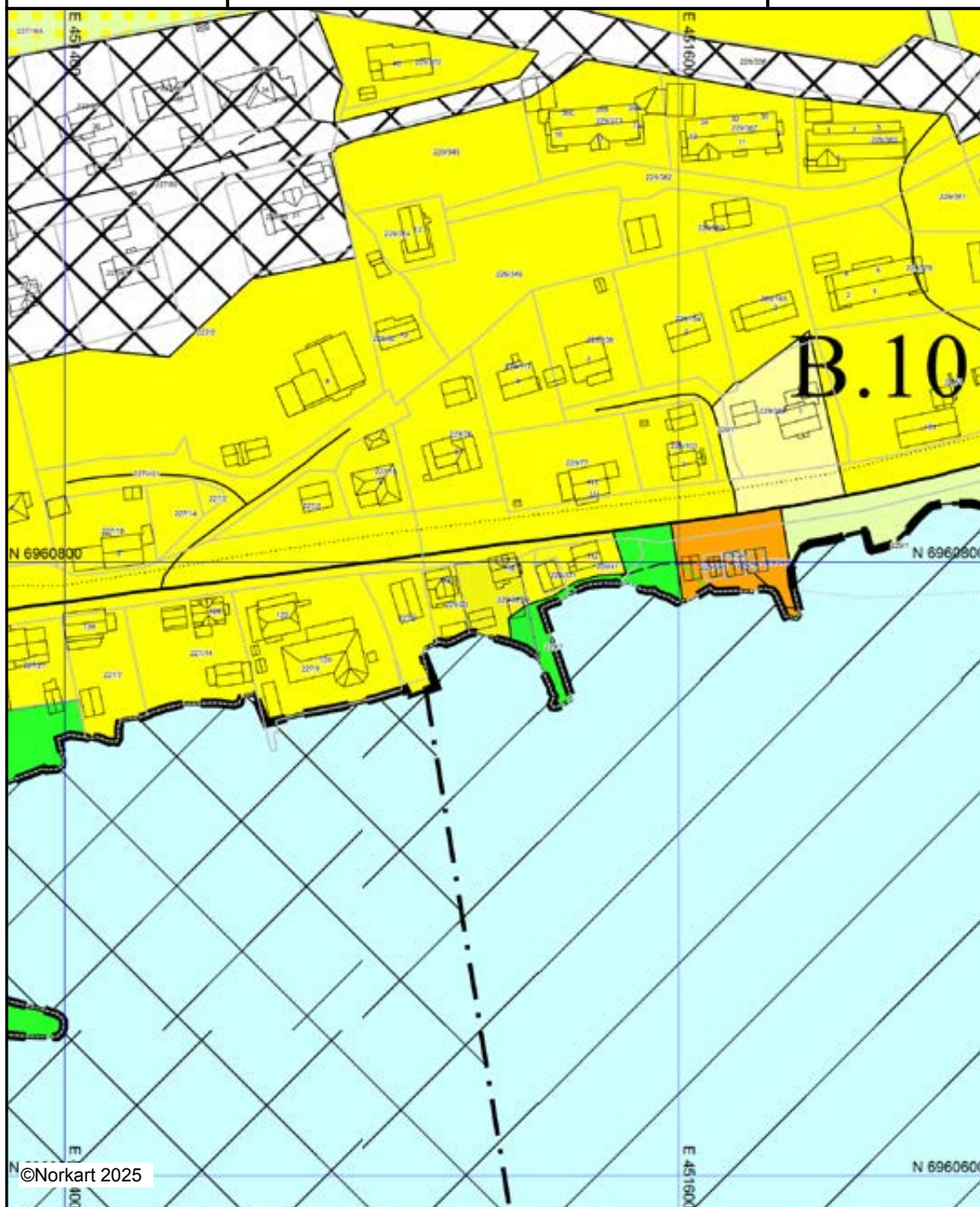
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 229/35
Adresse: Eidsvågvegen 116
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan-Retningslinjer

-  LNF-område hvor naturvern er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Angitt hensynsgrense
-  Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 229/35
Adresse: Eidsvågvegen 116
Utskriftsdato: 01.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

10. AREALBRUKSBESTEMMELSER

BINDENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKEN

Rettsvirkningen for kommuneplanen sin arealdel gjelder landareal og sjøarealene innenfor kommunegrensa når kommunestyret har vedtatt planen.

De utfyllende planbestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken (jmf. PBL § 20-4, 2 ledd, 1 setning) mens retningslinjene er orienterende.

PLANBESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
Sikkerhet Før utbygging skal alle former for risiko vurderes.	Jfr, Møre og Romsdal fylkes sjekkliste for ROS. ROSanalyse er ei analyse av risiko og sårbarhet. ROS skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.
GENERELT PBL § 20-6,nr 1 og 2 Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i kapitel 20 i plan- og bygningsloven må når ikke annet er bestemt, være i samsvar med arealbruk eller regler fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. I henhold til kulturminnelovens bestemmelser § 14 må alle planer med tiltak i sjø vurderes av NTNU VM før det kan gjøres vedtak i planene. Dette gjelder også tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner.	

BYGGEOMRÅDER

Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL kapittel 20, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd

Bokstav b): Formkrav m.m

I utbyggingsområde gjelder dette for fritidshus:

- Samlet bygd areal (BYA) for fritidshus skal harmonere med nærmiljøet og avklares i planforutsetningene.
- Byggehøyde skal ta hensyn til opprinnelig terreng og ikke gi uønsket silhuettvirkning eller uønsket innsyns-/utsiktsforhold
- Ved valg av bygningstype skal det tas hensyn til lokal byggetradisjon, og fargebruk skal være tilpasset landskapet.

Generelle bestemmelser til fritidsbebyggelse – naust

- Naust er bygg med en etasje, maksimalt tillatt grunnflate 35 m² og 5 m mønehøyde.

Fritidsboliger brukes til overnatting i forbindelse med privat bruk.

BYA er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal regnes med også overbygd areal.

Byggeområdene består før de bygges ut stort sett av uregulert areal. I denne sammenhengen gjelder jordloven inntil arealet er regulert

Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.

Ved planlegging av utbyggingsområder i Eikesdal, skal rapport av 24.11.2011 – *Konsekvenser for natur, kulturminner og kulturlandskap i Eikesdal*, legges til grunn.

LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd.

Formålet gjelder landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser, jfr Pbl § 11-7 nr 5.

Byggeforbudet i § 1.8 gjelder ikke landbrukstiltak som er nødvendig å plassere nærmere sjøen enn 100 meter og 50 meter langs vassdrag.

I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det i løpet av planperioden bygges/ fradeles inntil 4 boligtomter.

Ved utbygging av gruppebebyggelse i område for spredt boligbebyggelse stilles det krav om reguleringsplan ved utbygging av 5 enheter, boligbygg med tilhørende garasje.

I områder avsatt til spredd boligbygging skal det ved lokalisering av boligtomt ikke fradeles eller bygges på dyrket mark, på areal med natur- og kulturminneverdier og nærmere vassdrag enn 50 meter.

Bokstav e): Spesielt for fritidshus
For hele kommunen gjelder forbud mot oppføring av nye fritidshus.

Bokstav f): Regler for spesielle bygge- og anleggstiltak
For område langs Eira/Aura, Visa, Eidsvågelva og Storelva inntil 50 meter, er det ikke tillat med bygge- og anleggstiltak. Annen avstand enn 50 meter kan fastsettes gjennom reguleringsplan, jfr Pbl 11-11 nr 5.

Ved dispensasjon gjelder formkrav for naust, se punkt byggeområder.

Tursti til Mardalsfossen må bygges i henhold til vilkår gitt av Fylkesmannen i M & R i brev av 31.08.2011 (Saknr 2011/894-9).

Til bokstav f)

Områdene langs vassdrag er særlig viktig med tanke på friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold. Områdene er sårbare for inngrep. Det bør unngås fjerning av naturlig vegetasjonsbelte inntil 20 meter langs vassdragene Eira/Aura, Visa, Storelva og Eidsvågelva. I tillegg gjelder vannressurslovens § 11.

Ved lokalisering og utforming skal det legges vekt på faglige kriterier fra sektorinteresser inngår:

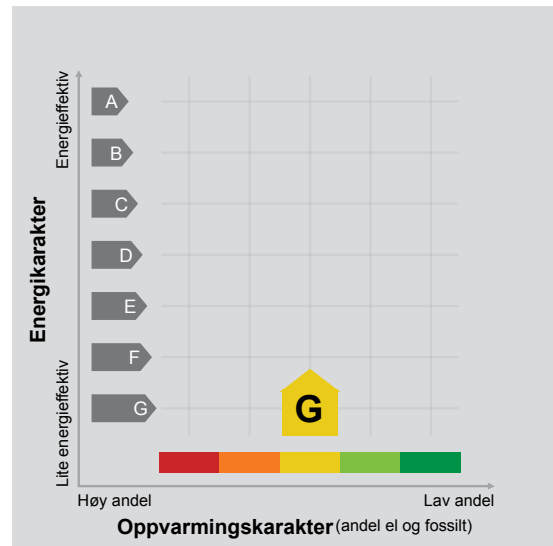
- sikkerhet (ras, flomfare)
- landbruk, natur og kulturminneverdier.
- friluftslivsinteresser
- samferdsel/infrastruktur.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING Uttak og utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til eget bruk, kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde krav om driftsplan, jfr Pbl § 11-9 nr. 1.	Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard.
VANNAREAL FOR ALLMENT FRILUFTSLIV	Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser.
REGULERINGSPLANER Kommuneplanens arealdel er ikke rettslig bindende i områder med gjeldene reguleringsplaner. Her går gjeldene reguleringsplan fremfor kommuneplanens arealdel. Oversikt over gjeldene reguleringsplaner fremgår av kommunens planregister.	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, nr 6. Til bokstav b): Avkjørsler fra fylkesveier skal legges, brukes og utformes i samsvar med den til enhver gjeldende rammeplan for avkjørsler, utarbeidet av Statens vegvesen.	
BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL § 20-4, nr 4. Det fremgår av kommuneplankartet for hvilke områder som er båndlagt tilknyttet PBL eller annet lovverk.	- Nedslagsfelt for drikkevannskilder som er klausulert - Skytebaner - Naturvernområder - Kraftlinjer, 132 kV / 420 kV -
OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	I disse områdene kan det tillates oppdrettsviksomhet i henhold til gitte konsesjoner.

NFFF – Sjøareal I disse områdene er det generelt forbud mot byggetiltak.	
DISPENSASJON Dispensasjon fra kommuneplanen kan gis etter reglene i § 19-2 i plan og bygningsloven.	

ENERGIATTEST

Adresse	Eidsvågvegen 116
Postnummer	6460
Sted	EIDSVÅG I ROMSDAL
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	35
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180928316
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171090
Dato	20.09.2025



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.

Nabolagsprofil

Eidsvågvegen 116

Avstand til sjø

18 m

Offentlig transport

✈	Molde Lufthavn, Årø	41 min 🚗
🚋	Sjøgarden Linje 902	1 min 🚶 0.1 km
🚋	Hammervoll Linje 902	2 min 🚶 0.2 km

Avstand til byer

Molde	49 min 🚗
Kristiansund	1 t 16 min 🚗
Trondheim	3 t 9 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Eidsvåg	9 min 🚶
---	---------	---------

Havner i området

- Eidsvåg Småbåthavn
Drivstoff

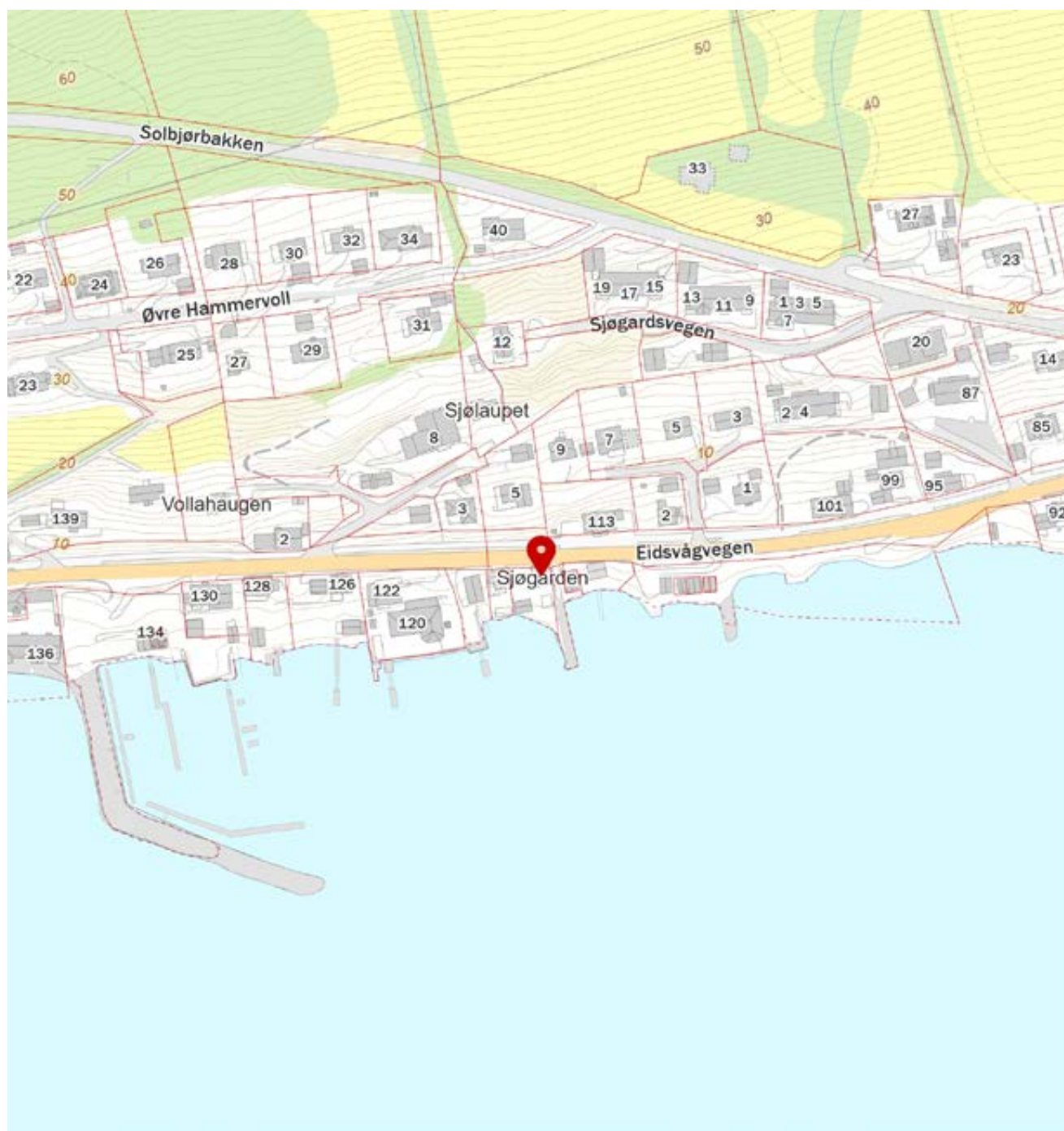
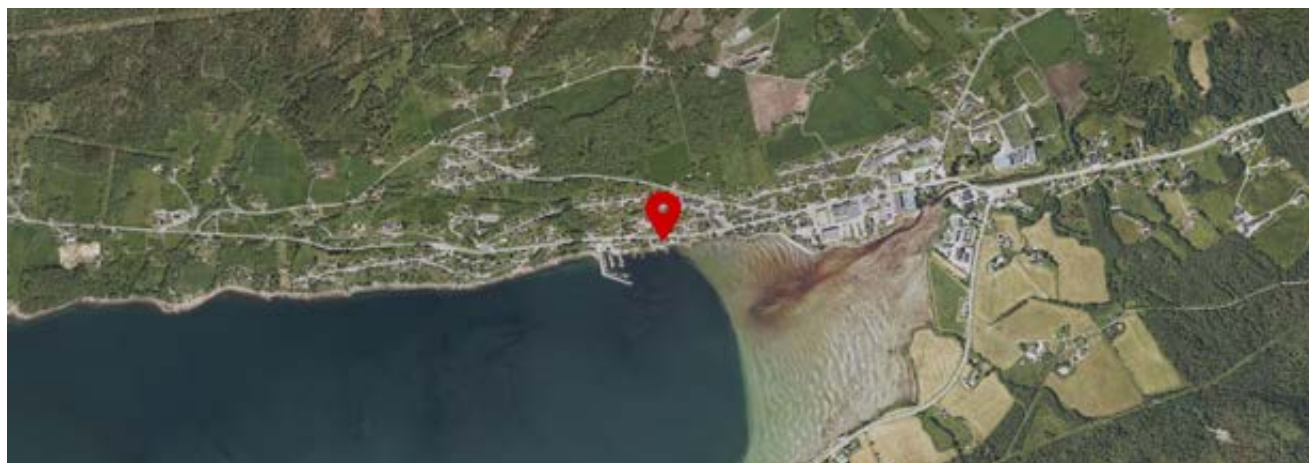
Sport

🏐	Hargaut ballbinge Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
🏐	Eidsvåg barneskole - balløkke Ballspill	11 min 🚶 1 km
🏊	Kleivehallen treningssenter	23 min 🚗

Dagligvare

Bunnpris Eidsvåg PostNord	8 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Eidsvåg Post i butikk	9 min 🚶 0.9 km





NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0127/25

Adresse: Eidsvågvegen 116, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL,
gnr. 229, bnr. 35 og 39 i Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.03.2026

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/