

Norvikvegen 31

EIDSBYGDA

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Fritidseiendom - v/ sjøen BRA-i/BRA Total 69/83 kvm
Megler Kjetil Gujord Tlf 919 06 546

NOTAR.NO

notar



Norvikvegen 31

Fritidseiendom med unik beliggenhet i sjøkanten
- god standard - flotte turmuligheter

Adresse	Norvikvegen 31 6350 EIDSBYGDA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	69/83 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1974
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/Kjetil Gujord presenterer Norvikvegen 31!

Flott fritidseiendom i sjøkanten, med fantastisk utsikt og beliggenhet. Boligen har gjennomgått store oppgraderinger og moderniseringer - og har i dag alt man kan tenke seg av fasiliteter på en fritidsbolig.

Boligen inneholder gang, to soverom, bad, kjøkken og stue +hems. God standard, innlagt vann og strøm, oppusset overflater, 2 soverom + hems, samt uthus som i dag er innredet som soverom.

Flott uteområde med terrasse mot vest, med utgang fra stue. Romslig bod i bakkant på uthus. Beliggende i Eidsbygda - med kort vei til alt naturen har å by på. Fiske og sjøliv rett utenfor døra, samt uttallige flotte turmuligheter. Mulighet til å kjøpe båtplass i umiddelbar nærhet.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kjetil Gujord

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
919 06 546 / kjetil@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	28
Vedlegg	31
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger vakkert til like ved vannkanten i flotte omgivelser med utsikt til sjø og fjell. Det er gode muligheter for friluftsliv i nærområdet. Eiendommen ligger ca. 10 km fra Åfarnes og ca. 17 km fra Isfjorden. Det nærmeste skianlegget ligger i Skorgedalen ca. 10 km fra eiendommen. Videre er det heller ikke langt til flotte turer i Romsdalens vakre fjell.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Norvikvegen 31, 6350 EIDSBYGDA

OPPDRAGSNUMMER

15-0136/25

SELGER

Øyvind Rangnes

MATRIKKE

Gårdsnummer 125, bruksnummer 1, festenummer 12, , ideell andel 1/1. i Rauma kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Festet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med beplantning, terrasse, gressplen og skiferheller.

ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 6 000,-

REGULERING AV FESTEAVGIFT

Reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5. år.

INNLSØSNINGSVILKÅR FESTE KONTRAKT

Reguleres av lov og forskrift.

FESTEKONTRAKT DATERT

18.01.2011.

FESTETID

Festetid – 70 år fra 31.12.1973. Festeavtale utgår 31.12.2043.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.09.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1974

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1974. Senere er det utført tilbygg både i 1980 og i 2018/19.

Boligen er fundamentert direkte på fjell. Hoveddelen har ringmur oppført i betongstein, mens tilbygget har ringmur av støpt betong. Badet er etablert med støpt plate på mark. I tillegg er noe av bæringen løst med trepæler plassert direkte på fjell.

Dreneringen rundt boligen antas å være fra byggeåret, og det er ikke registrert opplysninger om type eller omfang. Det er derfor sannsynlig at det ikke er etablert et moderne drenssystem, men at det i hovedsak er naturlig drenering av grunnen som har fungert som vannavledning.

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Tilbygg oppført i 2018. Ny vindsperre, isolasjon, lekter og kledning i 2018. Musesperre er påvist montert ved stikk kontroll.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Det er hems over stue/kjøkken delen. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen med unntak av en mindre del av konstruksjonen ved hems mot nord, resterende deler av takkonstruksjonen er tett kledd. Boligen har decra/powertekk plater som takteking fra 2019. Ukjent type og alder på undertak.

Renner og nedløp er i metall. Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Alle vinduene er skiftet med unntak av vindu i hems mot vest. Vinduene som er skiftet har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2017, innsatt/skiftet i 2018. Fabrikk malt hovedytterdør. Fabrikk malt balkongdør som er fabrikkert i 2017 med 2-lags glass. Dørene ble innsatt/skiftet i 2018.

Vestvendt markterrasse oppført i tre med utgang fra stue. Rekkverk av tre. Markterrasse mellom bolig og uthus. Terrasse og trapp ved inngangsparti.

Uthuset er oppført med trebjelkelag mot åpen grunn med enkel fundamentering. Ikke fundamentert ned til frostfri grunn. Gulvkonstruksjonen/bygget er lagt over lettklinkerblokker som ligger over terrenget. Bygget er oppført med enkel bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Saltak med taksperrer i tre. Takteking av pappshingel.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert at taknedløpet leder vann direkte ned ved grunnmuren uten tilfredsstillende bortledning. Vann føres dermed ned mot terreng og grunnmur uten avledning bort fra konstruksjonen.

- Utvendig - Skorstein over tak

Avvik: Det er ikke montert stigetrinn/feieplata som gir forsvarlig adkomst til pipen for feiing og tilsyn. Taket har helling utover 6 grader, og Arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter stiller krav om fastmontert stige eller stigetrinn forbi pipen. Pipen er oppført utenfor yttervegg, og feiing har trolig blitt utført fra løs stige. Dette er ikke tillatt etter gjeldende regelverk, da stige kun kan brukes til tilkomst og ikke som arbeidsplattform.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. I loftsrommet ved hemsene er det registrert spor etter mus, og isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket slik at luftingen svekkes. Det er også observert isoporplater brukt som del av isolasjonen. Enkelte misfarginger er sett i taktroen, men det ble ikke registrert fukt eller lekkasjer på befaringen.

- Utvendig - Vindu i hems

Avvik: Vinduet fremstår som slitt, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. På befaringdagen er det kondensvann på vindusflaten innvendig.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er målt trefuktighet på 19,3 vektprosent i stubbegulvet fra kryp kjeller. Dette nivået ligger over anbefalt grense for tørt trevirke, og indikerer en økt risiko for biologisk nedbrytning dersom fuktforholdene opprettholdes over tid. I konstruksjonen henger det flere kokonger, og det er observert en del edderkopper. Dette er typiske tegn på insektsaktivitet og et miljø med høy fuktighet. Det er også registrert innsig av fukt i hjørnet mot øst ved tilbygget. Dette viser at det er fuktvandring gjennom grunnmur eller fra terreng mot konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke mulig å verifisere lufting for avløpssystemet. Lufting av avløp skal være ført over tak eller ut vegg. Lufteredningen for avløpssystemet skal føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende. For avløpsanlegg der avløpet ikke går til offentlig hovedledning, kan andre løsninger enn åpen lufteredning vurderes så lenge det kan dokumenteres tilfredsstillende funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Kryp kjelleren er stedvis fuktig, og det er observert tegn på innsig av fukt. Dette indikerer at dreneringen ikke lenger har fullgod funksjon, og at konstruksjonen kan være utsatt for fuktbelastning over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Tomteforhold - Septiktank

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Entreprenør Knut Straume

Beskrivelse: Faktura

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

Ja

Beskrivelse: Faktura

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest

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

Ja

Beskrivelse: Hatt mus tidligere

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Skare as

Beskrivelse: Faktura

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Entreprenør Knut Straume

Beskrivelse: Faktura

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2019:

- supplert med mer innredning i 2019.
- Nytt inntak og sikringsskap i 2019, arbeid utført av Skare AS.

2018:

- Alle vinduene er skiftet med unntak av vindu i hemsen mot vest. Vinduene som er skiftet har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2017, innsatt/skiftet i 2018.
- Fabrikkmalt hovedytterdør. Fabrikkmalt balkongdør som er fabrikkert i 2017 med 2-lags glass. Dørene ble innsatt/skiftet i 2018.
- Badet ble pusset opp i 2018, det er benyttet fagfolk på alle felt. Selger har dokumentasjon i form av fakturerer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, mdf-panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.
- Kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkeninnredning er fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har fabrikkmalte profilerte fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Boligen har plastrør (rør i rør) nytt i 2018. Åpen fordelerstokk med stoppekran i krypkjeller.
- Samsvarserklæring for diverse arbeid ifm med renovering er fremvist/forelagt, signert den 05.05.2018.

1999:

- Det er installert en varmtvannstank på ca. 80 liter fra 1999, plassert i kjøkkenbenk.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten regulering. 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.

Berørte datasett:

100-meter belte kyst, FKB-AR5, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Aktsomhetskart for kvikkleireskred, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Radon, Stormflo

OPPVARMING

Elektrisk, varmepumpe og ved.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilkomst er gitt i festekontrakten med grunneier.

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

Eiendommen har avløp til septiktank.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for tilbygg på fritidsbolig og riving av uthus, gnr/bnr 125/1/12, Eidsbygda, datert 13.01.2020.

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsboligen. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder omgjøring av et soverom til bad, i forbindelse med tilbygg og etablering av nytt soverom. Dette er snakk om omgjøring fra et varig oppholdsrom til et annet, og er ikke søknadspiktig.

RADONMÅLING

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

INNHold

Stue/kjøkken, bod, entré, gang, bad og 2 soverom

Uthus med sengeplasser:

Innredet rom og bod/redskap

STANDARD

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med fabrikkmalte profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen ble supplert i 2019. Det er flis over kjøkkenbenk ved koketopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og

lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt frittstående frys/kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er plastsluk og smøremembran. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Furu.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør-i-rør) fra 2018. Åpen fordelerstokk med stoppekran er plassert i krypkjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør er i stor grad av plast av nyere årgang. Rør til septiktank er trolig av eldre årgang.
- Ventilasjon: Kjøkkenventilator med avtrekk ut og elektrisk avtrekksvifte fra bad. Boligen har ikke tilluftsventiler i vegger eller spalter i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 80 liter fra 1999, plassert i kjøkkenbenk.
- Elektrisk anlegg: Nytt inntak og sikringsskap fra 2019. Deler av ledningsnett er fra byggeår/eldre årgang. Det foreligger samsvarserklæring datert 05.05.2018.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Hvitevarer følger med i handelen.

AREALER

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 52 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Stue/kjøkken, soverom, soverom, bod, entré, gang, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal

UTHUS MED SENGEPLASSER

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Innredet rom, bod/redskap

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

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

Uthus med sengeplasser

Innredet rom som er benyttet som soverom har et bruksareal på ca 7,5 kvm.

Redskap/bod har et bruksareal på ca 6,5 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 092,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn septiktank: kr 395,00

Renovasjon - fritidsbolig: kr 1938,00

Feie- og tilsynsasvgift: kr 1654,00

Eiendomsskatt fritidseiendom: kr 4531,00

Slangebyr tett tank 2 m3: kr 2411,55

Forbr.vann fritidsb. 0-100 kvm.: kr 1222,69

Abonn. vann fritidsbolig: kr 1471,08

Totalt: kr 13623,32

EIENDOMSSKATT

Kr 4 531,- pr 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 184 250,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 75 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 065 840,- (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:

1539/125/1/12:

21.02.2011 - Dokumentnr: 140037 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

Årlig festeavgift: NOK 1 703

Gjelder fra dato: 31/12-1973

Tomteverdi: NOK 30 000

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2011 - Dokumentnr: 140037 - Bruksrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Rangnes Jostein

Født: 20/05-1930

18.11.2010 - Dokumentnr: 906384 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1539 Gnr:125 Bnr:1

GRUNNBOKSDATO

29.09.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 bygningssakyndig 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.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Egenerklæring selger
Tilstandsrapport
Matrikkelrapport
Grunnkart
Originale byggtegninger
Tegning tilbygg
Ferdigattest tilbygg
Kommuneplankart
Arealdel
Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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



















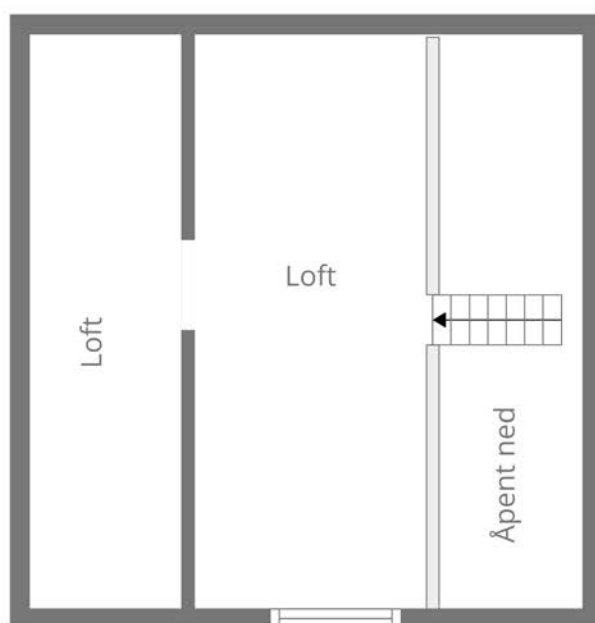


Plantegning dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NORVIKVEGEN 31

Egenerklæring selger

Tilstandsrapport

Matrikkelrapport

Grunnkart

Originale byggttegninger

Tegning tilbygg

Ferdigattest tilbygg

Kommuneplankart

Arealdel

Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0136/25	

Selger 1 navn
Øyvind Rangnes

Gateadresse	
Norvikvegen 31	
Poststed	Postnr
EIDSBYGDA	6350

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/avtalnr.

Document reference: 15-0136/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØR

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger: ØR

2

Document reference: 15-0136/25

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Faktura

Arbeid utført av

Entreprenør Knut Straume

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ØR

3

Document reference: 15-0136/25

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Ranges	cadc8a11b2fc98a2042caf 3ca2f7c49a59235aa3	25.03.2026 09:16:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0136/25

- 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
 Norvikvegen 31 , 6350 EIDSBYGDA
 RAUMA kommune
 gnr. 125, bnr. 1, fnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 28.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2196

Referansenummer: PJ5359

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1974. Senere er det utført tilbygg både i 1980 og i 2018/19, og det ble oppført et nytt uthus i 2018.

Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgangen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Det er hems over stue/kjøkken delen. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen med unntak av en mindre del av konstruksjonen ved hems mot nord, resterende deler av takkonstruksjonen er tett kledd. Boligen har decra/powertekk plater som takteking fra 2019. Ukjent type og alder på undertak. Renner og nedløp er i metall. Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er ikke montert stigetrinn eller feieplata til pipe.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Tilbygg oppført i 2018. Ny vindsperre, isolasjon, lekter og kledning i 2018. Musesperre er påvist montert ved stikkontroll.

Vinduer:

Alle vinduene er skiftet med unntak av vindu i hems mot vest. Vinduene som er skiftet har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2017, innsatt/skiftet i 2018.

Ytterdører:

Fabrikk malt hovedytterdør. Fabrikk malt balkongdør som er fabrikkert i 2017 med 2-lags glass. Dørene ble innsatt/skiftet i 2018.

Terrasser:

Vestvendt markterasse oppført i tre på ca. 36 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverk har en høyde på ca 93 cm. Markterasse mellom bolig og uthus på ca 11 kvm. Terrasse og trapp ved inngangsparti på til sammen ca 5 kvm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

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/ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Åpen peis er montert i stue. Utvendig sotluke. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget ifølge selger. Takstmannen kontrollerer

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

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst.

Innvendige dører:

Innendig har boligen finerdører i gamledelen og nye fyllingsdører i resterende rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet ble pusset opp i 2018, det er benyttet fagfolk på alle felt. Selger har dokumentasjon i form av fakturerer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, mdf-panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Heltre bord av furu på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2018, supplert med mer innredning i 2019. Kjøkkeninnredning er fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har fabrikkmalte profilerte fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) nytt i 2018. Åpen fordelerstokk med stoppekran i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast av nyere årgang i stor grad. Avløpsrør til septiktank er trolig av eldre årgang. Det er ikke registrert noe lufterledning for avløpssystemet ut over tak eller vegg.

Ventilasjon:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut, elektrisk avtrekksvifte fra bad. Boligen har ikke tilluftsventiler i vegger eller spalter i vindu.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 80 liter fra 1999, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk, det er montert waterguard i kjøkkenbenk som stenger vann ved eventuell lekkasje men sensoren er ikke ført inn skapet til tanken. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

El-anlegg:

Nytt inntak og sikringsskap i 2019, arbeid utført av Skare AS. Deler av ledningsnett er fra byggeår/eldre årgang. Samsvarserklæring for diverse arbeid ifm med renovering er fremvist/forelagt, signert den 05.05.2018.

Branntekniske forhold:

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke foretatt.

Drenering:

Dreneringen rundt boligen antas å være fra byggeåret, og det er ikke registrert opplysninger om type eller omfang. Det er derfor sannsynlig at det ikke er etablert et moderne drencsystem, men at det i hovedsak er naturlig drenering av grunnen som har fungert som vannavledning.

Fundamenter/grunnmur:

Boligen er fundamentert direkte på fjell. Hoveddelen har ringmurer oppført i betongstein, mens tilbygget har ringmur av støpt betong. Badet er etablert med støpt plate på mark. I tillegg er noe av bæringen løst med trepæler plassert direkte på fjell.

Terrengforhold:

Byggene er plassert på en bergknaus, og fundamenteringen er dermed lagt direkte på fjell. Terrengforholdene rundt eiendommen er forholdsvis flate, noe som gir gode betingelser for stabilitet og drenering. Samtidig kan det ved flatt terreng være begrensede naturlige fallforhold for bortledning av overflatevann, og det bør derfor sikres at taknedløp og terrengfall leder vann tilstrekkelig bort fra grunnmur og fundamenter.

Utvendige vann og avløpsrør:

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.

Septik:

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Uthus med sengeplasser

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er søkt oppført som uthus. Bygget kan ikke brukes til rom for varig opphold, dvs soverom etc.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i hems [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Tilbygget i 1980 mot øst, tilbygget i 2019 mot nord.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har decra/powertekk plater som takteking fra 2019, besikket fra takfot i stige og fra bakkenivå.

Ukjent type og alder på undertak.



Oversiktsbilde.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at taknedløpet leder vann direkte ned ved grunnmuren uten tilfredsstillende bortledning. Vann føres dermed ned mot terreng og grunnmur uten avledning bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull bortledning av vann øker risikoen for fuktopptrekk i grunnmur og krypkjeller. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning fra taknedløpet, for eksempel ved bruk av utkast, dreneringsrør eller tilkobling til overvannsledning. Vannet bør ledes minimum 2–3 meter bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader.



Taknedløp som er avsluttet like ved grunnmur, gir økt fuktpåkjenning i krypkjeller.

TG 2 Skorstein over tak

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er ikke montert stigetrinn eller feieplatå til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stigetrinn/feieplatå som gir forsvarlig adkomst til pipen for feiing og tilsyn. Taket har helling utover 6 grader, og Arbeidsmiljøloven med tilhørende forskrifter stiller krav om fastmontert stige eller stigetrinn forbi pipen. Pipen er oppført utenfor yttervegg, og feiing har trolig blitt utført fra løs stige. Dette er ikke tillatt etter gjeldende regelverk, da stige kun kan brukes til tilkomst og ikke som arbeidsplattform.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn/takstige montert.

Manglende fastmontert adkomst medfører at feiing og tilsyn av skorstein ikke kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Dette kan medføre redusert tilgjengelighet for brannforebyggende kontroll, samt økt risiko for ulykker ved arbeid på tak. Det bør monteres godkjent takstige eller stigetrinn som gir sikker adkomst til pipen i henhold til Arbeidsmiljøloven og gjeldende forskrifter. Tiltaket bør utføres av fagperson for å sikre korrekt montering og oppfyllelse av kravene til sikkerhet og tilkomst.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Tilbygg oppført i 2018. Ny vindsperre, isolasjon, lekter og kledning i 2018. Musesperre er påvist montert ved stikkontroll.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med taksperrer i tre. Det er hems over stue/kjøkken delen. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen med unntak av en mindre del av konstruksjonen ved hemsens mot nord, resterende deler av takkonstruksjonen er tett kledd.

Vurdering av avvik:

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

I loftsrommet ved hemsens er det registrert spor etter mus, og isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket slik at luftingen svekkes. Det er også observert isoporplater brukt som del av isolasjonen. Enkelte misfarginger er sett i taktroen, men det ble ikke registrert fukt eller lekkasjer på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Mus kan forårsake skader. Redusert lufting i takkonstruksjonen kan føre til kondensproblemer, forhøyet fuktinnhold i treverk og på sikt utvikling av mugg eller råte. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaring (målinger under 17 %), viser misfargingen at det har vært fuktpåvirkning tidligere. Uten utbedring er det risiko for at forholdet kan utvikle seg negativt over tid. Det anbefales å sette mulige inngangspunkter for mus og eventuelt sette inn feller eller andre forebyggende tiltak mot skadedyr.

Isoporplater representerer i tillegg en brannteknisk risiko, ettersom materialet ved brann kan avgis svært giftige gasser og bidra til rask brannspredning. Dette er derfor uegnet som bygningsmateriale i en takkonstruksjon. Det anbefales å fjerne isoporplater fra konstruksjonen og erstatte disse med forskriftsmessig isolasjonsmateriale. Videre bør isolasjonen legges om slik at det etableres fri lufting mellom undertak og isolasjon. Tiltak mot mus bør iverksettes ved å tette mulige inngangspunkter og følge opp med skadedyrkontroll. Det anbefales jevnlig kontroll av taktroen for å oppdage eventuell fuktutvikling tidlig.



Isopor plater bør fjernes, avgir svært farlig gass ved brann.



En del muselort i loftrommet.



16,4 vektprosent.

! TG 1 Vinduer

Alle vinduene er skiftet med unntak av vindu i hemsens mot vest. Vinduene som er skiftet har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass som er fabrikkert i 2017, innsatt/skiftet i 2018.

! TG 2 Vindu i hems

Vinduet i hemsens er fra byggeår med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet fremstår som slitt, og det er registrert sprekker i trevirket. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. På befaringdagen er det kondensvann på vindusflaten innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktinntrengning i treverket, noe som kan føre til råte og ytterligere nedbrytning.

Tilstandsrapport



Kondensvann på innsiden av glasset.

TG 1 Dører

Fabrikk malt hovedytterdør. Fabrikk malt balkongdør som er fabrikkert i 2017 med 2-lags glass. Dørene ble innsatt/skiftet i 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse oppført i tre på ca. 36 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverk har en høyde på ca 93 cm.

Markterrasse mellom bolig og uthus på ca 11 kvm.

Terrasse og trapp ved inngangsparti på til sammen ca 5 kvm.

INFO:

Terrasse har stedvis fallhøyde over 50 cm, underlagt er ikke definert som hardt underlag, derav ikke krav til rekkverk selv om åpninger og høyde ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom lengst sørvest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 6 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Åpen peis er montert i stue. Utvendig sotluke. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget ifølge selger.

MERK:

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

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt trefuktighet på 19,3 vektprosent i stubbegulvet fra krypkjeller. Dette nivået ligger over anbefalt grense for tørt trevirke, og indikerer en økt risiko for biologisk nedbrytning dersom fuktforholdene opprettholdes over tid. I konstruksjonen henger det flere kokonger, og det er observert en del edderkopper. Dette er typiske tegn på insektsaktivitet og et miljø med høy fuktighet. Det er også registrert innsig av fukt i hjørnet mot øst ved tilbygget. Dette viser at det er fuktvandring gjennom grunnmur eller fra terreng mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktnissig og forhøyet trefuktighet kan over tid gi skader på treverket i stubbegulvet, som råte eller soppvekst. Skadedyr kan trives i slike miljø, noe som forverrer risikoen. Dersom problemet vedvarer, kan det gi redusert levetid på konstruksjonen og i verste fall svekke bæreevnen. Det anbefales å forbedre drenering og terrengfall mot grunnmur på østsiden av bygget for å redusere fuktnissig. Krypkjelleren bør ventileres bedre og ryddes for å oppnå bedre luftgjennomstrømning. Stubbegulvet bør følges opp med jevnlig fuktmålinger, og det kan være aktuelt med tiltak som plastfolie på bakken eller mekanisk avfukter dersom fuktproblemet vedvarer.

Tilstandsrapport



Det er målt 19,3 vektprosent i stubbegulvet.



Oversiktsbilde.



Noe innsig av fukt i dette hjørne.



Oversiktsbilde.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i gamledelen og nye fyllingsdører i resterende rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2018, det er benyttet fagfolk på alle felt. Selger har dokumentasjon i form av fakturerer. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, mdf-panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger, mdf-panel i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Flislagt kant/terskel ved dør på ca 90 mm. Det er Jevnt fall på gulvet fra døren i retning mot sluk, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse i form av faktura. Det er et tykt lagt med påstøp over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk, det er ikke avklart om membran er klem under klemring. Ingen fukt, lekkasjer eller andre avvik registrert, TG1 er basert på alder og at ikke er registrert noe fukt eller lekkasjer.



Sluk, tykk påstøp over sluken.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med toppmontert servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

ETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Heltre bord av furu på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2018, supplert med mer innredning i 2019. Kjøkkeninnredning er fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har fabrikkmalte profilerte fronter med laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin. Frittstående frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk ved koketopp. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) nytt i 2018. Åpen fordelerstokk med stoppekran i krypkjeller.

TE 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av nyere årgang i stor grad. Avløpsrør til septiktank er trolig av eldre årgang. Det er ikke registrert noe lufterledning for avløpssystemet ut over tak eller vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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. For avløpsanlegg der avløpet ikke går til offentlig hovedledning, kan andre løsninger enn åpen lufterledning vurderes så lenge det kan dokumenteres tilfredsstillende funksjon.

Anbefaler ytterlige undersøkelser. Ikke opplyst problem med avløp eller tilbakeslag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

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

TE 1 Ventilasjon

Kjøkkeventilator med avtrekk ut, elektrisk avtrekksvifte fra bad. Boligen har ikke tilluftsventiler i vegger eller spalter i vindu.

TE 2 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 80 liter fra 1999, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk, det er montert waterguard i kjøkkenbenk som stenger vann ved eventuell lekkasje men sensoren er ikke ført inn skapet til tanken. Berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da den er over forventet brukstid. Ingen tegn til svekkelser per nå med unntak av plastikk på tanken er noe oppspist av mus. Ved utskifting bør ny bereder installeres med fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens krav. Bruk av stikkontakt til varmtvannsbereder kan medføre fare for varmgang og i verste fall brann. På grunn av alder er det i tillegg økt risiko for lekkasje eller berederen slutter og fungere.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 1 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.

Nytt inntak og sikringsskap i 2019, arbeid utført av Skare AS. Deler av ledningsnett er fra byggeår/eldre årgang. Samsvarserklæring for diverse arbeid ifm med renovring er fremvist/forelagt, signert den 05.05.2018.

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.
2019, deler av ledningsnettet er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er flere 10 amper sikringer. Ved bruk av ekstra varmeovner og koketopp samtidig på vinterhalvåret kan sikring for kjøkken løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen. Ref starttekst øverst i punktet.

Det kan være lurt å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Dreneringen rundt boligen antas å være fra byggeåret, og det er ikke registrert opplysninger om type eller omfang. Det er derfor sannsynlig at det ikke er etablert et moderne drensssystem, men at det i hovedsak er naturlig drenering av grunnen som har fungert som vannavledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypjkjelleren er stedvis fuktig, og det er observert tegn på innsig av fukt. Dette indikerer at dreneringen ikke lenger har fullgod funksjon, og at konstruksjonen kan være utsatt for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dreneringsforholdene vurderes nærmere av fagkyndig entreprenør. Det kan være aktuelt å etablere nytt drensssystem rundt boligen, spesielt dersom det avdekkes vedvarende fuktproblemer eller skader på konstruksjonen. God overflateavrenning fra terreng bør også sikres, slik at vann ledes bort fra grunnmur og krypkjeller. Mangelfull drenering kan føre til vedvarende fukt i krypkjelleren, noe som øker risikoen for mugg, råte og skadedyr. Over tid kan dette redusere konstruksjonens levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert direkte på fjell. Hoveddelen har ringmur oppført i betongstein, mens tilbygget har ringmur av støpt betong. Badet er etablert med støpt plate på mark. I tillegg er noe av bæringen løst med trepæler plassert direkte på fjell.

Det anbefales jevnlig kontroll av områder der trepæler har kontakt med fjell for å sikre at det ikke oppstår råte eller svekket bæreevne. Dersom det avdekkes skader, bør disse konstruksjonene erstattes med mer varige fundamenteringsløsninger, for eksempel stålsøyler eller støpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Byggene er plassert på en bergknaus, og fundamenteringen er dermed lagt direkte på fjell. Terrengforholdene rundt eiendommen er forholdsvis flate, noe som gir gode betingelser for stabilitet og drenering. Samtidig kan det ved flatt terreng være begrensede naturlige fallforhold for bortledning av overflatevann, og det bør derfor sikres at taknedløp og terrengfall leder vann tilstrekkelig bort fra grunnmur og fundamenter.

TG IU 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.

TG IU Septiktank

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus med sengeplasser



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Bygget er oppført med trebjelkelag mot åpen grunn med enkel fundamentering. Ikke fundamentert ned til frostfri grunn, gulvkonstruksjonen/bygget er lagt over lettklinkerblokker som ligger over terrenget, kan ikke se at dette er forankret på noe slags vis. Bygget er oppført med enkel bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak med taksperrer i tre. Taktekking av pappshingel.

Benyttet som "anneks" med 2 soveplasser, påbygd bod i bakkant. Tilbygget bod i bakkant i 2019.

Det presiseres at rommet som er innredet med sengeplasser ikke er godkjent til varig opphold etter plan- og bygningsloven.

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

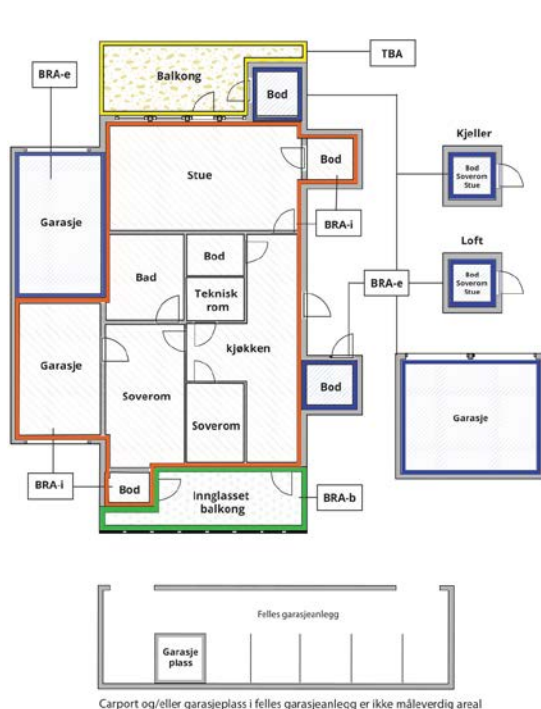
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69			69	52
SUM	69				52
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom, bod, entré, gang, bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 med sengeplasser

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom, bod/redskap	

Kommentar

Innredet rom som er benyttet som soverom har et bruksareal på ca 7,5 kvm.

Redskap/bod har et bruksareal på ca 6,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er søkt oppført som uthus. Bygget kan ikke brukes til rom for varig opphold, dvs soverom etc.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	3
Uthus med sengeplasser	0	14

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 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 byggtetnisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Øyvind Rangnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	125	1	12	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Norvikvegen 31							
Hjemmelshaver							
Rangnes Øyvind							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger vakkert til like ved vannkanten i flotte omgivelser med utsikt til sjø og fjell. Det er gode muligheter for friluftsliv i nærområdet.

Eiendommen ligger ca. 10 km fra Åfarnes og ca. 17 km fra Isfjorden. Det nærmeste skianlegget ligger i Skorgedalen ca. 10 km fra eiendommen. Videre er det heller ikke langt til flotte turer i Romsdalens vakre fjell.

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 har avløp til septiktank.

Regulering

Området er avsatt til LNF-sone 4 med B , som viser boligområder. For LNF-sone 4 heter det: Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom sektormyndighetene ikke har avgjørende innvendinger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplanting, terrasse, gressplen og skiferheller.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ5359>

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

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	Mjørneset tomt 3	Beregnet areal	0
Etablert dato	18.11.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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
Etablering av feste Kartforretning	21.10.2010 21.10.2010		Tinglyst 24.11.2010	125/1, 125/1/12 125/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6940338.86	424564.67		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RANGNES ØYVIND F250561*****	Fester (F) 1/1	TAJEVEIEN 10 3074 3074 SANDE I VESTFOLD	Bosatt (B)
LERHEIM HILDE JORUN F031059*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nordsidevegen 2294 6350 6350 EIDSBYGDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Norvikvegen 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6350 EIDSBYGDA	Kirkesogn	08010805 Eid og Holm
Grunnkrets	202 Frisvold	Tettsted	
Valgkrets	4 ÅFARNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180839259		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180839259: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

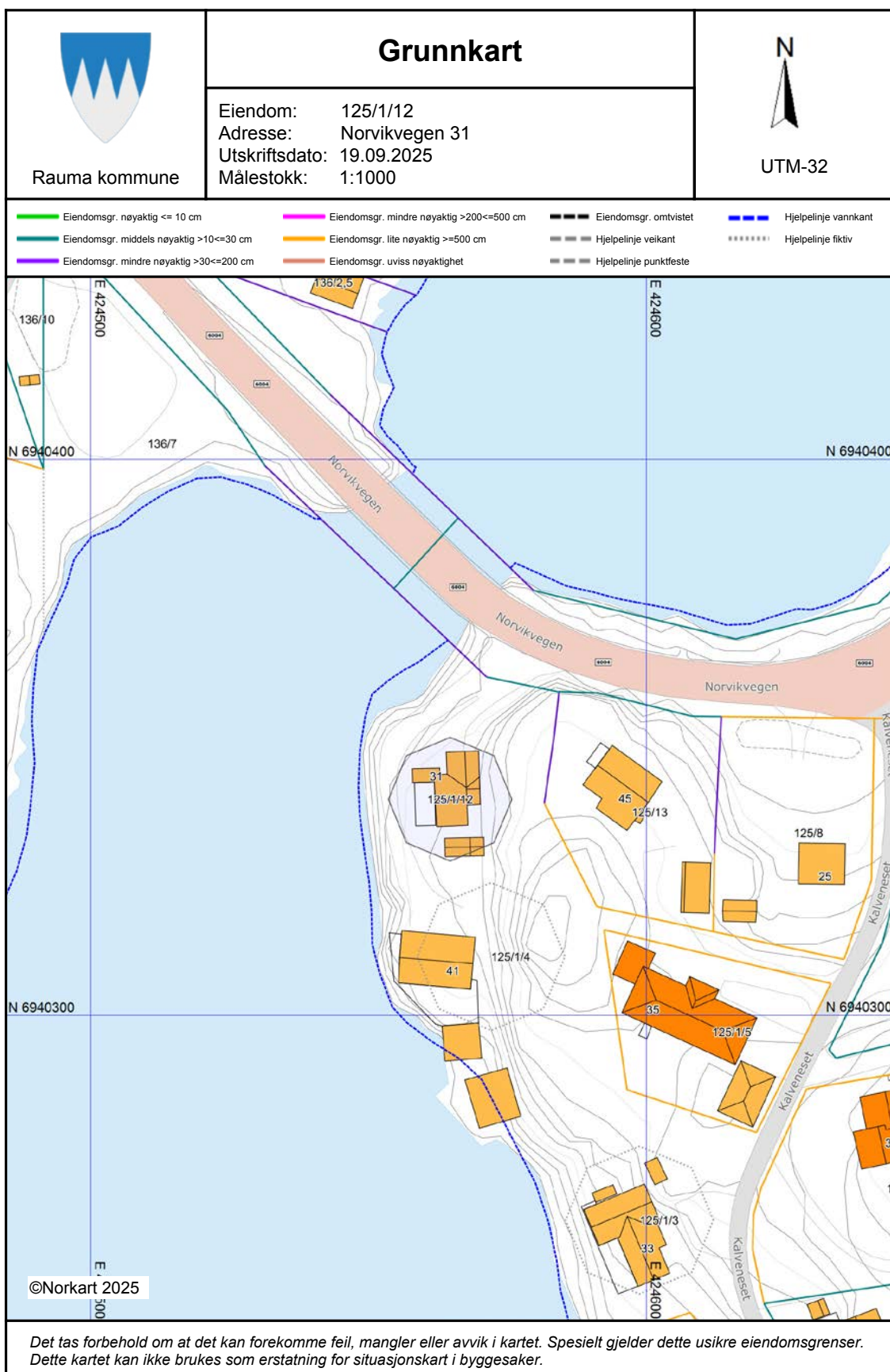
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	28.07.2008
Endre bygningsdata	02.11.2020	02.11.2020
Endre bygningsdata	02.09.2021	02.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Norvikvegen 31	H0101	125/1/12	0	0	0	0	

Etasjer

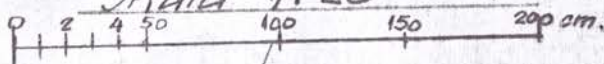
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0



VEDSKUR-DO-REDJOK M-M

GRUNDFL. 3,70 m²

Skala 1:20

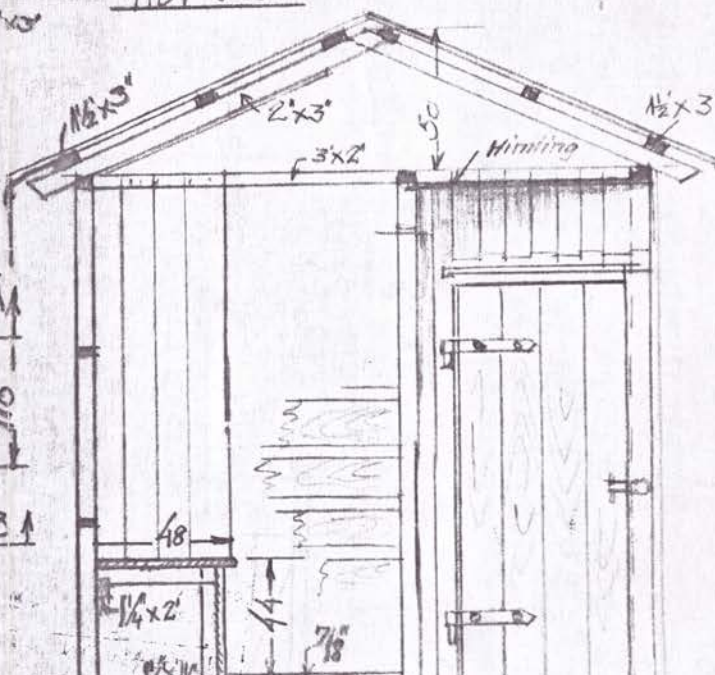
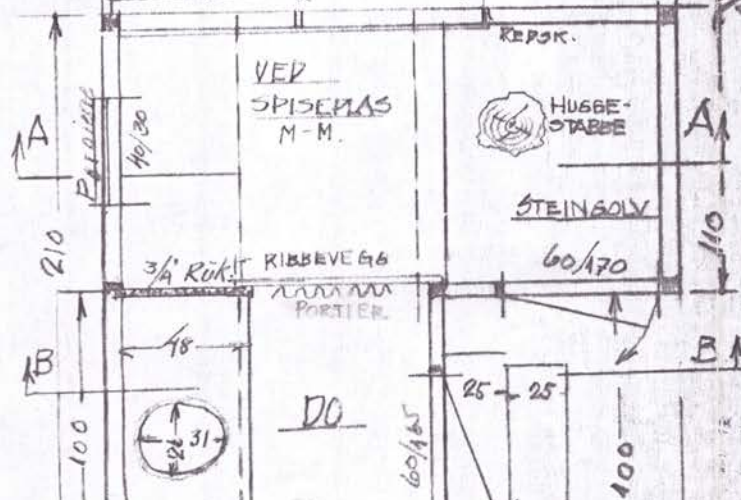
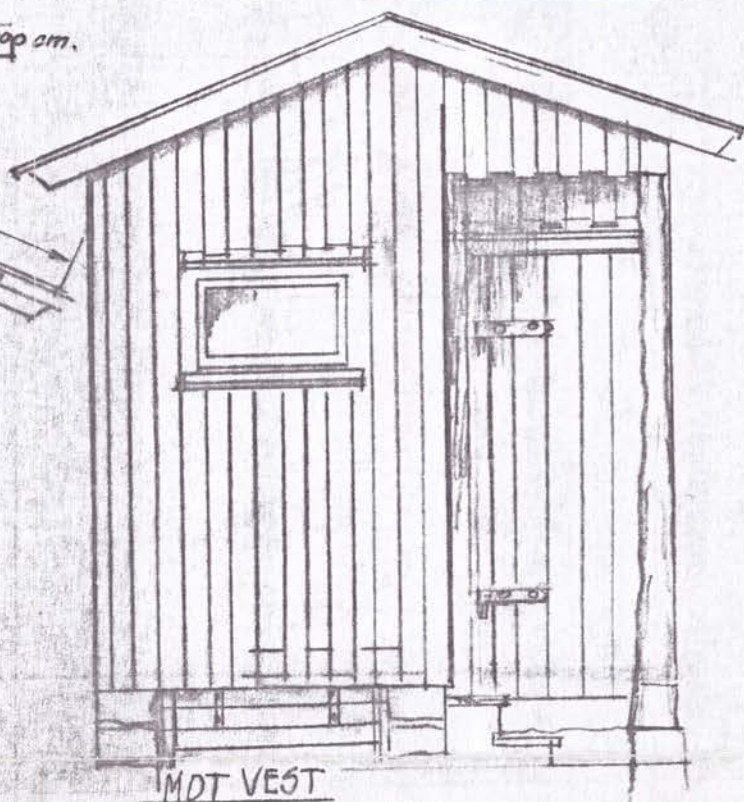
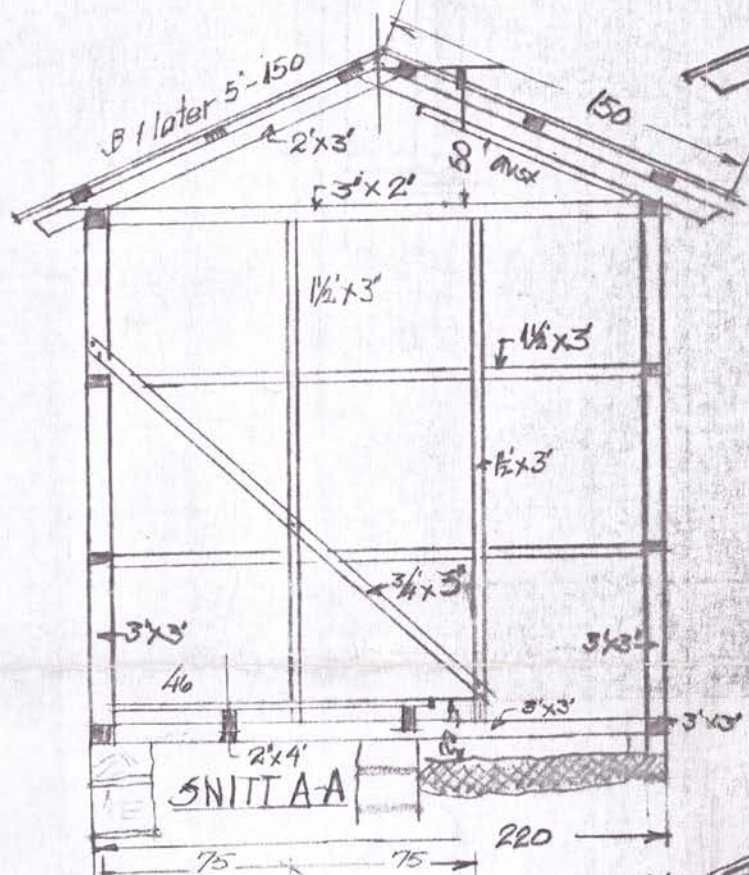


RAUMA KOMMUNE

GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT

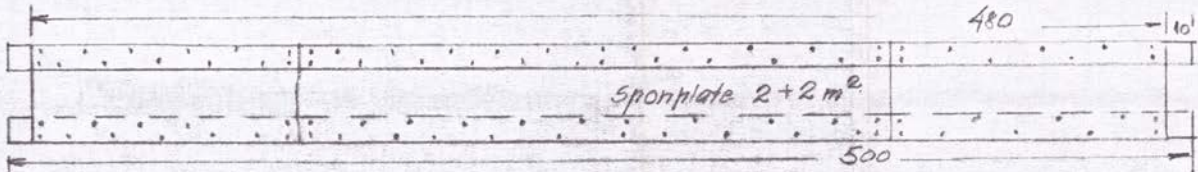
J. NR 27174

SAK NR 101/74 SOL

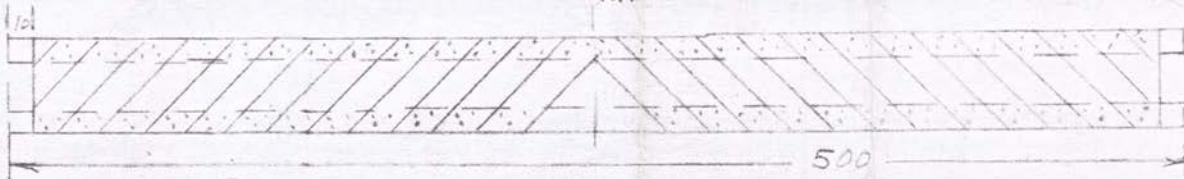
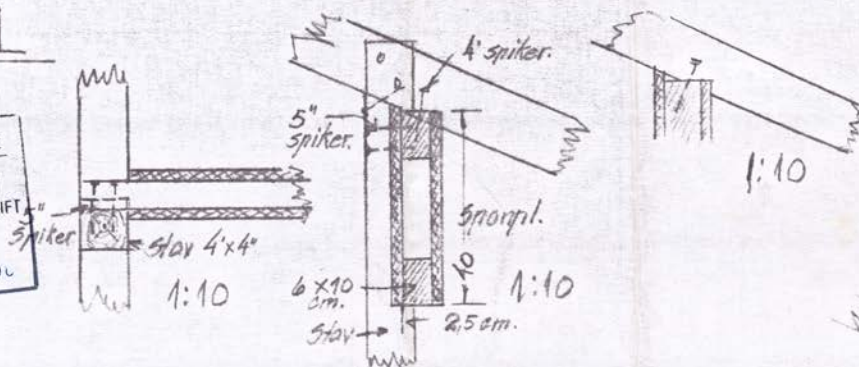
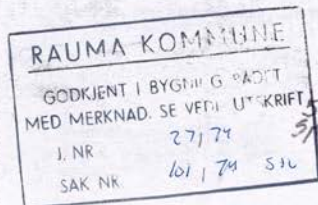


2.

LAMMINERT DRAGER



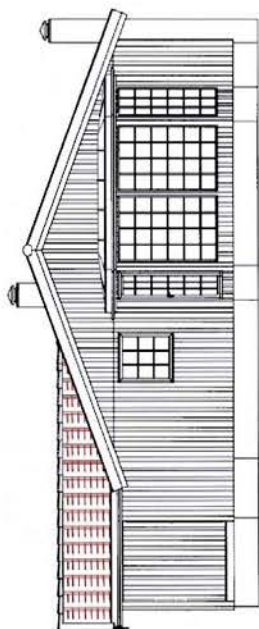
ALTERN. 1



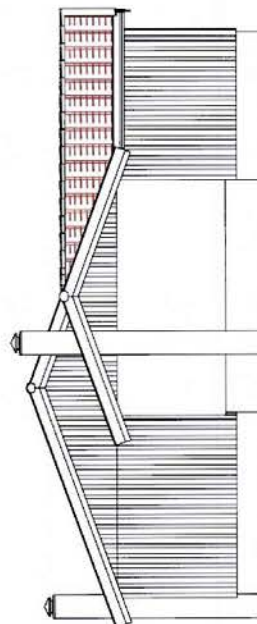
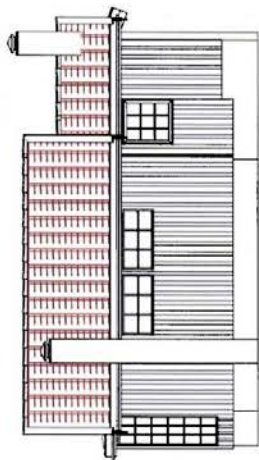
ALTERN. 2

Innkledes begge sider med plater eller panel.
Skala 1:20

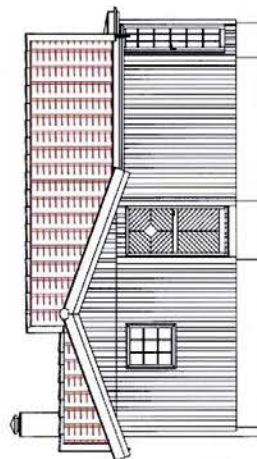
TEGN. NR. 731973
BL. 2



* Tilbygg *

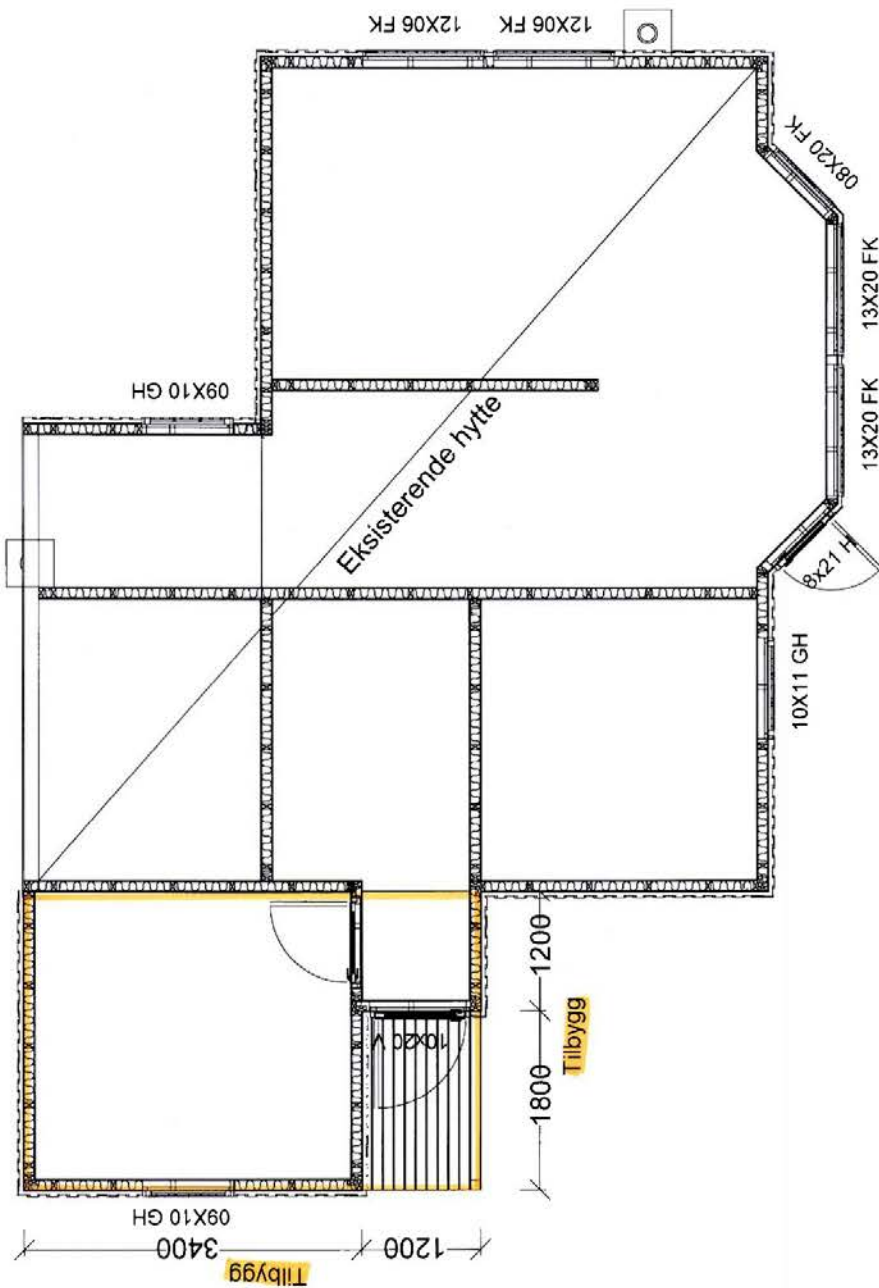


* Tilbygg *



* Tilbygg *

Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av
21.03-2018	Fasader	1:100	Jan A. Stavås
Øyvind Rangnes - Hyttetilbygg Lerheim, 6350 Eidsbygda			Erstatning for:
Kommune			Erstattet av:
Rauma			Monter Rauma
G.nr / B.nr / F.nr			Vedlegg
125 / 1 / 12			E - 1



Dato	Konstr./Tegnet	Målestokk	Tegnet av
21.03-2018	Plan	1:50	Jan A. Stavås
Øyvind Rangnes - Hyttetilbygg Lerheim, 6350 Eidsbygda			Erstatning for:
Kommune			Erstatet av:
Rauma			Monter Rauma
G.nr / B.nr / F.nr			Vedlegg
125 / 1 / 12			E - 2

Øyvind Rangnes
Tajeveien 10
3074 SANDE I VESTFOLD

Forvaltning
Besøksadresse: Rauma rådhus,
Vollan 8a

Vår ref: 2018000827 – 9
Deres ref:

Dato: 13.01.2020

Sak: 11/2020 - Ferdigattest tilbygg på fritidsbolig og riving av uthus,
gnr/bnr 125/1/12, Eidsbygda

SAKSOPPLYSNINGER:

Gnr/bnr: 125/1/12	Byggested: Kalveneset, Eidsbygda
Bruk/formål: Fritidsbolig	Tiltakets art: Tilbygg
Tiltakshaver: Øyvind Ragnes	
Antall bruksenheter: 1	Bruksareal: 12 m ² ^{*)} Kommunens tall for føring i Matrikkelen.

Det vises til søknad om ferdigattest for rivning av uthus og tilbygg til fritidsbolig mottatt 08.01.2020. Tillatelse for tiltaket er gitt den 23.05.2018, som sak 103/2018.

VEDTAK:

Bygningsmyndighetene i Rauma gir herved ferdigattest for riving av uthus og tilbygg av hytte, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet som sak 11/2020.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 08.01.2020. Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler som hindrer ferdigattest.

Ansvarlig søker har ifølge søknad og gjennomføringsplan bekreftet ovenfor kommunen at sluttkontroll er gjennomført, og at samsvarserklæringer fra de(n) ansvarlige foretak er innhentet. Likeledes bekreftes det at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier. De ansvarlige foretak har

i samsvarserklæring erklært at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til søknad om ansvarsrett, foretakets system og i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. (Jfr. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2).

Ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjonen for sin ansvarsrett i 5 år etter denne dato.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. kap. 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1).

Dette dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur

Med hilsen

Hilde Kristin Haugen
rådgiver
direkte tlf.nr. 71166626
hilde.kristin.haugen@rauma.kommune.no



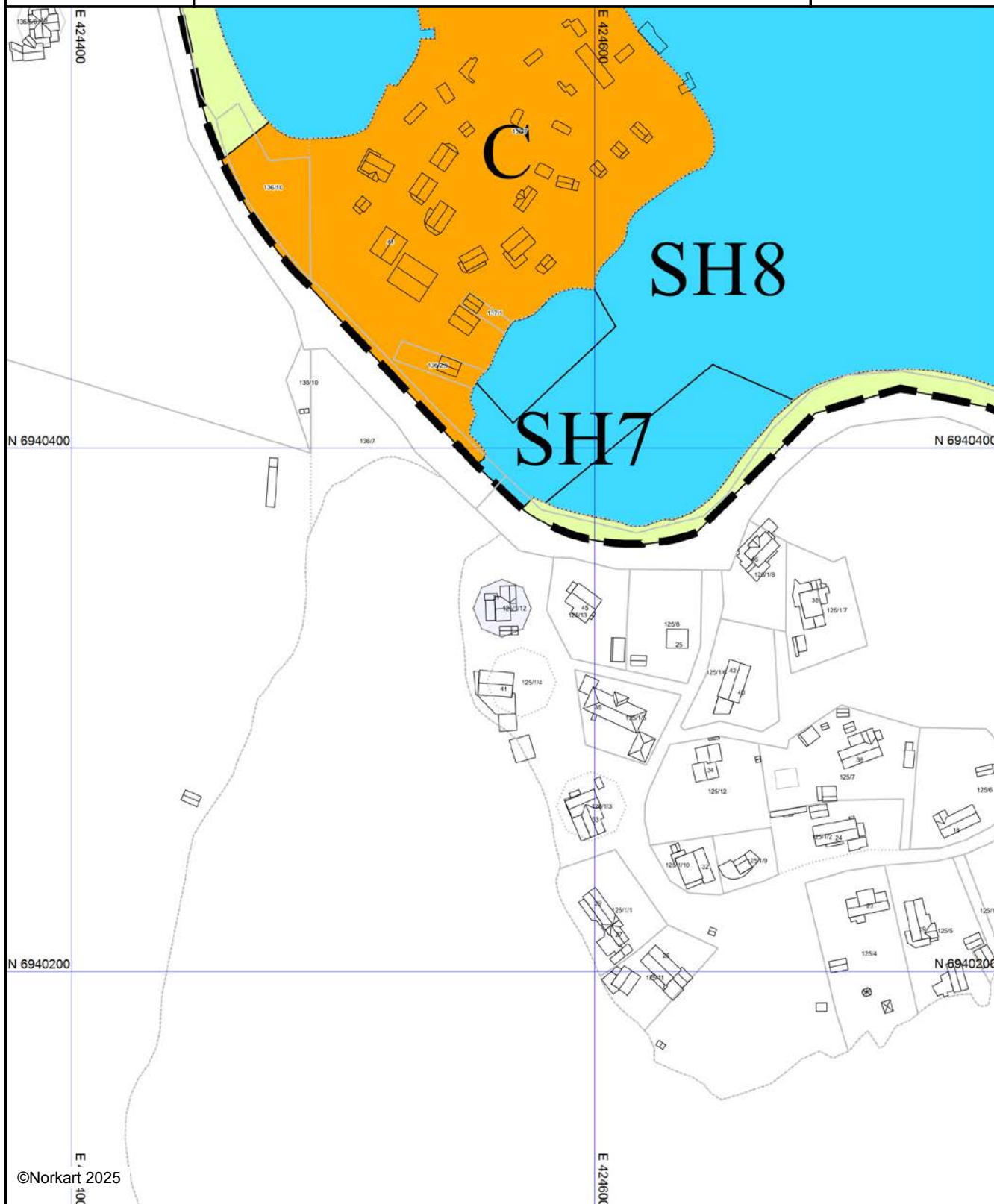
Rauma kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 125/1/12
Adresse: Norvikvegen 31
Utskriftsdato: 22.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 20-4, 1.le

 LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk eller vern

 Områder for vern av sjø og vassdrag - nåværende

 Småbåthavn - nåværende

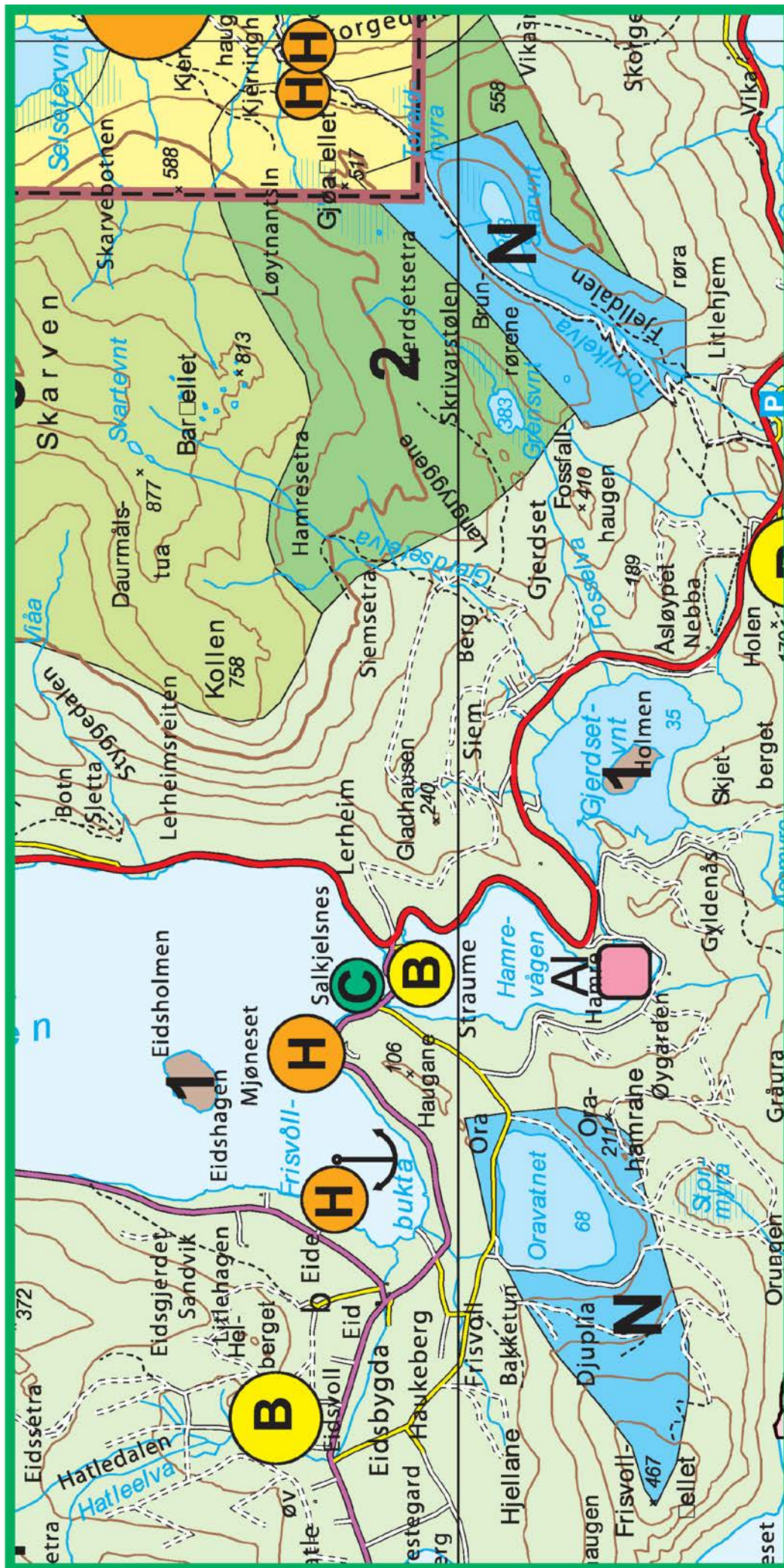
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

 Kommune(del)plan - påskrift



Nabolagsprofil

Norvikvegen 31

Avstand til sjø

12 m

Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 14 min	🚗
🚆 Åndalsnes stasjon	20 min	🚗
Linje R65	23.5 km	
🚆 Straumen	2 min	🚶
Linje 429	0.2 km	
🚆 Lerheim	4 min	🚶
Linje 420, 429	0.4 km	

Avstand til byer

Åndalsnes	19 min	🚗
Molde	1 t 21 min	🚗
Kristiansund	2 t 11 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Grand Hotel Åndalsnes	19 min	🚗
🚗 Circle K Åndalsnes	20 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

Rauma Golfklubb	22 min	🚗
-----------------	--------	---

Sport

⚽ Frisvoll skole	2 min	🚗
Aktivitetshall, fotball	2.5 km	
⚽ Åfarnes skole	8 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	9.9 km	
🏊 Kick Rauma	19 min	🚗
🏊 Helsebanken Åndalsnes	19 min	🚗

Dagligvare

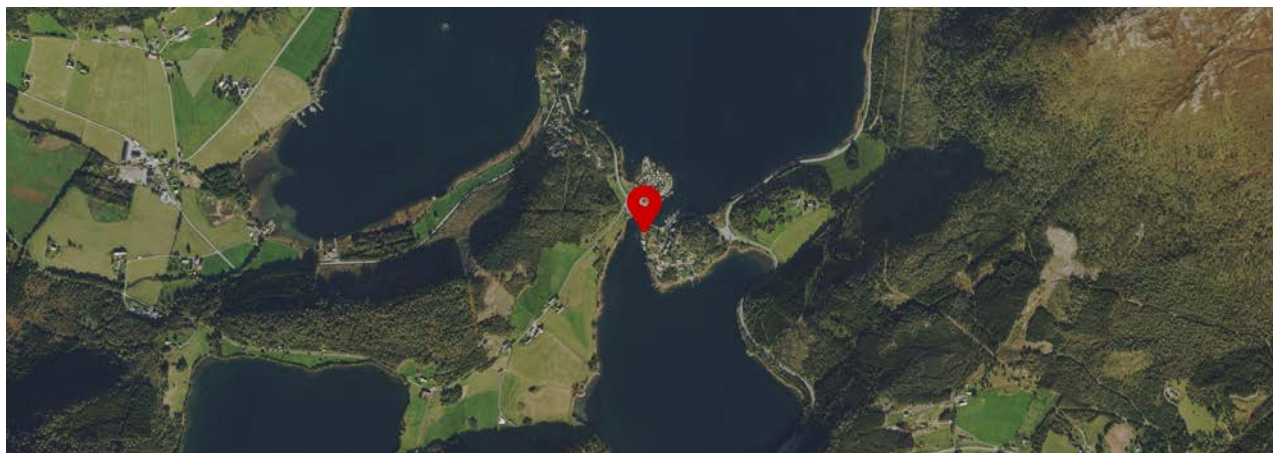
Joker Eidsbygda	2 min	🚗
Nærbutikken Rødven	7 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 ALTI Rauma	20 min	🚗
🏠 Vitusapotek Åndalsnes	20 min	🚗
🏠 Apotek 1 Åndalsnes	20 min	🚗
🍷 Åndalsnes Vinmonopol	20 min	🚗



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

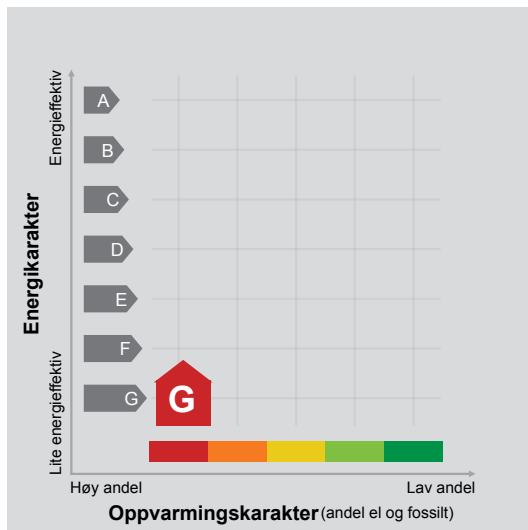


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Norvikvegen 31
Postnummer	6350
Sted	EIDSBYGDA
Kommunenavn	Rauma
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	12
Byggningsnummer	180839259
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173887
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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

- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- 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. PLUSdekningen 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: 15-0136/25

Adresse: Norvikvegen 31, 6350 EIDSBYGDA, gnr. 125, bnr. 1,
fnr. 12 i Rauma kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 919 06 546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.03.2026

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/