

Auretunvegen 32

AUREOSEN

notar



Prisantydning Kr 3 600 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 159/196 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Auretunvegen 32

**Innholdsrik enebolig i Aurosen med flott utsikt -
Romslig tomt - Garasje**

Adresse	Auretunvegen 32 6408 AUREOSEN
Prisantydning	Kr 3 600 000,-
Omkostninger	Kr 91 090,-
Totalpris	Kr 3 691 090,-
BRA-i/BRA Total	159/196 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1992
Soverom	3
Etasjer	3

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Auretunvegen 32 for salg!

Innbydende enebolig over tre plan i Aurosen med flott utsikt. Boligen inneholder blant annet kjøkken med profilerte fronter og en romslig stue med utgang til terrasse med tilhørende vinterhage. I boligen finner man også to bad fra ca. 2015 og tre godkjente soverom. Boligen byr ellers på vaskerom, lagring og tre rom i 3. etasje som er blitt brukt som soverom *ikke godkjent som soverom*. Garasje med tilhørende disponibelt rom.

Eiendommen er pent opparbeidet med belegningsstein, plenreal med beplantning og ligger i et barnevennlig og rolig område.

Hollingen med flere servicefasiliteter nås på under ti minutter med bil. Videre er det omtrent 20 minutter til både Elnesvågen og Molde sentrum.

Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	30
Plantegning	31
Budgivning	95

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken med profilerte fronter samt heltre benkeplate av eik fra IKEA



Lyst kjøkken av god størrelse med plass til spisegruppe



Fra stuen er det utgang til terrasse med tilhørende vinterhage og flott utsikt



Romslig stue med flere møbleringsmuligheter



Bad med dusj- og bademuligheter



Rikelig med oppbevaringsmuligheter på badet



Bad



Soverom



Soverom



Det er tre godkjente soverom i boligen



Rom



Rom



Rom med utgang til balkong



Fra eiendomen kan man nyte den flotte utsikten



Lun vinterhage



Terrasse- og balkongareal på totalt 109 m²



Pent opparbeidet uteområde hvor deler av eiendommen er innrammet med beplantning

Ditt nye nabolag

Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligfelt i Aurosen, med flott utsikt og kort veg ned til sjøen. Området byr på turmuligheter slik som Aurosen tursti, Hundetjønna og andre fine turmuligheter i nærområdet. Det er ca. 20 km til Molde- og Elnesvågen sentrum, som gir god tilgang på butikker, fasiliteter samt barnehage og skole.

ADKOMST

Kjør mot Aurosen, og ta av inn mot Hoem. Ta så til høyre, for deretter å følge vegen til man kommer til Aurretunvegen på venstre hånd. Følg så Aurretunvegen ca. 600 meter og eiendommen vil bli liggende på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Auretunvegen 32, 6408 AUREOSEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0108/25

SELGER

Cathrine Horsgård
Henning Staurset

MATRIKKE

Gårdsnummer 27, bruksnummer 109,
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

TOMT

Eiet tomt på 1.012 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng, og tomten er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og treterrasser. Støttemurer og det er lagt belegningsstein på utvalgte områder.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.08.2025, utført av Riksfjord
Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1992

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre. Lufting fra rafter med luftespalte mellom isolasjon og undertak. Undertak av sutsaksplater. Besiktet fra raftekottene på begge sider. Ingen fukt eller lekkasjer registrert i konstruksjonen. Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår på hovedtakene. Det er asfalttakbelegg over takoverbygg på veranda, ca. 10 år gammelt. Takene er besiktet fra bakkenivå og veranda. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av impregneret materiale fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Musesperre er ikke montert.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår hovedsaklig, vinduer med enkle glass i garasje. Vindu i soverom i loft mot vest ble skiftet i 2021. Vinduet er trevindu med 2-lags glass.

Dører:

Hovedytterdør fra byggeår. Malte balkongdør fra byggeår, dørene har 2-lags glass.

Veranda og terrasse:

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom i loft. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm. Nordøst og sør vendt veranda oppført i tre og betong på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue. Veranda over garasjer har støpt betongdekke med asfalttakbelegg under terrassebordene, nytt asfalttakbelegg lagt over garasje for ca. 10 år siden, belegget har ikke oppbrett langs vegg bak kledning. på deler av verandaen er det oppført en åpen hagestue med enkel standard for ca. 10 år siden. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm. Fra veranda er det oppført trapp med rampe ned til markterrasse på ca. 45 kvm.

INNSENDIG

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er monter. Sotluke. Ingen avvik / anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

Rom under terreng:

Deler av kjeller har en riskonstruksjon ved at yttervegger

er utført, isolert og kledd.

Trapp:

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper er montert på vegg.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Garasje med bod:

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Garasje har et bruksareal på ca. 29 kvm, fra garasje er det dør inn til en bod på ca. 7.5 kvm. Det er støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor i garasje. Det er installert leddport av tre. Det er ukjent om garasje og bod er 100% gasstett mot bolig, dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, en tatt dampspørre vil være nok som gjør konstruksjonen gasstett.

VÅTROM

Vaskerom i underetasje / kjeller:

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt tapet og malte sponplater på vegger, panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

Bad i underetasje / kjeller:

Badet er ifølge selger oppusset for ca. 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

Bad i 1. etasje:

Badet er ifølge selger oppusset for ca. 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

KJØKKEN

Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning er ca. 10 år gammelt ifølge selger, kjøkken innredningen er fra IKEA.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med heltre benkeplate av eik. Frittstående hvitevarer. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeår hovedsakelig. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom bak varmtvannstank. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra Villavent plassert i kottet på loft, skader kan oppstå på eldre anlegg som dette. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler / veggventiler i enkelte rom. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue. Varmepumpen er ca. 10 år gammel ifølge selger. Sist service utført av iElektro den 28.06.2024.

Varmtvannstank:

Ca. 300 liters varmtvannstank av nyere årgang, tanken er ikke stemplet med årstall når den ble fabrikkert, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet / utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer, arbeid utført av iElektro. 2 stk samsvarserklæringer er forelagt og ligger som vedlegg i rapporten. Eltilsynet utførte elkontroll i boligen den 30.04.2019. Det ble ved kontrollen påvist 1 avvik

som ifølge selger skal ha blitt utbedret året etterpå.

Dokumentasjon for utbedring er ikke forelagt takstmannen. Det er løse ledninger i garasje / bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat fra 1991, røykvarslere montert i alle etasjer. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering og fuktsikring:

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

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Mindre riss, sprekker / avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Belegg begge bad. Arbeid utført av: Knut Andresen.

Ble tettesjikt / membran / sluk oppgradert / fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Nytt belegg.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet varmtvannstank. Arbeid utført av: VVS Team.

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

- Ja. Beskrivelse: Før innbygging av garasjedekke var det flassing av maling innvendig på vegger i garasje. dette har ikke blitt malt opp igjen etter at det ble tettet. kommer av og til noen få dråper vann i overgang mellom garasjedekke og betongvegg mot boligdel under ekstreme værforhold. Det har ikke vært problemer med utvendig drenering. utvendig kjeller foran ved inngangsparti flasser litt maling nederst ved spyleplass / vannslange. i huset har vi ikke

oppdaget noe fuktinnslag eller maling som flasser.

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

- Ja. Beskrivelse: Kun det som er kommentert under forrige punkt.

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

- Ja. Beskrivelse: Det var noe tidligere, men det har blitt veldig mye mindre, og de observeres nå av og til på vaskerom i kjeller.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Mindre justeringer rundt om i huset, utbygging av tavle og opplegg for elbil lader. Arbeid utført av: lelektro AS.

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

- Ja.

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

- Ja. Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg for noen år siden, lokalt eltilsyn.

Har du ladeanlegg / ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Utvendig på vegg ved inngangsdør.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Inndekking av terrasse. Arbeid utført av: Utført av meg.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone 79020 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 14.01.1992.

På daværende tidspunkt gjensto følgende arbeid:

1. Pussing av murer.
 2. Montering av garasjeport.
 3. Montering av rekkverk på kjellerhals.
 4. Innredning av sluserom for adkomst til garasje og montering av pakning på dør fra garasje til sluserom. Garasje må ikke tas i bruk før dette er ordnet.
 5. Brannslukningsapp. må monteres på vegg.
- Det tilbakestående arbeidet skulle vært utført innen 01.06.1992.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger avviker noe fra dagens innredning / bruk. Tidligere "klær" og "mat" er blitt omgjort til bod. Noe areal av tidligere "disp" er blitt omgjort til et større soverom. Tidligere "støpt dekke" er blitt omgjort til garasje (garasje og disp er ikke vist på plantegning for dagens innredning / bruk). Tidligere skillevegg mellom kjøkken og stue er blitt fjernet. Tidligere uinnredet areal er blitt omgjort til tre rom.

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

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger avviker noe fra dagens fasade. Flere vinduer er blitt endret / lagt til. Det har blitt etablert en vinterhage på terrasse (vinterhage og terrasse er ikke vist på plantegning for dagens innredning / bruk).

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, er boligen da i strid med gjeldende regler og brukes dermed ulovlig. Kommunen kan potensielt pålegge hjemmelshaver å rette eller tilbakeføre avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Dette betyr at boligeier selv står ansvarlig for en evt. reversering av tiltaket. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

14.01.1992.

RADONMÅLING

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

andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHOLD

Underetasje / Kjeller: Entré, hall m/ trapp, to soverom, bad, vaskerom og bod.

1. etasje: Gang m/ trapp, stue / kjøkken, soverom og bad.

Loft: Gang og tre soverom.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon / Loft.

Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår på hovedtakene. Det er asfalttakbelegg over takoverbygg på veranda, ca. 10 år gammelt. Takene er besiktet fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens / Tiltak:

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

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG2 Nedløp og beslag

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

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn / takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige / stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn / feiing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens / Tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket, det er ikke gitt avvik på tilfellet av feievesenet. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår hovedsaklig, vinduer med enkle glass i garasje.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens / Tiltak:

Forventet levetid for isoler-/ energiglass er 20 - 30 år.

Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

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

TG3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom i loft. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Nordøst og sør vendt veranda oppført i tre og betong på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue. Veranda over garasjer har støpt betongdekke med asfalttakbelegg under terrassebordene, nytt asfalttakbelegg lagt over garasje for ca. 10 år siden, belegget har ikke oppbrett langs vegg bak

kledning, på deler av verandaen er det oppført en åpen hagestue med enkel standard for ca. 10 år siden. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm. Fra veranda er det oppført trapp med rampe ned til markterrasse på ca. 45 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen på balkong / terrasse har utettheter.

TG3: Ved spesielle værforhold kan det forekomme at det drypper vann inn i garasje i overgang vegg / betongdekke, dette på grunn av takpappen over betongdekket ikke har opprett langs vegg.

TG2: Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens / Tiltak:

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

For og lukke TG3 avvik må det etableres oppbrett langs vegg bak kledning på takpappen.

Kostnadsestimat er satt kun for TG3 avvik.

Kostnadsestimat:

10 000 – 50 000.

INNVNEDIG

TG2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

Parkettgulv i stue / kjøkken har en del slitasje som riper, hakk og lignende. Selgere har hund og gulvoverflater bærer preg av det. Det er tatt ned vegg en vegg mellom stue og kjøkken, det er lagt et parkettbord på tvers der tidligere vegg stod. Det mangler stedvis noe lister etc.

Konsekvens / Tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting / oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG2 Radon

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

ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er monter. Sotluke. Ingen avvik / anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

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

Vurdering av avvik:

Gulv av laminat og vegg er nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Konsekvens / Tiltak:

En må regne med at det kan gis avvik av feievesenet av forholdet. Legge inn egnet sotlukestein eller legge en ubrennbar plate på gulv og vegg vil lukke avviket.

TG2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utført, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenering på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på dreneringen kan bli råte eller muggskader i utførte vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger. Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i boden mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 18,1 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like over grenseverdiene som regnes som akseptable. Under 17 % er tørt / normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Det er en del maling avflassing på åpne grunnmurer under terreng som vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen og / eller kapillært oppsug fra grunnen som kan tyde på svakheter med dreneringen og fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens / Tiltak:

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

Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det ble ikke påvist råteskader i områdene.

TG2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens / Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG2 Andre innvendige forhold - Garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Garasje har et bruksareal på ca. 29 kvm, fra garasje er det dør inn til en bod på ca. 7.5 kvm. Det er støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor i garasje. Det er installert leddport av tre. Det er ukjent om garasje og bod er 100% gasstett mot bolig, dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, en tatt dampspærre vil være nok som gjør konstruksjonen gasstett.

Vurdering av avvik:

Det er åpen isopor i garasje tak, isopor avgir svært farlig gass ved brann og bør fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale, fiberpuss kan være et alternativ.

Åpen isopor er ikke lov i dag.

Konsekvens / Tiltak:

Fjerne eller tildekke isopor med ubrennbart materiale.

VÅTROM

TG2 Overflater vegger og himling (Kjeller > Vaskerom)

Malt tapet og malte sponplater på vegger, panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens / Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG2 Overflater gulv (Kjeller > Vaskerom)

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Ved ytterdøren i rommet har ikke belegget oppbrett mot lecamurer.

Konsekvens / Tiltak:

Forholdet kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt / råteskader.

TG2 Sluk, membran og tettesjikt (Kjeller > Vaskerom)

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens / Tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Ut fra alder har våtrommet kort gjenværende levetid og vaskerommet må påberegnes oppgraderes innen kort tid.

TG2 Overflater gulv (Kjeller > Bad)

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved

dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk i en retning.

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

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Overflater gulv (1. etasje > Bad)

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Sluk, membran og tettesjikt (1. etasje > Bad)

Rommet har plastsluk fra byggeår med vinylbelegg på gulv som tettesjikt / membran. Vinylbelegg er ca. 10 år gammelt.

Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens / Tiltak:

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

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i

overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra byggeår hovedsakelig.

Stoppekran opp fra gulv i vaskerom bak varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens / Tiltak:

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

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra Villavent plassert i kottet på loft, skader kan oppstå på eldre anlegg som dette. Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler / veggventiler i enkelte rom. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler i soverommet i loftet som det har

blitt skiftet vindu i.

Konsekvens / Tiltak:

Det bør etableres veggventiler / vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue. Varmepumpen er ca. 10 år gammel ifølge selger. Sist service utført av iElektro den 28.06.2024.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca. 15 år.

Konsekvens / Tiltak:

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

Kostnadsestimat:

Ingen umiddelbar kostnad.

TG3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer, arbeid utført av iElektro. 2 stk samsvarserklæringer er forelagt og ligger som vedlegg i rapporten. Eltilsynet utførte elkontroll i boligen den 30.04.2019. Det ble ved kontrollen påvist 1 avvik som ifølge selger skal ha blitt utbedret året etterpå. Dokumentasjon for utbedring er ikke forlagt takstmannen. Det er løse ledninger i garasje / bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

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

Nei.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1992. Renovert sikringsskap ca. i 2020.

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

Ja.

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

Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent. Det er forelagt takstmannen 2 stk samsvarserklæringer. Det er ukjent om det er foretatt flere arbeider med anlegget etter år 1999.

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.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei.

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

Nei,

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

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Ja.

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

Ukjent,

Generell kommentar:

Gulvvarme i entré er defekt og frakoblet av iElektro ifølge selger. Dette på grunn av jordfeil.

Ref-elkontroll og utbedring av avvik etter kontrollen.

Det mangler brytere på 2 kontakter i boligen, i hallen og i garasje.

Det er løse ledninger i garasje / bod.

Utover nevnte forhold ble det ikke avdekt noe av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

Det er løse ledninger i garasje / bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

Kostnadsestimat:
10 000 – 50 000.

TG3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet,

eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har brannslukningsapparat fra 1991, røykvarslere montert i alle etasjer. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

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

Nei.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja.

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

Nei.

Er det skader på røykvarslere?

Nei.

Kostnadsestimat:
Under 10 000.

TOMTEFORHOLD

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier det er drenerør langs såle tilbakefylt med stedlige masser.

Drenering kan ikke inspiseres og er dermed utelukkende vurdert ut fra alder og synlige forhold utvendig og i kjeller / underetasje. Det er synlig grunnmursplast montert på grunnmur utvendig.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens / Tiltak:

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

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Noe endring på planløsninger i forhold til byggemeldte tegninger. Loftet er på byggetegninger et stort rom benevnt som leieareal. Hovedetasje stemmer med dagens bruk, det er tatt ned vegg mellom stue/kjøkken.

Underetasje / kjeller har noen mindre endringer i forhold til byggemeldte tegninger, vegg som deler bodene er tatt

ned, et stort rom nå. Soverommet i underetasje mot garasje er utvidet i forholdet til byggemeldte tegninger, det er tatt arealer av rommet som er definert som disp på byggetegninger, dette en søknadspliktig bruksendring.

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

Nei.

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

Nei.

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

Ja. I loftet er takhøyde målt til ca. 210 cm.

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

Vedlikehold: Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

AREALER

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, hall m/ trapp, to soverom, bad, vaskerom og bod.

BRA-e: 37 m² Garasje og bod i garasje.

2. etasje

BRA-i: 78 m² Gang m/ trapp, stue / kjøkken, soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 21 m² Gang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

105 m²

3. etasje

4 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Deler av det ene soverommet i loft mot nordvest har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, dette gjelder i huken der sengen er plassert. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

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

Kommentar: Noe endring på planløsninger i forhold til byggemeldte tegninger. Loftet er på byggetegninger et stort rom benevnt som leieareal. Hovedetasje stemmer med dagens bruk, det er tatt ned vegg mellom stue / kjøkken. Underetasje / Kjeller har noen mindre endringer i forhold til byggemeldte tegninger, vegg som deler bodene er tatt ned, et stort rom nå. Soverommet i underetasje mot garasje er utvidet i forholdet til byggemeldte tegninger, det er tatt arealer av rommet som er definert som disp på byggetegninger, dette en søknadspliktig bruksendring.

I loftet er takhøyde målt til ca. 210 cm.

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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 3 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 361,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 513,- pr 2024

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 666 811,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 667 243,- 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

3 600 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

90 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

91 090 Omkostninger totalt

106 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 090 Totalpris. inkl. omkostninger

3 706 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 709 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/27/109:

17.06.1991 - Dokumentnr: 4579 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:27 Bnr:62

01.01.2020 - Dokumentnr: 219821 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:27 Bnr:109

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

GRUNNBOKSDATO

22.08.2025

FORSIKRINGSSKAP

Tryg.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Hustadvika kommune opplyser om godkjent byggesak i eiendommens nærområde. Gnr. 27 / Bnr. 100. Saksnummer: 2020/3758. Kort beskrivelse: Tomannsbolig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.60% 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. 1 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok / E-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

AURETUNVEGEN 32

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



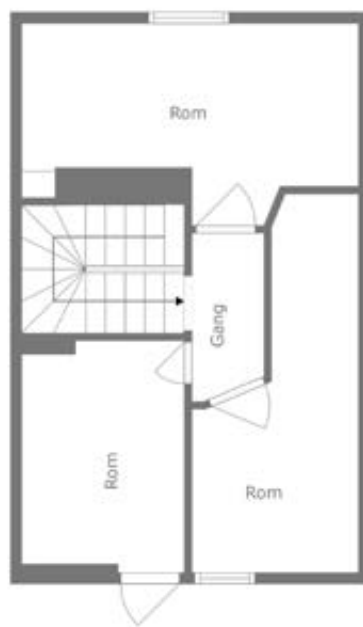
Plantegning for 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for 2. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0108/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Staurset	Cathrine Horsgård

Gateadresse	
Auretunvegen 32	
Poststed	Postnr
AUREOSEN	6408

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: 15-0108/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Belegg begge bad
Arbeid utført av	Knut Andresen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt belegg
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet varmtvannstank
Arbeid utført av	VVS team

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Før innbygging av garasjedekke var det flassing av maling innvendig på vegger i garasje. dette har ikke blitt malt opp igjen etter at det ble tettet. kommer av og til noen få dråper vann i overgang mellom garasjedekke og betongvegg mot boligdel under ekstreme værforhold. Det har ikke vært problemer med utvendig drenering. utvendig kjeller foran ved inngangsparti flasser litt maling nederst ved spyleplass / vannslange. i huset har vi ikke oppdaget noe fuktinnslag eller maling som flasser.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	kun det som er kommentert under forrige punkt
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var noe tidligere, men det har blitt veldig mye mindre, og de observeres nå av og til på vaskerom i kjeller.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Mindre justeringer rundt om i huset, utbygging av tavle og opplegg for elbil lader
Arbeid utført av	lelektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg for noen år siden, lokalt eltilsyn
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utvendig på vegg ved inngangsdør.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

inndekking av terrasse

Arbeid utført av

Utført av meg

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Staurset	a6c2e4e32fcec4fbae6 bd714886f3af27db0f0	16.07.2025 10:49:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Horsgård	f9681a1ca7f4010612db96 4405716a9f4479adfd	16.07.2025 10:54:19 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Auretunvegen 32 , 6408 AUREOSEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 27, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21039-2144

Referansenummer: YQ1659

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen 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, etårsbefaringer 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan oppført i 1992. Boligen virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk ut i fra alder og byggemåte. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd over halvparten av forventet levetid, boligen er ca 33 år gammel og det bør i tiden fremover påregnes større oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenrklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre. Lufting fra rafter med luftespalte mellom isolasjon og undertak. Undertak av sutsaksplater. Besiktet fra raftekottene på begge sider. Ingen fukt eller lekkasjer registrert i konstruksjonen. Taket har betongtakstein som takteking fra byggeår på hovedtakene. Det er asfalttakbelegg over takoverbygg på veranda, ca 10 år gammelt. Takene er besiktet fra bakkenivå og veranda. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Overtrukket pipehatt.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av impregneret materiale fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Musesperre er ikke montert.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår hovedsaklig, vinduer med enkle glass i garasje. Vindu i soverom i loft mot vest ble skiftet i 2021. Vinduet er trevindu med 2-lags glass.

Dører:

Hovedytterdør fra byggeår. Malte balkongdør fra byggeår, dørene har 2-lags glass.

Veranda og terrasse:

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom i loft. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Nordøst og sør vendt veranda oppført i tre og betong på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue. Veranda over garasjer har støpt betongdekke med asfalttakbelegg under terrassebordene, nytt asfalttakbelegg lagt over garasje for ca 10 år siden, belegget har ikke oppbrett langs vegg bak kledning. på deler av verandaen er det oppført en åpen hagestue med enkel standard for ca 10 år siden. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Fra veranda er det oppført trapp med rampe ned til markterasse på ca 45 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er monter. Sotluke. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

Rom under terreng:

Deler av kjeller har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd

Trapp:

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper er montert på vegg.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Garasje me bod:

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Garasje har et bruksareal på ca 29 kvm, fra garasje er det dør inn til en bod på ca 7.5 kvm. Det er støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor i garasje. Det er installert leddport av tre. Det er ukjent om garasje og bod er 100% gasstett mot bolig, dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, en tatt dampspærre vil være nok som gjør konstruksjonen gasstett.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Badet er ifølge selger oppusset for ca 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

Vaskerom i underetasje/kjeller:

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt tapet og malte sponplater på vegger, panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

Bad i underetasje/kjeller:

Badet er ifølge selger oppusset for ca 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning er ca 10 år gammelt ifølge selger, kjøkken innredningen er fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med heltre benkeplate av eik. Frittstående hvitevarer. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberrør fra byggeår hovedsakelig. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom bak varmtvannstank. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra Villavent plassert i kottet på loft, skader kan oppstå på eldre anlegg som dette. Ellers har boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler i enkelte rom. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue. Varmepumpen er ca 10 år gammel ifølge selger. Sist service utført av iElektro den 28.06.2024.

Varmtvannstank:

Ca. 300 liters varmtvannstank av nyere årgang, tanken er ikke stemplet med årstall npr den ble fabrikkert, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer, arbeid utført av iElektro. 2 stk samsvarserklæringer er forelagt og ligger som vedlegg i rapporten. Eltilsynet utførte elkontroll i boligen den 30.04.2019. Det ble ved kontrollen påvist 1 avvik som ifølge selger skal ha blitt utbedret året etterpå. Dokumentasjon for utbedring er ikke forelagt takstmannen. Det er løse ledninger i garasje/bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat fra 1991, røykvarslerer montert i alle etasjer. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering og fuktsikring:

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

og i kjeller/underetasje. Det er synlig grunnmursplast montert på grunnmur utvendig.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

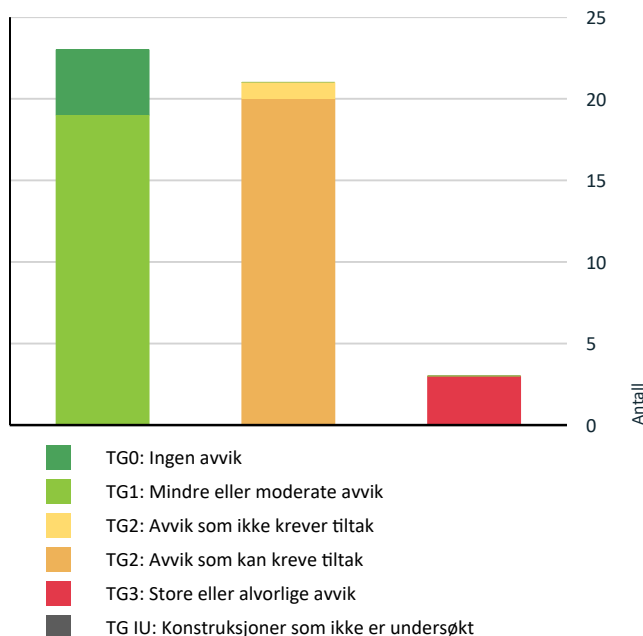
Enebolig

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

Noe endring på planløsninger i forhold til byggemeldte tegninger. Loftet er på byggetegninger et stort rom benevnt som leieareal. Hovedetasje stemmer med dagens bruk, det er tatt ned vegg mellom stue/kjøkken. Underetasje/kjeller har noen mindre endringer i forhold til byggemeldte tegninger, vegg som deler bodene er tatt ned, et stort rom nå. Soverommet i underetasje mot garasje er utvidet i forholdet til byggemeldte tegninger, det er tatt arealer av rommet som er definert som disp på byggetegninger, dette en søknadspliktig bruksendring.

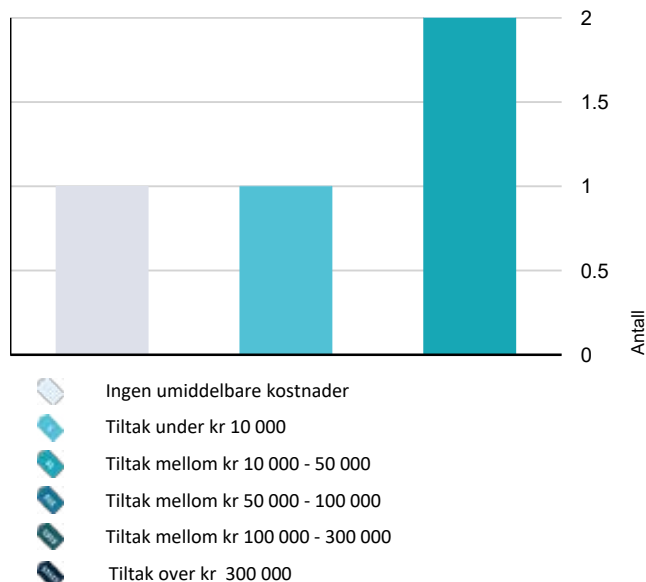
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold - garasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.



Oversiktsbilde av taktekking.



Oversiktsbilde av taktekking.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har betongtakstein som taktekking fra byggeår på hovedtakene. Det er asfalttakbelegg over takoverbygg på veranda, ca 10 år gammelt. Takene er besikket fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

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

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker. Teknisk levetid for betong takstein er satt til 30-60 år. Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse. Fastmontert stigetrinn må monteres for å lukke avviket, det er ikke gitt avvik på tilfellet av feievesenet. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert takstige til skorstein.



Oversiktsbilde.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av impregnert materiale fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Musesperre er ikke montert.

MERK:

Musesperre er ikke montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.



Det er ikke montert musesperre mellom bordkledning og vindtetting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre. Lufting fra rafter med luftespalte mellom isolasjon og undertak. Undertak av sutsaksplater. Besiktet fra raftekottene på begge sider. Ingen fukt eller lekkasjer registrert i konstruksjonen.



Luftesplate mellom undertak og isolasjon i takkonstruksjonen.



Luftespalte ut til det fri.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår hovedsaklig, vinduer med enkle glass i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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



Normale fuktverdier i dette vinduet.



Vinduer med enkle glass i garasje.



Værslitt vindu.



Værslitt vindu.

TG 1 Vindu i soverom i loft mot vest

Vindu i soverom i loft mot vest ble skiftet i 2021. Vinduet er trevindu med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Hovedytterdør fra byggeår. Malte balkongdør fra byggeår, dørene har 2-lags glass. Normal slitasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt veranda oppført i tre på ca. 4 kvm med utgang fra soverom i loft. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm.

Nordøst og sør vendt veranda oppført i tre og betong på ca. 60 kvm til sammen med utgang fra stue. Veranda over garasjer har støpt betongdekke med asfalttakbelegg under terrassebordene, nytt asfalttakbelegg lagt over garasje for ca 10 år siden, belegget har ikke oppbrett langs vegg bak kledning. på deler av verandaen er det oppført en åpen hagestue med enkel standard for ca 10 år siden. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 90 cm. Fra veranda er det oppført trapp med rampe ned til markterasse på ca 45 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terasse har utettheter.

TG3:

Ved spesielle værforhold kan det forekomme at det drypper vann inn i garasje i overgang vegg/betongdekke, dette på grunn av takpappen over betongdekket ikke har opprett langs veggen.

TG2:

Balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For og lukke TG3 avvik må det etableres oppbrett langs veggen bak kledning på takappen.

Kostnadsestimat er satt kun for TG3 avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er i dette området det kan komme noe regnvann inn i garasje ifølge selger



Oversiktsbilde av veranda og terrasse.

INNENDIG

TG2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv i stue/kjøkken har en del slitasje som riper, hakk og lignende. Selgere har hund og gulvoverflater bærer preg av det. Det er tatt ned vegg en vegg mellom stue og kjøkken, det er lagt et parkettbord på tvers der tidligere vegg stod. Det mangler stedvis noe lister etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Uti fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i loft:

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet mot sør er det målt ca. 4 mm. avvik. 2 mm. i soverommet mot nordøst. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Etasjeskiller i 1. etasje:

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 4 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er monter. Sotluke. Ingen avvik/anmerkninger registrert på fyringsanlegget.

MERK:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv av laminat og vegg er nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En må regne med at det kan gis avvik av feievesenet av forholdet. Legge inn egnet sotlukestein eller legge en ubrennbar plate på gulv og vegg vil lukke avviket.

Tilstandsrapport



Mangler ubrennbar plate på gulv og vegg ved sotluken.



Hulltaking og fuktsøk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Det er foretatt hulltaking og målt etter fukt i nedre del av vegg i boden mot nordøst. Trefuktighet i topp bunnsvill ble målt til 18,1 vektprosent. Verdiene som er avdekket er like over grenseverdiene som regnes som akseptable. Under 17 % er tørt/normale forhold, over 17 % er det økt risiko, over 20% er det fare for mugg og sopp dannelser. Det er en del maling avflassing på åpne grunnmurer under terreng som vurderes å være et resultat av fuktvandring i konstruksjonen og/eller kapillært oppsug fra grunnen som kan tyde på svakheter med dreneringen og fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

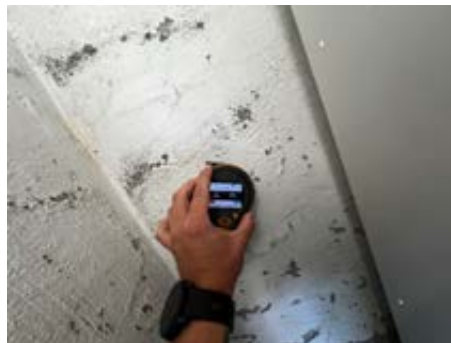
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak må sees i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
- Det ble ikke påvist råteskader i områdene.



Fuktsøk på grunnmur i garasje som ligget mot terreng. Ikke utslag på fukt i øvre del.



Fuktsøk på grunnmur i garasje som ligget mot terreng. Ikke utslag på fukt i øvre del. Ned mot gulv og midt på veggen gir det utslag på fukt.



Fuktsøk på grunnmur i garasje som ligget mot terreng. Ikke utslag på fukt i øvre del. Ned mot gulv og midt på veggen gir det utslag på fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp. Håndløper er montert på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold - garasje

Garasje er oppført med betonggulv på grunn og lettklinkerblokker som grunnmur. Garasje har et bruksareal på ca 29 kvm, fra garasje er det dør inn til en bod på ca 7.5 kvm. Det er støpt betongdekke som er isolert fra undersiden med åpen isopor i garasje. Det er installert leddport av tre. Det er ukjent om garasje og bod er 100% gasstett mot bolig, dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, en tatt dampsperre vil være nok som gjør konstruksjonen gasstett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpen isopor i garasje tak, isopor avgir svært farlig gass ved brann og bør fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale, fiberpuss kan være et alternativ. Åpen isopor er ikke lov i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne eller tildekke isopor med ubrennbart materiale.



Åpen isopor i garasjetak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge selger oppusset for ca 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Nye våtromsplater for ca 10 år siden.

MERK:

Baderomsplatene er stedvis montert uten sokkellist i områder definert som våtsone, dette er på veggen ved baderomsinnredning. Montering av platene er ikke gjort etter montering anvisning fra produsent. Bunnlist er et krav i henhold til Sintef-godkjenning for platene, og i henhold til monteringsanvisningen helt tilbake til 1988. Legge egnet fugemasse under endaved av våtromsplater for å forhindre fuktoptak i endaved anbefales som tiltak, ettermontere bunnlist krever ettermontering av plater og er ikke særlig hensiktsmessig. Ingen skader påvist i følge av avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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



10 mm fall per meter tilsvarer ca 8 mm 80 cm ut i fra senter sluk. Kravet er minimum 16 mm 80 cm ut i fra senter sluk eller fra dusjen nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk fra byggeår med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ca 10 år gammelt. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt tapet og malte sponplater på vegger, panel i innvendig tak. Opplegg for vaskemaskin og vegghegt skyllekare i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet og malte sponplater på vegger, panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Området ved skyllekaret er definert som våtsone, det er fuktskader på sponplaten.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved ytterdøren i rommet har ikke belegget oppbrett mot lecamurer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



Forholdet bør utbedres, det er bra med fall på gulvet fra døren i retning mot sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ut fra alder har våtrommet kort gjenværende levetid og vaskerommet må påberegnes oppgraderes innen kort tid.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i rustfritt stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJELLER > BAD

Generell

Badet er ifølge selger oppusset for ca 10 år siden ved egeninnsats med vennetjeneste, ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

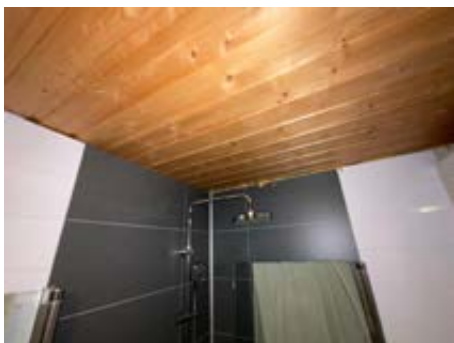
Våtromsplater på vegger, panel i innvendig tak. Nye våtromsplater for ca 10 år siden.

MERK:

Baderomsplatene er stedvis montert uten sokkellist i områder definert som våtsone, dette er på veggen ved baderomsinnredning. Montering av platene er ikke gjort etter monteringsanvisning fra produsent. Bunnlist er et krav i henhold til Sintef-godkjenning for platene, og i henhold til monteringsanvisningen helt tilbake til 1988. Legge egnet fugemasse under endaved av våtromsplater for å forhindre fuktopptak i endaved anbefales som tiltak, ettermontere bunnlist krever ettermontering av plater og er ikke særlig hensiktsmessig. Ingens skader påvist i følge av avviket.



Våtromsplater er avsluttet mot skapet. Løsningen er ok, området er ikke definert som våtsone.



Det mangler taklister, kun av estetisk karakter.



Det er kun benyttet bunnlister under platene i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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



8 mm fall per meter tilsvarer ca 6,5 mm 80 cm ut i fra senter sluk. Kravet er minimum 16 mm 80 cm ut i fra senter sluk eller fra dusjen nedslagsfelt.



Gulvbelegget er skjøtet i dusjsone.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk fra byggeår med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ca 10 år gammelt. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Tilstandsrapport



Sluk, det mangler en skrue i klemringen. Det anbefales å skru inn en syrefast skrue der det mangler.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med dobbel servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk fra loftvifte fra byggeår. Tilslutt spalte under dør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malte plater på vegger, malte plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning er ca 10 år gammelt ifølge selger, kjøkken innredningen er fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med heltre benkeplate av eik. Frittstående hvitevarer. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert.

MERK:

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra byggeår hovedsakelig. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom bak varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Loftsvifte fra Villavent plassert i kottet på loft, skader kan oppstå på eldre anlegg som dette. Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler i enkelte rom. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering i soverommet i loftet som det har blitt skiftet vindu i.

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue. Varmepumpen er ca 10 år gammel ifølge selger. Sist service utført av iElektro den 28.06.2024.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid på varmepumpe er anslått til ca 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Ca. 300 liters varmtvannstank av nyere årgang, tanken er ikke stemplet med årstall npr den ble fabrikkert, tanken er plassert i vaskerom, rommet har sluk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Elektrisk anlegg

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

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

Renovert sikringsskap med nye automatsikringer, arbeid utført av iElektro. 2 stk samsvarserklæringer er forelagt og ligger som vedlegg i rapporten. Eltilsynet utførte elkontroll i boligen den 30.04.2019. Det ble ved kontrollen påvist 1 avvik som ifølge selger skal ha blitt utbedret året etterpå. Dokumentasjon for utbedring er ikke forelagt takstmannen. Det er løse ledninger i garasje/bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

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.
1992 Renovert sikringsskap ca i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er forelagt takstmannen 2 stk samsvarserklæringer. Det er ukjent om det er foretatt flere arbeider med anlegget etter år 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Gulvvarme i entré er defekt og frakoblet av iElektro ifølge selger. Dette på grunn av jordfeil.

Ref-elkontroll og utbedring av avvik etter kontrollen.

Det mangler brytere på 2 kontakter i boligen, i hallen og i garasje.

Det er løse ledninger i garasje/bod.

Utover nevnte forhold ble det ikke avdekt noe av taksmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

Det er løse ledninger i garasje/bod som utgjør TG3 avvik i henhold til krav i NS 3600.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledning, TG3 i henhold til krav i NS 3600.



Løse ledning og koblingsbo, TG3 i henhold til krav i NS 3600.



Mangler bryter.



Løse ledning, TG3 i henhold til krav i NS 3600

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat fra 1991, røykvarslere montert i alle etasjer. Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt å må skiftes ut på grunn av høy alder.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

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

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er ikke hjemlet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) derav ikke tilstandsvurdert.

Muren har skjevheter etter markpress.



Større skjevheter i forstøtningsmuren ved innkjørsel etter marpress fra grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik:

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

Instruks fra Norsk Takst er at utvendige vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes annet en ut i fra alder da det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

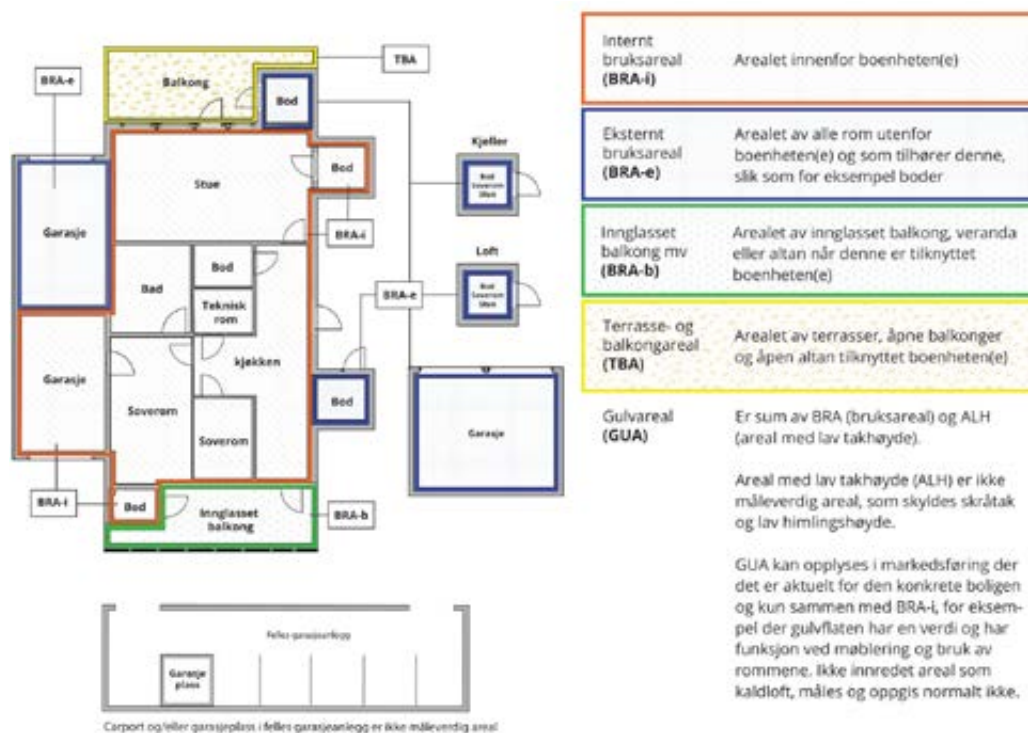
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	4
1. etasje	78			78	105
Kjeller	60	37		97	
SUM	159	37			109
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom, Soverom		
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang m/trapp, Bad, Soverom		
Kjeller	Entré, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad, Bod	Garasje, Bod i garasje	

Kommentar

Deler av det ene soverommet i loft mor nordvest har ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, dette gjelder i huken der sengen er plassert. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endring på planløsninger i forhold til byggemeldte tegninger. Loftet er på byggetegninger et stort rom benevnt som leieareal. Hovedetasje stemmer med dagens bruk, det er tatt ned vegg mellom stue/kjøkken. Underetasje/kjeller har noen mindre endringer i forhold til byggemeldte tegninger, vegg som deler bodene er tatt ned, et stort rom nå. Soverommet i underetasje mot garasje er utvidet i forholdet til byggemeldte tegninger, det er tatt arealer av rommet som er definert som disp på byggetegninger, dette en søknadspliktig bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: I loftet er takhøyde målt til ca 210 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	44

Kommentar

Enebolig

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingenjør
	Henning Staurset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	27	109		0	1012 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Auretunvegen 32

Hjemmelshaver

Horsgård Cathrine, Staurset Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger pent til i et veletablert boligfelt i Aureosen i Hustadvika kommune. Kort vei til fine turløyper, gode solforhold og flott utsikt.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, prydbusker, treterrasser, belegningssteiner, støttemurer etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 370 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		lelektro datert 06.12.2021 og 04.09.2020	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ1659>

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

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	iElektro AS
Kontaktperson:	Stig Edvard Hoem
Adresse:	Plutovegen 5
Postnr/Sted:	6419 Molde
Telefon:	71 40 40 40
E-post:	post@ielektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	NO980887995MVA
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggssted:	Henning Staurset
Kontaktperson:	
Adresse:	Auretunvegen 32
Postnr/Sted:	6408 AUREOSEN
Telefon/Mobil:	905 54 828
E-post:	
Kundenummer:	20372

Anleggsadresse

Anleggssted:	Henning Staurset		
Adresse:	Auretunvegen 32		
Postnr/Sted	6408 AUREOSEN	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
102114	28.10.2021	06.12.2021

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon:	Elbil ladrr
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		
	☒ Annet	Beskr:	FEL	

Beskrivelse/Kommentar

Kursopplegg elbil lader med lastbalansering. Ladestrøm på 25A.



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Steffen Gjelstenli Eikenæs
Dato:	06.12.2021
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	iElektro AS
Kontaktperson:	Stig Edvard Hoem
Adresse:	Plutovegen 5
Postnr/Sted:	6419 Molde
Telefon:	71 40 40 40
E-post:	post@ielektro.no
Organisasjonsnr.:	NO980887995MVA
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Henning Staurset
Kontaktperson:	
Adresse:	Auretunvegen 32
Postnr/Sted:	6408 AUREOSEN
Telefon/Mobil:	905 54 828
E-post:	
Kundenummer:	20372

Anleggsadresse

Anleggssted:	Henning Staurset		
Adresse:	Auretunvegen 32		
Postnr/Sted	6408 AUREOSEN	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
95519	01.09.2020	04.09.2020

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:		
	☒ Annet	Beskr:	Feb88	

Beskrivelse/Kommentar

Fjerning av jordfeilvarsler, montering av overspenningssver, montering av taklampe på vaskerom og utskifting av automater til kombiautomater.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Thomas Røsberg
Dato:	04.09.2020
Signatur:	

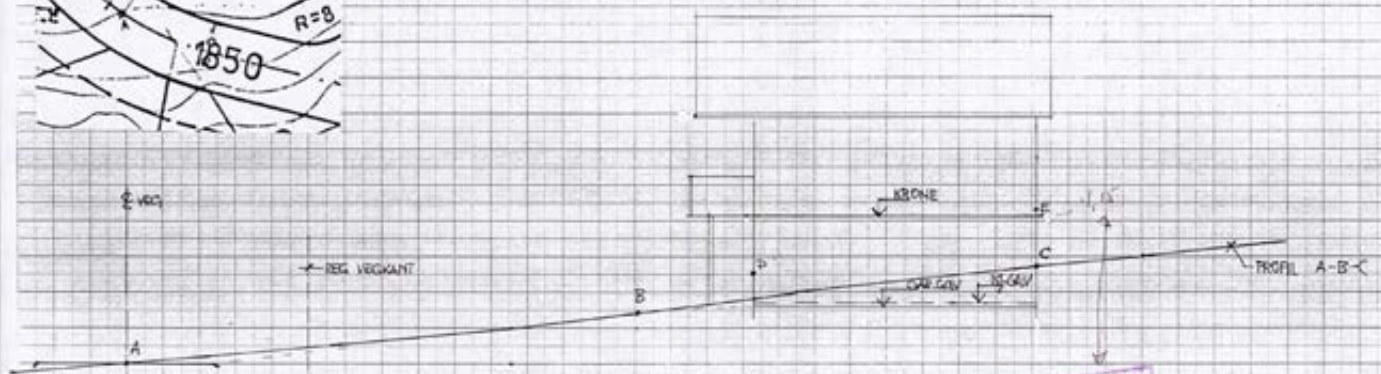


Samsvarserklæring

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

1/1

Besvarelse: ☒=Ja ☒=Nei



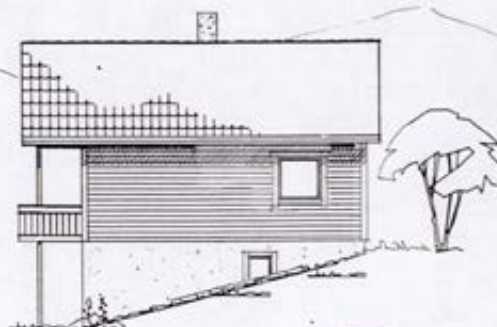
HOYFERRONJEN VEGWANT/GARATJE/WW CA. 1/60M, 2: STEIGERHOLD S 1:9

PROFESSORIN FRAU
SABINE
6/01
BME

FRANK SANDOY
AURETUNV. 32
TERRENGPROFIL 1:100
MAID SAGBRUK 22/4/91

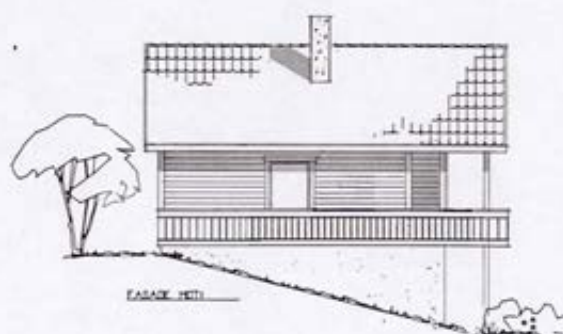


FASADE MOT



FASADE HETU

BYGGHUSLEIEN I FRANA
ODKJENT med skolehold
DELEGASJONSDAK 6/9/91
ENK



FASADE HETU



FASADE HETU

Mottatt 4 Mars 1991

HUS 507

Rev. Data Sign.

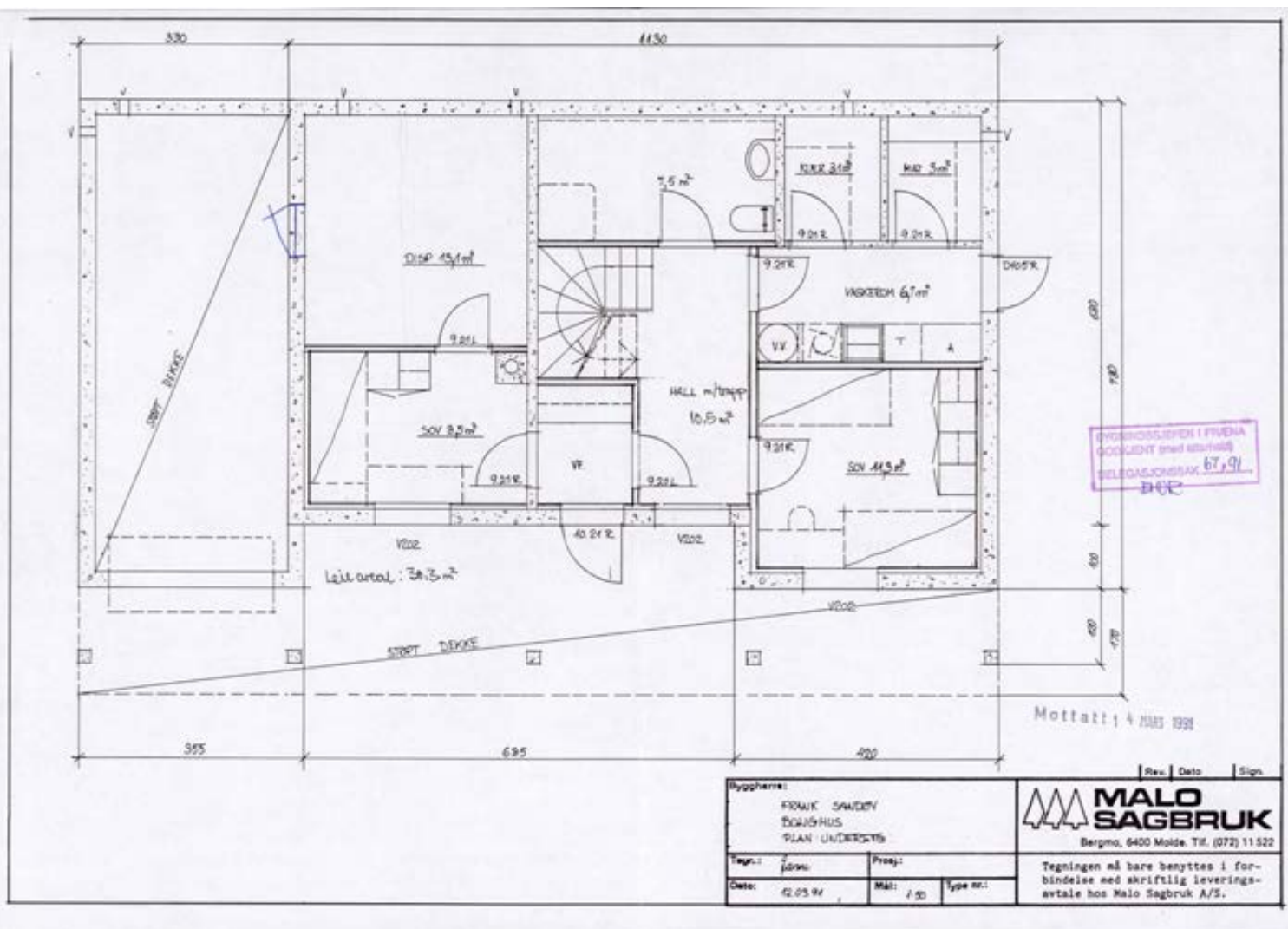
Byggherre: FRANK SANDØY
BOLIGHUS
FASADER

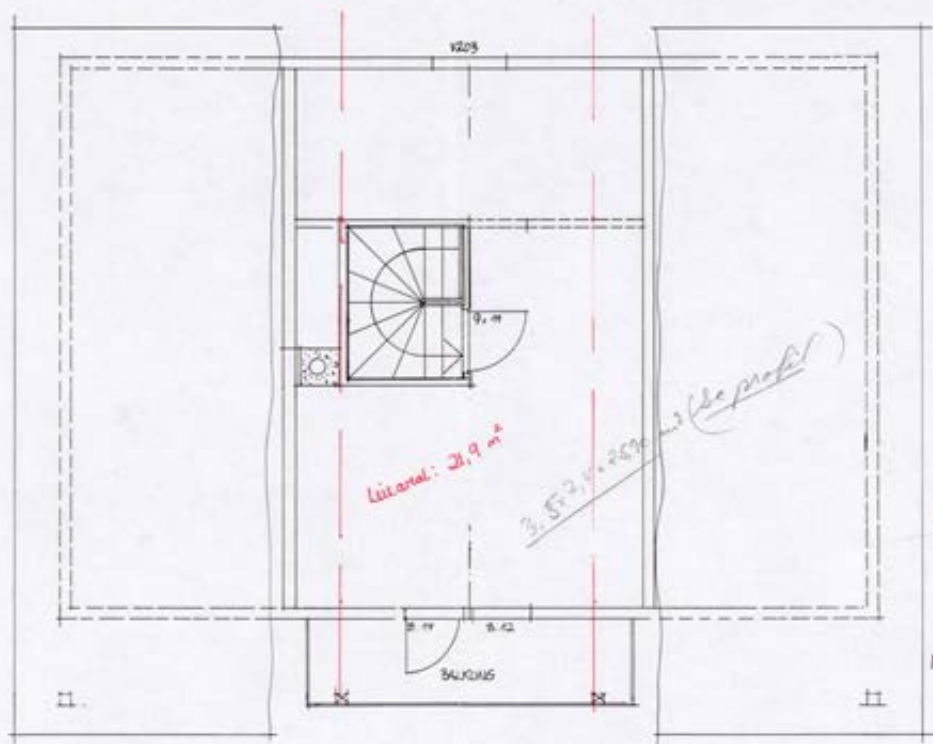
MALO SAGBRUK
Bergmo, 6400 Molde. Tlf. (072) 11 522

Tegn.: *Lars*
Dato: 12.03.91

Prosj.:
Skall: 1:100
Type nr.:

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.



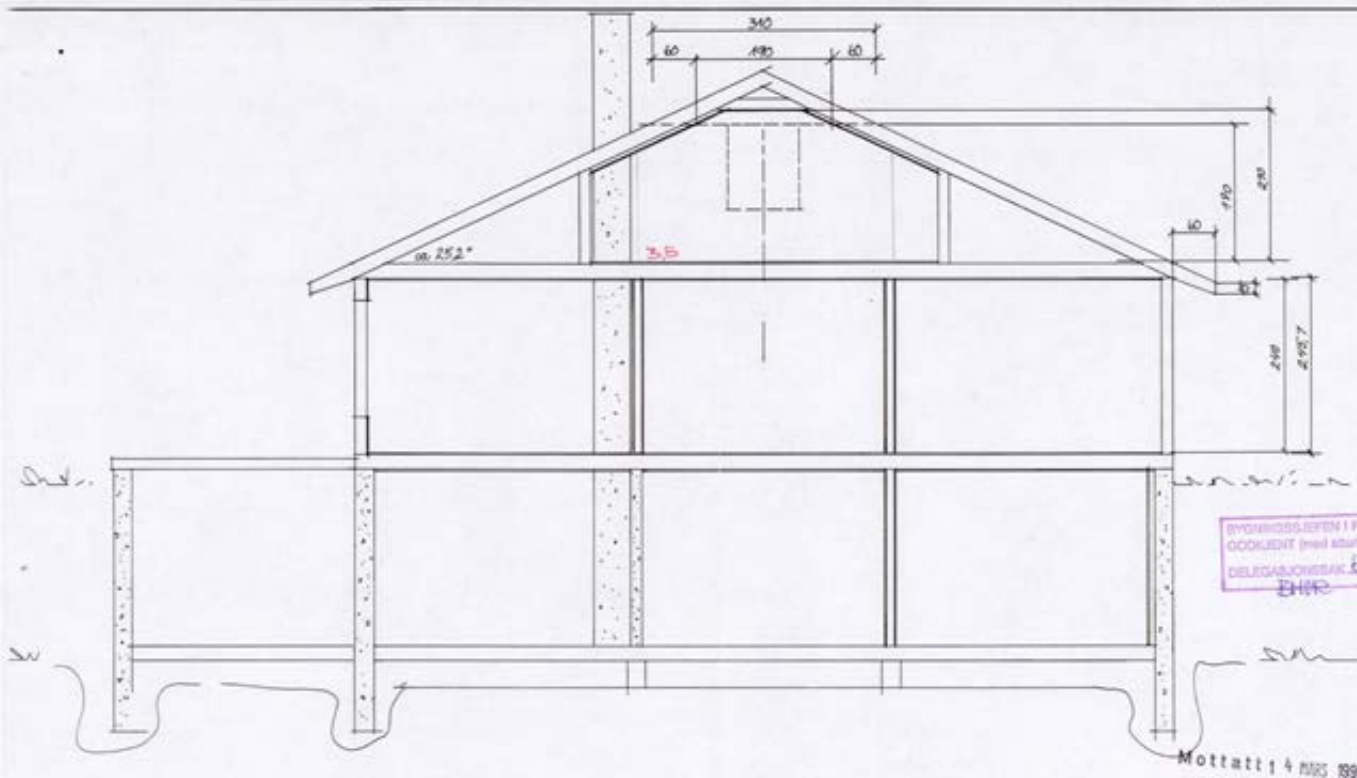


BYGGESKISSEN I FRISNA
GODKJENT (med målestokk)
DEKORASJONSDAK 67,91
BANK

Mottatt: 4 MARS 1991

Byggherre:		 MALO SAGBRUK Bergmo, 6400 Molde, Tlf. (072) 11 522	
FRANK SANDØY BOLIGHUS PLAN: LOFT			
Tegn.:	Prosj.:		
Dato:	Mål:	Tegningen er bare benyttet i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.	
12.03.91	1:50	Type nr.:	

Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.



Byggherre:		Rev.	Date	Sign.
FRANK SANDØY				
BOLIGHUS				
TVÆRSNITT				
Tegn:	Jan	Prosj:		
Dato:	12.03.91	Mål:	1:50	Type nr.:
		 MALO SAGBRUK Bergmo, 6400 Molde, Tlf. (072) 11522		
Tegningen må bare benyttes i forbindelse med skriftlig leveringsavtale hos Malo Sagbruk A/S.				

(Kommune)

FRÆNA

MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Møldar

Malo Sagbruk A/S
Bergmo
6400 Molde

Byggherre

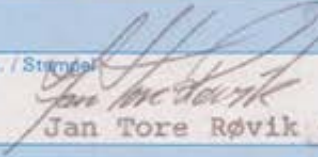
Frank Sandøy
Birkelandsvn. 2
6400 Molde

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Auretunvn. 32, 6408 Aureosen	27	109		

Dykkar søknad	Dato	12.03.91	
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Enebolig		
Behandling/vedtak	Delegasjonsak	Vedtak dato	Saksnr.
		08.05.91	D 67/91
Merknader	Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for ☐ heile bygget ☒ følgende del av bygget: U. etg. og 1. etg. Ferdigattest må krevjast når følgende arbeid er utført: 1. Pussing av murer. 2. Montering av garasjeport. 3. Montering av rekkverk på kjellerhals. 4. Innredning av sluserom for adkomst til garasje og montering av pakning på dør fra garasje til sluserom. Garasje må ikke tas i bruk før dette er ordnet. 5. Brannslukkningsapp. må monteres på vegg. Dette arbeidet må vere fullført innan: 01.06.92		

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign. / Stempel	Stempel
Elnesvågen	14.01.92		Fræna kommune Bygningskontrollen Jan Tore Røvik - Bygn. kontr.

KOPI
SENDT

☒ ansvarehavende	Namn	Adresse
	Knut J. Nesje	c/o Malo Sagbruk, Bergmo 6400 Molde
☒ andre	Namn	Adresse
	Fræna folkeregister	6440 Elnesvågen
	Namn	Adresse
	Namn	Adresse



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1012
Etablert dato	31.05.1991	Historisk oppgitt areal	1013
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/109
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	01.08.2012	2012/1549		
Kart- og delingsforretning	24.08.2012			27/62, 27/109, 27/128, 27/134
Fradeling av grunneiendom	31.05.1991	39/91		27/62 (-1013), 27/109 (1013)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6966528.33	402860.09	0	Ja	1012	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STAURSET HENNING F050669*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	AURETUNVEGEN 32 6408 6408 AUREOSEN	Bosatt (B)
HORSGÅRD CATHRINE F221079*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	AURETUNVEGEN 32 6408 6408 AUREOSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Auretunvegen 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6408 AUREOSEN	Kirkesogn	08010305 Vågøy og Myrbostad
Grunnkrets	203 Valle	Tettsted	
Valgkrets	2 SØRE FR/ENA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15630337		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.01.1992

1: Bygning 15630337: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.01.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.05.1991	08.05.1991
Igangsettingstillatelse	12.07.1991	12.07.1991
Tatt i bruk	14.01.1992	15.01.1992

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Auretnunvegen 32	H0101	27/109	195	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	23	0	23	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	0	94	0	94	0	0	0



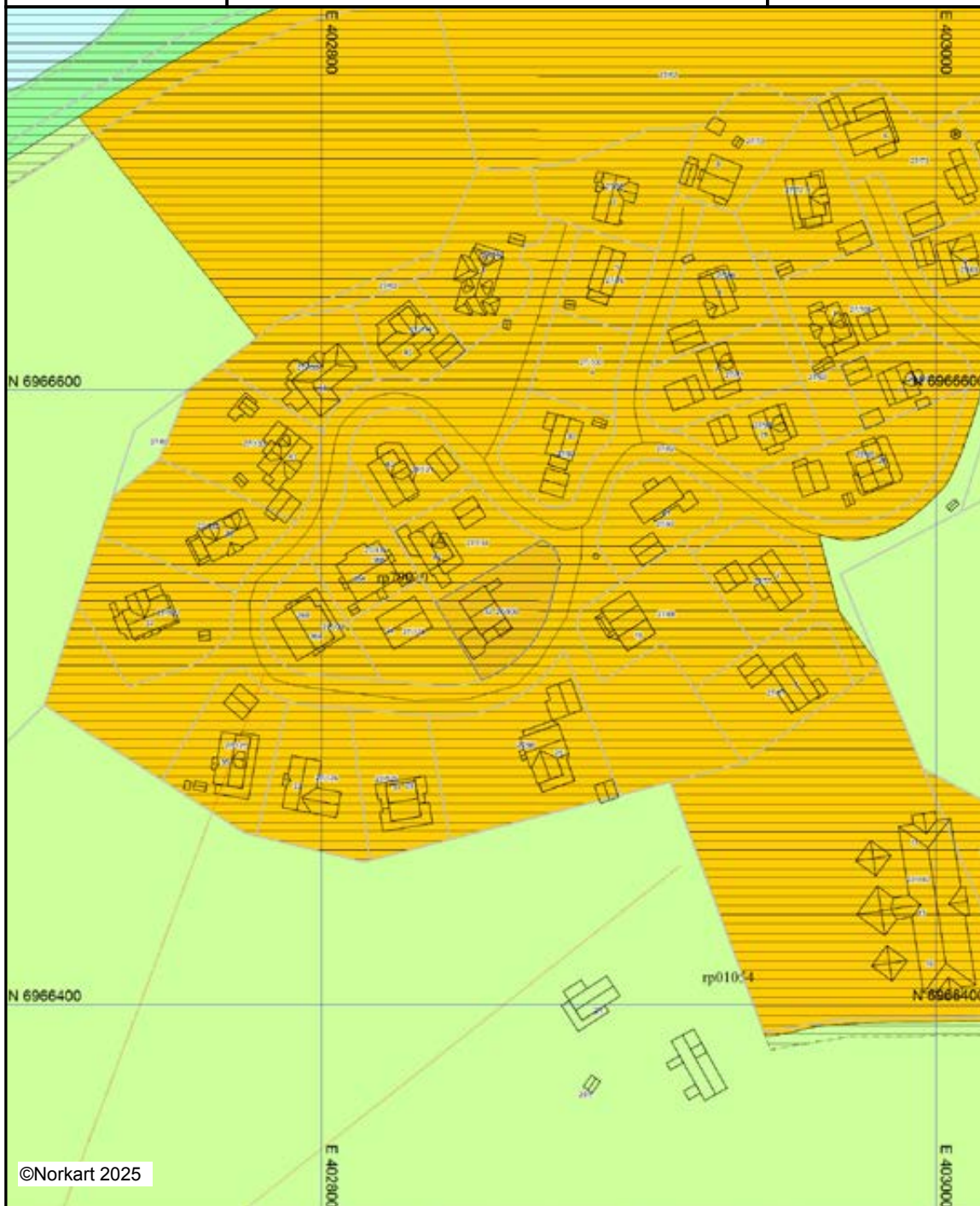
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/109
Adresse: Auretunvegen 32
Utskriftsdato: 10.07.2025
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

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt (PBL2008 §11-1)</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfelt - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-1)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Farleder - fremtidig
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - fremtidig
	Kommune(del)plan - påskrift



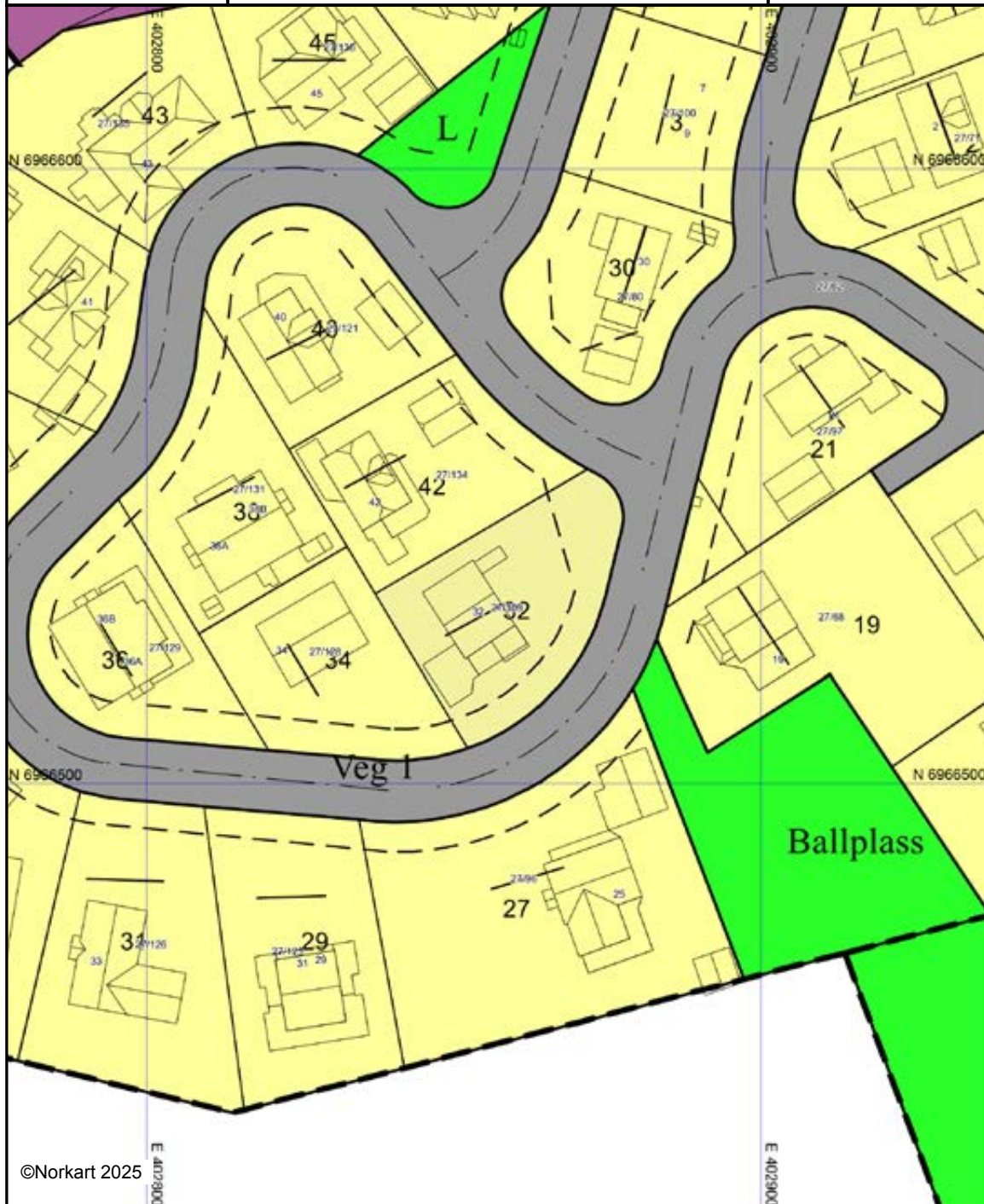
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/109
Adresse: Auretunvegen 32
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anleggforlek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Område for steinbrudd og masseuttak

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulerttomtegrense

 Byggegrense

 Planlagtbebyggelse

 Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident : 79020
Datert : 15.12.76
Vedtekte i kommunestyret : 30.10.78
Stadfesta av fylkesmannen : 13.06.79

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLAN

AUREOSEN

- § 1 Det regulerte området som på planen er avgrenset med reguleringsgrense, skal nyttes til følgende formål, i samsvar med bygningslovens § 25:

Byggeområde

- a. Område for boliger.
- b. Områder for forretninger o.l.
- c. Område for offentlige bygninger (aldersbolig)
- d. Område for allmennyttige formål (felles naustplass).

Landbruksområder

Områder for jordbruk.

Trafikkområder

Herunder områder for kjørevege, gang/sykkelveg, trafikkdelere, parkering, busslommer og annet trafikkformål.

Frionråder

Herunder lekeplasser og turveger.

Spesialområder

Herunder friluftsområder og område for grustak.

BOLIGOMRÅDET

- § 2 I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer om spesifisert på planen for hver enkelt tomt.

- § 3** Garasje skal oppføres som tilbygg til bolighuset eller som,, frittstående bygning, som vist på planen. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan bare oppføres i 1 etg. Garasje kan oppføres i nabogrense i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- § 4** Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.

Ferdig grunnmur/underkant golv i hovedetasje skal ha største kotehøyde som spesifisert på planen for hver enkelt tomt. Bygningens høyde over ferdig grunnmur/underkant golv i hovedetasje må ikke overstige 6,0 m for hus med 1 etasje og 7,0 for hus med 1,5 etasje, unntatt hus nr. 39, 41, 43 og 45 langs veg 1 og hus nr. 3 og 5 langs veg 5 der høyden ikke må overstige 5,0 m.

- § 5** Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene i samme gruppe harmonerer med hverandre og med omgivelsene ellers.

- § 6** Utforming og høyde av gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Det skal utføres hovedsakelig i tre og høyden må ikke overstige 0,70 m inkl. evt. sokkel.

- § 7** Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Den eksisterende vegetasjon skal imidlertid bevares i størst mulig grad. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

- § 8** Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, skal utformingen av denne godkjennes av bygningsrådet.

FORRETNINGSOMRÅDET

- § 10** Forretningsbygg skal oppføres innenfor det området som er vist på planen. Bebyggelsen for arealutnyttelsen av delområdene I og II skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2 etasjer innredes til boligformål. Forøvrig kan boliger ikke oppføres innenfor disse områder. Tilstrekkelig parkeringsareal skal sikres etter bygningsrådets nærmere vurdering

OMRÅDE FOR ALDERSBOLIG

- § 11** Aldersbolig kan oppføres i inntil 1 etasje + sokkel. Bygningen skal ha sal- eller valmtak, og i materialvalg, form og farge harmonere med det omkringliggende boligfelt og omgivelsene ellers. Situasjonsplan for utnyttelsen av tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- § 12** I området skal oppføres naust.
Situasjonsplan for arealutnyttelsen av området skal være godkjent av bygningsrådet før utbygging kan skje.

FRIOMRÅDE

- § 13** I friområdet øst for eksisterende boligfelt er det anledning til å oppføre naust o.l. i samsvar med rettigheter etter gammel utskiftning.

FELLESBESTEMMELSER

- § 14** Etter at disse bestemmelsene er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.
- § 15** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan , hvor særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fræna kommune.

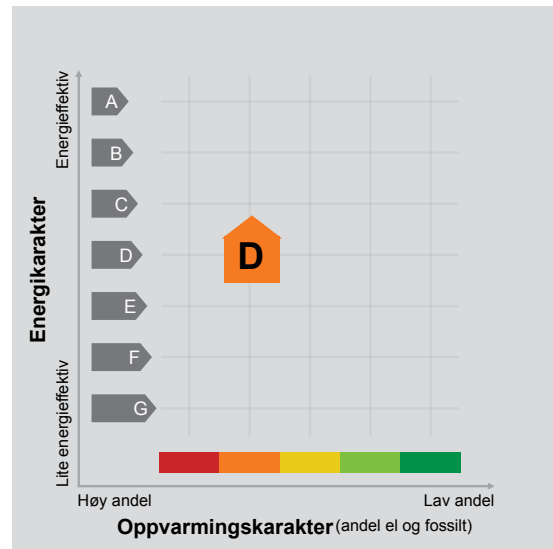
Tillegg for Reguleringsplan for Aureosen, Planident 79020.

Etter digitalisering av planen 13.08.07 er denne utfyllende informasjonen teke bort frå plankartet og inn i føresegnene.

Gnr./bnr.:	Adresse:	Etasje tal:	Høgde grunnmur/underkant golv i hovedetasje:
27/84	Veg I, Auretunvegen 18	1+k	21.0
27/68	Veg I, Auretunvegen 19	1+k	40.0
27/102	Veg I, Auretunvegen 20	1+k	27.0
27/97	Veg I, Auretunvegen 21	1+k	43.0
27/96	Veg I, Auretunvegen 25	1+s	49.5
27/95	Veg I, Auretunvegen 26	1+s	36.5
27/98	Veg I, Auretunvegen 28	1+s	38.5
27/125	Veg I, Auretunvegen 31	1+s	51.5
27/80	Veg I, Auretunvegen 30	1+s	46.0
27/126	Veg I, Auretunvegen 33	1+s	53.0
27/109	Veg I, Auretunvegen 32	1+s	53.0
27/127	Veg I, Auretunvegen 35	1+s	55.0
27/128	Veg I, Auretunvegen 34	1+s	55.5
27/129	Veg I, Auretunvegen 36 A og B	1+s	57.5
27/130	Veg I, Auretunvegen 37	1.5	57.0
27/131	Veg I, Auretunvegen 38 A og B	1.5	56.0
27/132	Veg I, Auretunvegen 39	1	55.0
27/121	Veg I, Auretunvegen 40	1.5	53.5
27/133	Veg I, Auretunvegen 41	1	53.0
27/134	Veg I, Auretunvegen 42	1+s	53.5
27/135	Veg I, Auretunvegen 43	1	49.5
27/136	Veg I, Auretunvegen 45	1	48.5
27/107	Veg 2, Orrevegen 1	1+k	32.5
27/69	Veg 2, Orrevegen 2	1+k	30.0
27/106	Veg 2, Orrevegen 3	1+s	34.0
27/73	Veg 2, Orrevegen 6	1+k	29.5
27/72	Veg 2, Orrevegen 7	1+s	34.5
27/77	Veg 3, Svanevegen 2	1+s	40.5
27/67	Veg 3, Svanevegen 6	1+s	39.5
27/71	Veg 4, Hubrovegen 2	1	40.0
27/100	Veg 4, Hubrovegen 3	1+s	45.5
27/86	Veg 4, Hubrovegen 4	1+s	40.0
27/76	Veg 4, Hubrovegen 5	1+s	47.0
27/70	Veg 4, Hubrovegen 6	1	41.5
27/85	Veg 5, Ramnefloget 2	1+s	46.0
27/110	Veg 5, Ramnefloget 3	1	48.5

ENERGIATTEST

Adresse	Auretnunvegen 32
Postnummer	6408
Sted	AUREOSEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	109
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15630337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153279
Dato	11.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Auretunvegen 32

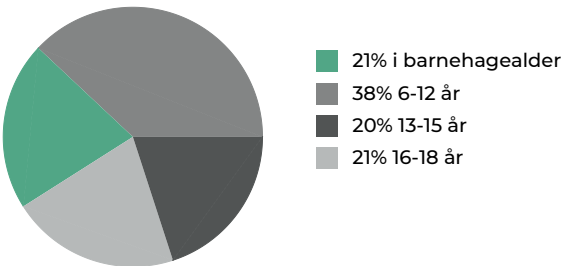
Offentlig transport

🚍 Aureosen byggefelt Linje 531	7 min 🚶 0.7 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	17 min 🚗

Skoler

Jendem skole (1-7 kl.) 126 elever, 7 klasser	8 min 🚶 7.2 km
Julsundet skole (8-10 kl.) 251 elever, 22 klasser	10 min 🚶 9.9 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	19 min 🚶 19.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	22 min 🚶 21.7 km

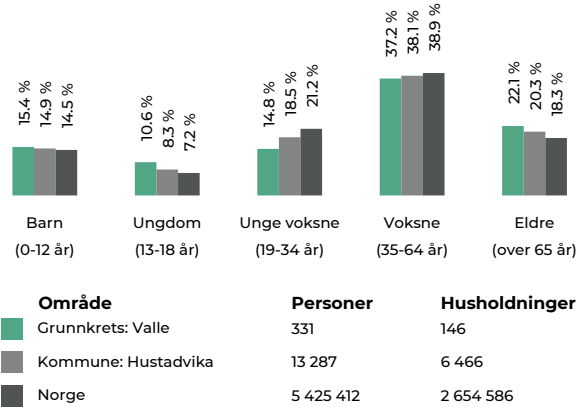
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

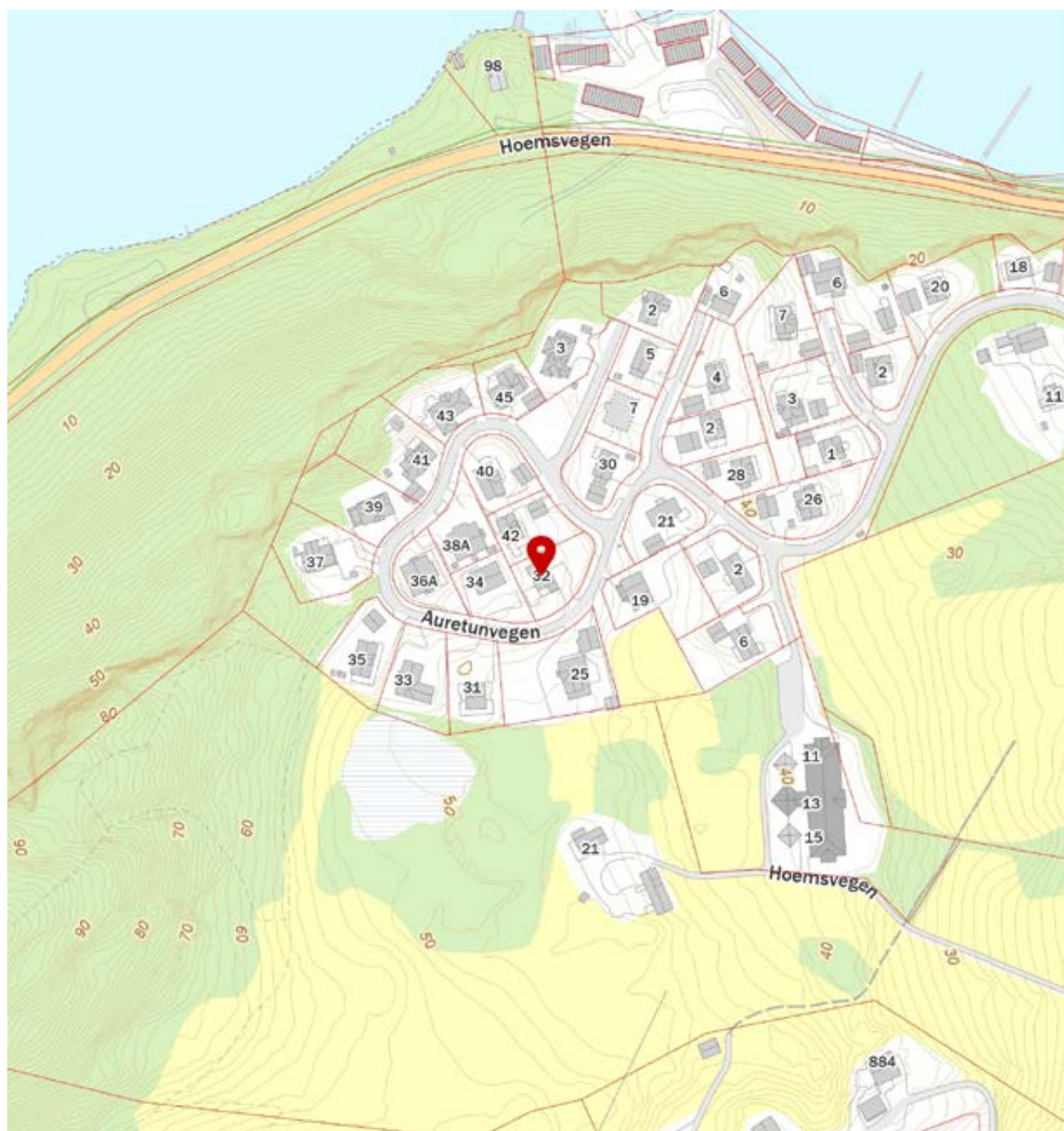
Mobarn Lyngen barnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 🚶 7 km
Jendem barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 🚶 8.3 km
Bergetippen barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 🚶 10.2 km

Dagligvare

Coop Extra Hollingen PostNord	8 min 🚶 8.8 km
Kiwi Malmefjorden PostNord	12 min 🚶 11.8 km

Sport

⚽ Hoem Ballspill	3 min 🚶 2.7 km
⚽ Øyra stadion Fotball, friidrett	6 min 🚶 5.5 km
🏊 Fitnesspoint Jendem	7 min 🚶
🏊 Pro Gym Eikremsvingen	16 min 🚶



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0108/25

Adresse: Auretunvegen 32, 6408 AUREOSEN, gnr. 27, bnr.
109 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.08.2025

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/