notar



TENNFJORD

Eidsvikvegen 42

Enebolig med utleiemulighet | BRA-i/BRA Total 258/262 kvm | 7 soverom

Totalpris kr. 4 827 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





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





Velkommen til Eidsvikvegen 42

Eidsvikvegen 42 ligger veldig fint til i et etablert og populært område som består av barnefamilier i alle aldrer.

Boligen er registrert med 3 boenheter i matrikkelen; enebolig med hybel/ sokkelleilighet. Det er etablert 2 leiligheter i underetasje for utleie som totalt bringer inn 21 000 kr pr mnd. Hovedetasjen består av entré, vindfang, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom. Loftsetasjen består av gang, toalettrom, loftstue og 2 soverom. Underetasjen er delt opp i to utleiedeler. Begge leilighetene består av vindfang, bad/ vaskerom, soverom samt stue og kjøkken. Leilighetene ble oppusset i 2014-2016.

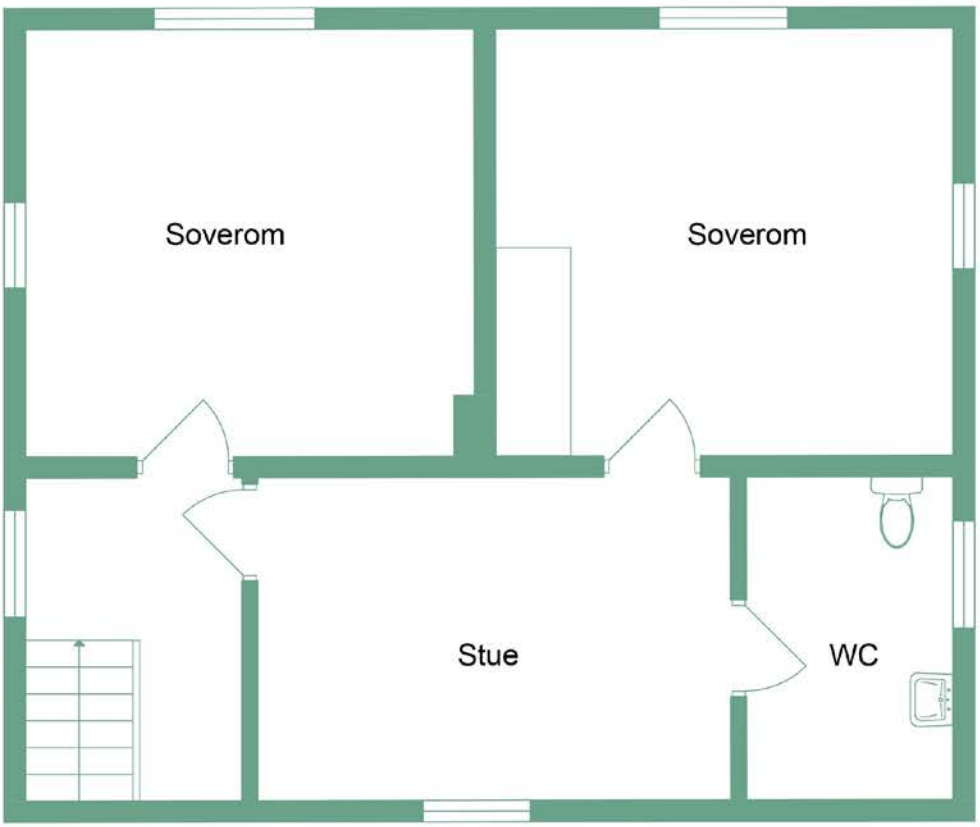
Boligen har en stor og solrik veranda med fantastisk utsikt. Det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

Velkommen til en hyggelig visning.



Eidsvikvegen 42

Plantegning



Eidsvikvegen 42

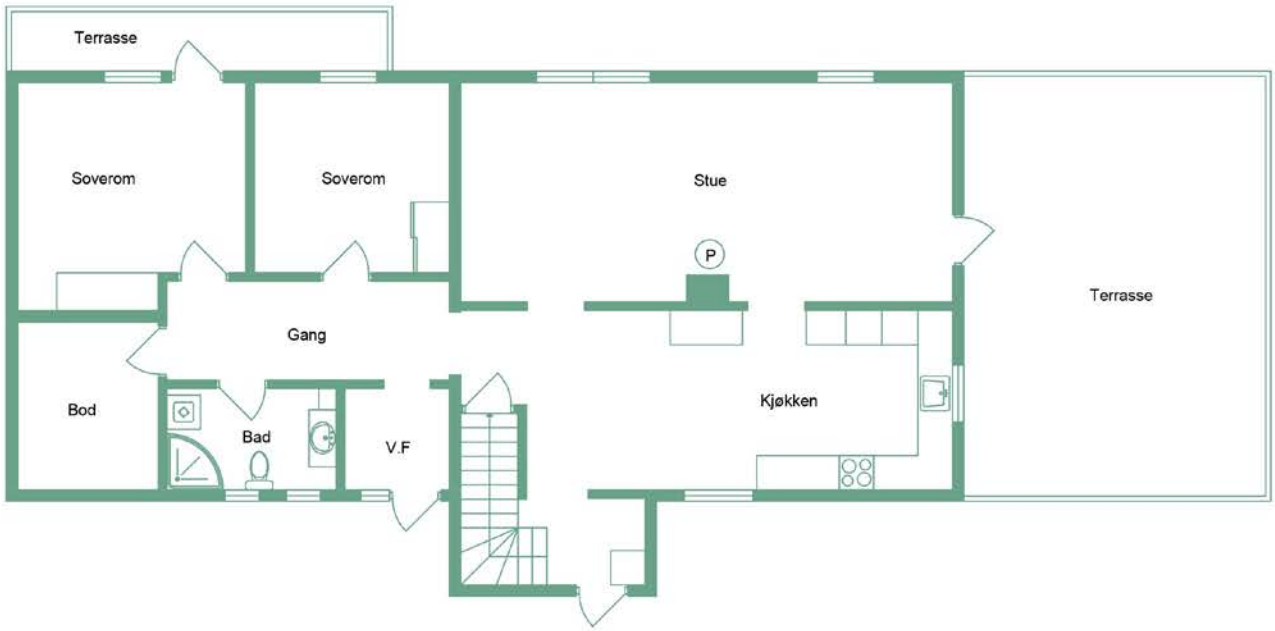
2 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Hoveddel - 2. etasje



Eidsvikvegen 42

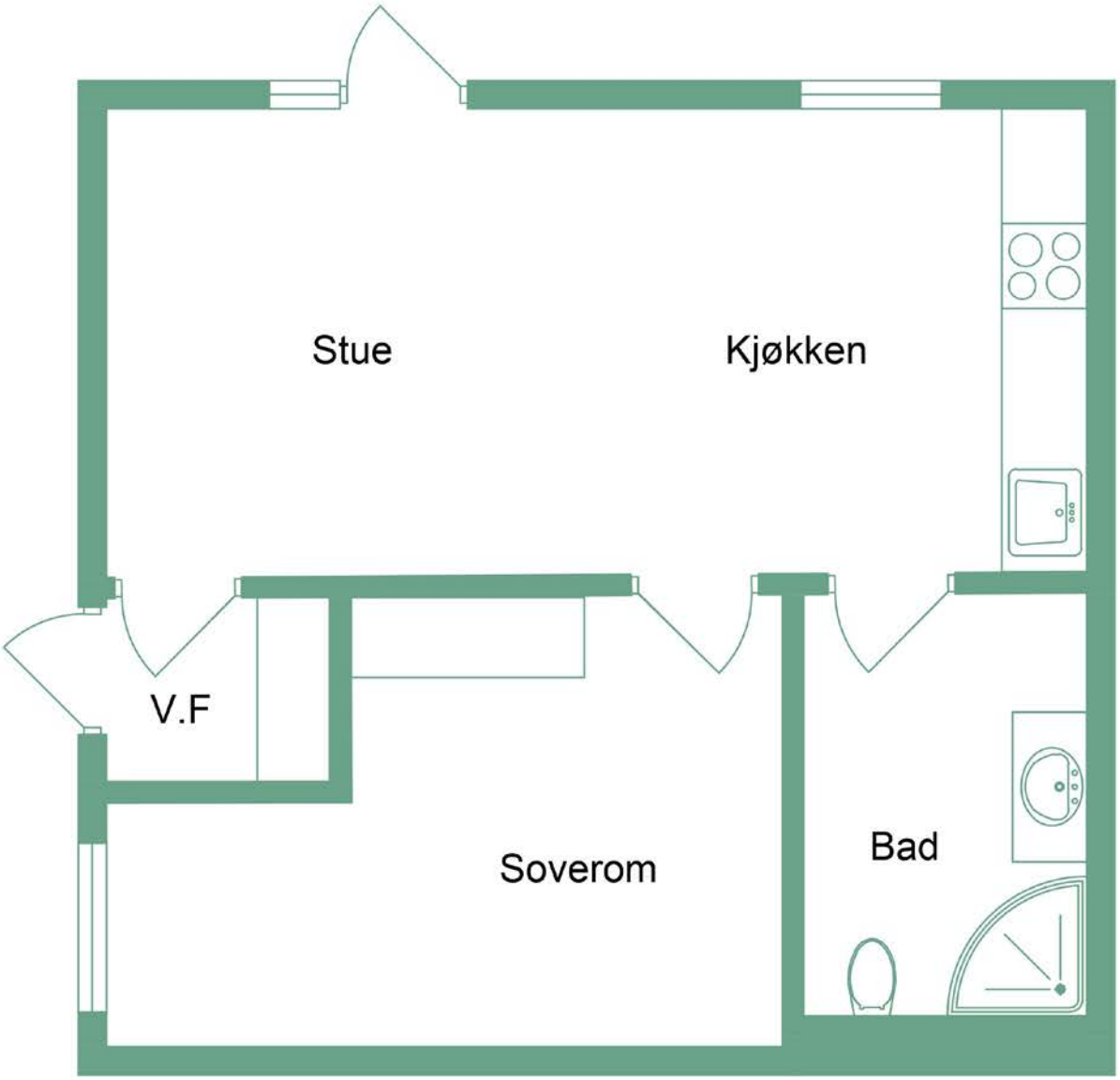
1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Hoveddel - 1. etasje



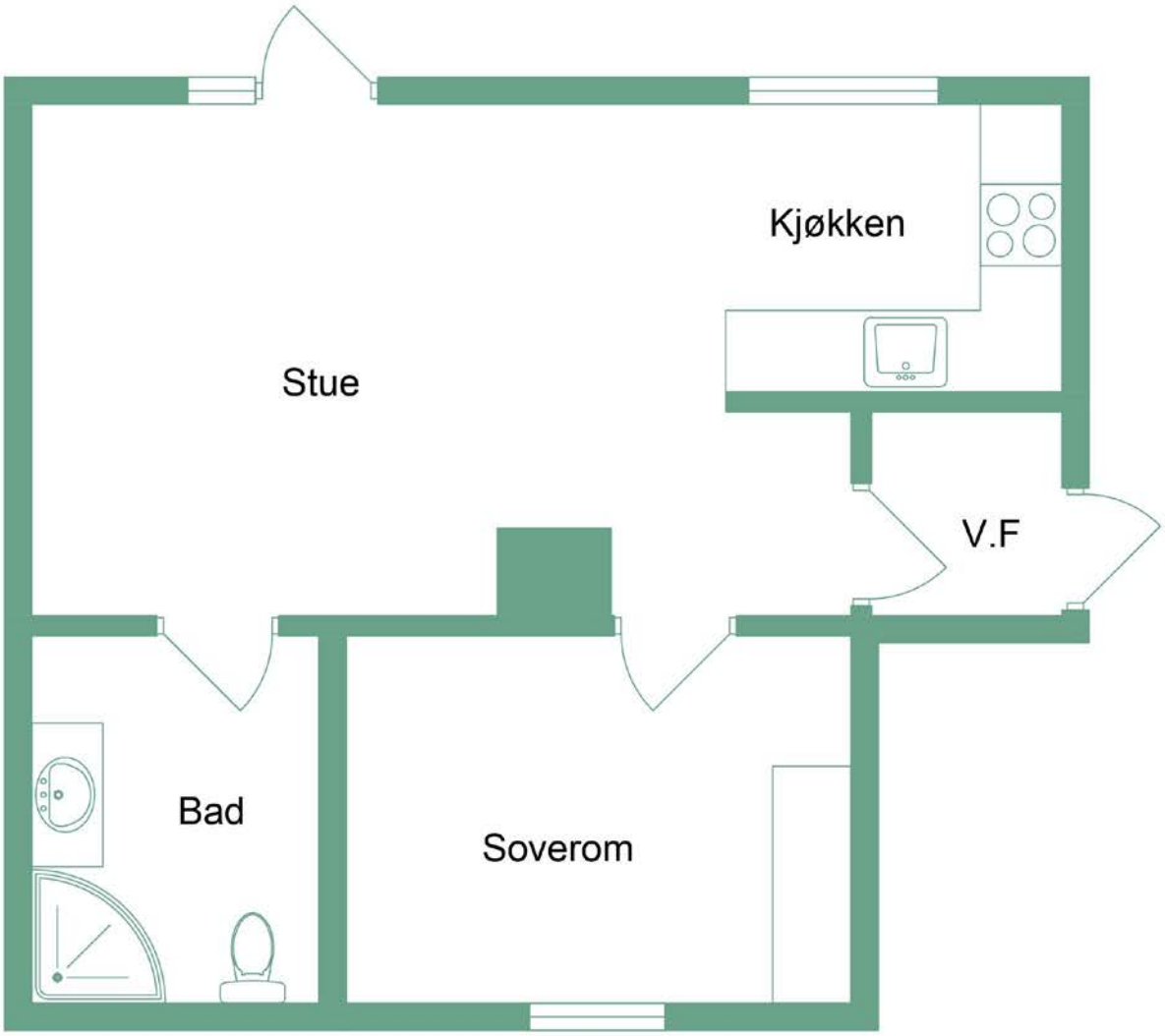
Eidsvikvegen 42

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Leilighet mot øst



Eidsvikvegen 42

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Leilighet mot vest


































Milo
E/A



















































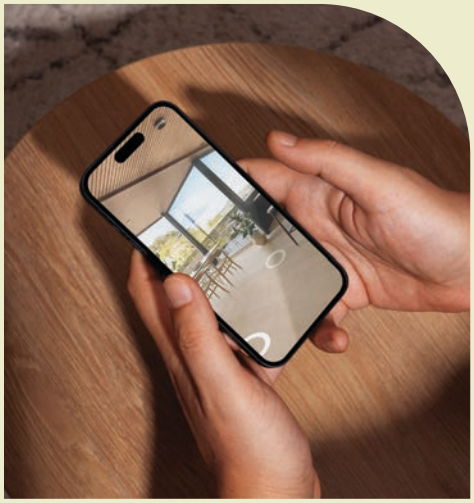
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

Adkomst

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





Din megler



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig

t.skodje@notar.no
476 07 840

Etter å ha fullført eiendomsmeglerstudiet ved BI i Trondheim og jobbet i bransjen siden 2022, har jeg opparbeidet meg solid erfaring med salg av ulike typer boliger. Som født og oppvokst på vakre Skodje og samboer fra Fiskarstranda, har jeg et sterkt engasjement for Sunnmøre og en god kjennskap til både markedet og menneskene her.

For meg er det viktig at kundene mine føler seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen, fra befaring til nøkkelen overleveres. Jeg legger stor vekt på tilgjengelighet, oppfølging og ærlig rådgivning, slik at hver kunde skal sitte igjen med følelsen av et trygt og vellykket boligsalg.

Utenom arbeid trives jeg godt i naturen, enten på fjelltur, på golfbanen eller i godt selskap med venner og familie. Bjorli er et fast reisemål i helgene, og et sted hvor jeg finner ro og inspirasjon til en aktiv hverdag. Det gir meg energi og pågangsmot til å yte mitt beste, hver eneste dag.





Eidsvikvegen 42

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD

Oppdragsnummer
2-0225/25

Selger
Hallgrimur Pall Sigurbjörnsson
Liudmila Komarova

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

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig med utleiemulighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

Strømforbruk
Selger opplyser og ha hatt et strømforbruk på ca. 50 000 kWh, inkludert begge leilighetene. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt
Eiet tomt på 1.523 kvm.

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

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

Takst
Tilstandsrapport datert 05.10.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

Byggeår
1940

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

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

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

Veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg

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

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur.
Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, grunnmur i betong på tilbygg.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist et par løse/manglende skiferheller. Det er åpen glipe i taktekking på hovedhus og det trekker fukt inn i takkonstruksjon. Det er slitasjer på shingelpapp på tilbygg.
Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Deler av takrenner er skadet og må skiftes. Det er påvist lekkasjer i takkonstruksjon i kilrenne ved takark mot sør.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

TILSTANDSGAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Slitasjer og stedvis fukt-/råteskader på kassekledning ved takfot.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er værslitt og oppsprukket treverk på utvendig bordkledning. Det er stedvis manglende hjørnebord.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler sålebenkbeslag på vinduer i underetasje.
Vannbrett/beslag under flere vinduer er feilmontert.
Det er fuktskader på innvendige vindusforinger i leiligheter i underetasje.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er mangelfull og dårlig tetting rundt ytterdører i underetasje. Det er stedvis fuktskader på innvendige dørforinger.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er dårlig tetting i overgang mellom terrasseplatting mot vest og yttervegg og det trekker fukt i mellomrom mellom yttervegg og betongplate.
Det mangler kantbeslag/vindskibeslag på takoverbygg mot vest. Det er noe rustskader på stålsøyler under betongplate.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Betongtrapper har overflateslitasjer og noe sprekker skader.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av

drenering er av eldre dato.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset. Det elektriske opplegget ble i all hovedsak oppgradert ved oppussing i 2015/16, Det er fortsatt noe eldre opplegg i huset.

Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 08.10.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.
Er det salg ved fullmakt? Nei.
Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
Når kjøpte du boligen? År 2012.
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 13 + 1 måneder.
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble laget nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Da kjelleren ble forandret til 2 leiligheter og en del av 1. etasjen ble ombygget ble det søkt om hos kommunen

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei.
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er har vært litt med dører og vinduer.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/

garasje/tak/fasade? Nei.
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det har vørt uttett litt på tak ja.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Er ett gammelt hus, men når kjeller ble ombygd var det satt nye gulv. Gulv 1 og 2 etasje kan opplevas skjeve.

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Når det ble ombygget i kjeller til 2 leiligheter ble det meste av el-anlegg byttet.
Arbeid utført av: Bravida.

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

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har byttet ut selv vegg platter på store deler av huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Ble laget ny støpt veranda, jeg bygde rekkverk og tak over deler av verandaen.
Arbeid utført av: Stavset Bygg.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er 2 leiligheter i kjelleren.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble søkt om og godkjent hos kommunene. Stavset bygg tegnet og søkte om for oss.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det var en loft-leilighet, det ble revet og laget til som en del av hovedboligen med 2 soverom og loftstue. De ble laget 2 leiligheter i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble søkt om hos kommunen som nevnt før, Stavset bygg søkte om det og de jobbet med forandringen i kjelleren.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Ble foretatt før det ble laget 2 leiligheter i kjelleren.

21.1 Radonmåling
År: 2014.
Verdi: Husker ikke, men var under. Og ikke er noe randon problem her i området.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det er bruksrett på veibiten fra hovedveien ned til parkering, ca 5-7 m. Naboen eier den biten, har ikke vært noe problem. Han er tidligere eier av det huset.

Tilleggskommentar: Det er et eldre hus og det selges som det er. Det har vært oppgradert de siste årene, men gjenstår en del igjen; Bravida, Nemo, Stavset bygg har jobbet mye i huset her. Det er 2 utleie deler i kjelleren som var søkt om i sin tid.

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Detaljregulering for gnr 73 Eidsvik - felt BF2 (vedtaksdato 04.04.2011). Reguleringsformål:
• Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1522.68 kvm)
• Frisikt (50.82 kvm)

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

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

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

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

Temadata - Tettsted
• Tettsted (1523.03 kvm)

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

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

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

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

Temadata - Landbruk - ar5
• Bebygd (1523.03 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag
• Vassdragsområde (8348.39 kvm)

Temadata-natur-Nedbørfelt
• Nedbørfelt (8348.39 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper
• Kystlandskap (1523.03 kvm)

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

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

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

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

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

Oppvarming
Enebolig (hoveddel):
• Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.
• Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje.
• Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Leilighet mot øst:
• Varmekabler i gulv i gang.
• Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
• Varmepumpe.

Leilighet mot vest:
• Varmekabler i gulv i gang.
• Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.
• Varmepumpe.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Det har ikke blitt utført feiing de siste årene da det ikke har vert behov og det har manglet takstige. Sist planlagt feiing var planlagt utført 19.05.2023, men er ikke registrert utført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

Parkeringsforhold
Asfaltert biloppstillingsplass på egen tomt.

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

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

Skolekrets
Skolekrets 25 - Tennfjord/Slyngstad

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

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

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.
Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
ENEBOLIG - 1936
Boligen er oppført i ca. 1936 og etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til boligens opprinnelse. Oppføring av boliger før Plan- og

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

TILBYGG MOT ØST - 1983
I ca. 1983 ble boligen betydelig tilbygd mot øst. For dette foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.06.1982, men det er noe avvik fra dagens bruk. Blant annet er kjøkken i 1. etasje flyttet til rom søkt til vaskerom/bod, og vegg mellom opprinnelig kjøkken og rom søkt til vaskerom/bod er fjernet.
I underetasjen er etablert to stk. leiligheter. I del fra opprinnelig del av huset er det tillaget stue/kjøkken og vindfang i del godkjent til kjellerstue og gang. Og det er tillaget bad og soverom i del godkjent til potetkjeller og nåværende vaskerom. Det er og inntegnet trapp i opprinnelig vaskerom (dagens bad) som er fjernet.
I tilbygd del, som i dag er leilighet mot vest, er det innredet stue/kjøkken i del godkjent til disponibelt rom(ikke innredet på tegninger), og vindfang, soverom og bad i del som er godkjent til gang og disponibelt rom (ikke innredet, men tiltenk boder osv).

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

TILBYGBB OG OPPRETTING AV NYE BOENHETER - 2015
Det er utarbeidet byggemeldte tegninger av etablering av leilighetene i underetasjen, og tilbygg av veranda, som stemmer med dagens bruk. Tiltenkte boder under veranda er ikke bygget.

Det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 11.11.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

Innhold
Underetasje: Leilighet mot øst med vindfang, stue/

kjøkken, soverom og bad. Leilighet mot vest med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.
1. etasje: Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom2, soverom 3, bad og kott. Veranda mot sør på ca. 7 m², samt veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg på ca. 23 m².
2. etasje: Trapperom/gang, loftstue, soverom, soverom 2 og toalettrom.

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

Standard

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje.
- Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16.
- Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen.
- Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje.

• Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
• 300 liter VV-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje. Vv-beredere er plassert i teknisk rom i underetasje.
• Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset.
• Brannslukkingsapparat.
• Røykvarslere.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger, oppsprekking, svelling og råte.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken vest > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken øst > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater, vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i uderkant av våtromsplater.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater, vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i underkant av platene.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er stedvis fuktmerker og -svelling i laminatgulv i leiligheter i underetasje. Stedvis dårlige sammenføyninger i skjøter på laminat og

klikkvinyl.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er fuktskader i takplater rundt ventilasjon i himling på bad i 1. etasje. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold på befaringstidspunkt, men det er ukjent om det fortsatt er pågående tidvise lekkasjer.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er spor etter muselort på kryploft. Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er stedvis manglende musebånd bak bordkledning.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - leiligheter i underetasje.
Avvik: Det mangler ute-del/ventilasjonshetter foran inntak og utluft på leilighet mot vest.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

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

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

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

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

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende medfølger i handelen for enebolig/hoveddel: Integrert mikrobølgeovn, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl- og fryseskap.
Følgende medfølger i handelen for Leilighet øst: Kjøleskap, komfyrer, oppvaskmaskin, vaskemaskin og klesskap.
Følgende medfølger i handelen for Leilighet vest: Kjøleskap, komfyrer, oppvaskmaskin, vaskemaskin, klesskap, sofa, sofabord, TV-benk, TV, kjøkkenutstyr, seng og sengetøy.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 258 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 262 m²
TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-i: 90 m² Leilighet mot øst med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad. Leilighet mot vest med vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 4 m² Teknisk rom.

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

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

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
62 m² Veranda mot sør på ca. 7 m². Veranda mot vest på ca. 55 m² inkludert takoverbygg på ca. 23 m².

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

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Byggetegninger: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

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

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

Krav for rom til varig opphold:
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Økonomi
Prisantydning
Kr. 4 690 000,-

Verditakst
Kr 5 000 000,-

Kommunale avgifter
Kr 24 855,- pr år 2025

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

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

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt
Kr 4 006,- pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Formuesverdi - Primær
Kr. 783 952,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 135 808,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

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

Omkostninger

kr. 4 690 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 117 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 137 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 827 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

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

Servitutter/Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/ avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
2011/854174-1/200 19.10.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 373 BNR: 3

2020/1374043-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 73 BNR: 174

2024/160266-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 373 BNR: 174

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato

15.10.2026

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89853057

Diverse opplysninger

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf.

Panteloven § 6-1.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
16.10.2026

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

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 990,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på

mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Eidsvikvegen 42

Vedlegg

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
HARAM kommune
gnr. 373, bnr. 174

Markedsverdi

5 000 000

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



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2142 **Eiendomsverdi ref nr:** IO4152

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1936 og ca 90 år gammel. Tilbygg fra ca 1983. Boligen ble betydelig oppusset og innredet med 2 leileigheter i underetasje i 2014-2016, men det gjenstår fortsatt en del oppgraderinger og utbedringer i boligen. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv.
1. etasje har laminat og klikkvinyl på gulv.
2. etasje har laminat på gulv.
Leilighet øst i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
Leilighet vest i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.
2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.
Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utforet, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig.
Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører, slette finerdører og trefyllingsdør i boligen.

VÅTROM Gå til side

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

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

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling.
Vindu av pvc-material.
Badet ble tillaget da tilbygget ble oppført i 1983, men er noe overflatefornyet senere.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken vest
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken øst
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanndispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

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

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur.
Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, Grunnmur i betong på tilbygg.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

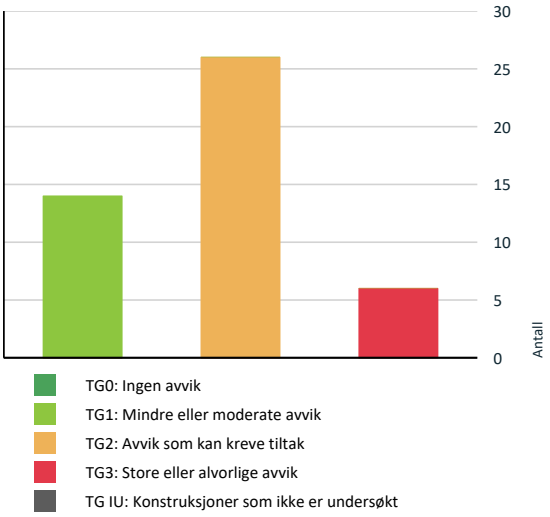
I 1. etasje er kjøkken utvidet i forhold til originale tegninger. I loftsetasje er opprinnelig kjøkken ominnredet til loftstue, opprinnelig stue er innredet til soverom.
2 uteboder under veranda mot vest er ikke oppført.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

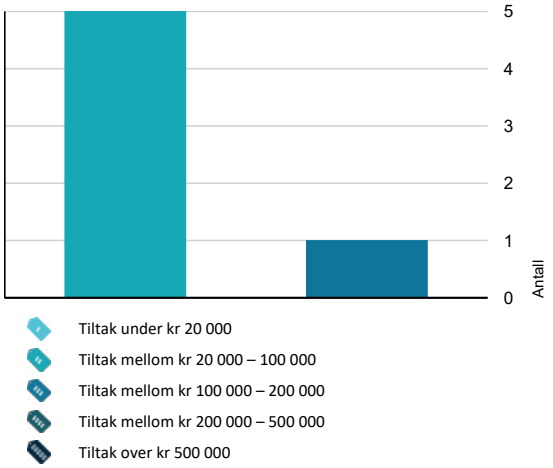
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - leiligheter i underetasje.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken vest > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken øst > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.	

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot øst
2018	Tilbygg	Tilbygd veranda mot vest

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist et par løse/manglende skiferheller. Det er åpen glipe i taktekking på hovedhus og det trekker fukt inn i takkonstruksjon. Det er slitasjer på shingelpapp på tilbygg.

• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Deler av takrenner er skadet og må skiftes. Det er påvist lekkasjer i takkonstruksjon i kilrenne ved takark mot sør.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Beslag og takrenner må skiftes. Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Spor etter mus. Ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon og dermed utbedringer.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av reisverk/bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Stående bordkledning på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Slitasjer og stedvis fukt-/råteskader på kassekledning ved takfot.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er værslitt og oppsprukket treverk på utvendig bordkledning. Det er stedvis manglende hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det er værslitt og oppsprukket treverk på utvendig bordkledning.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det må påregnes lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler sålebenkbeslag på vinduer i underetasje. Vannbrett/beslag under flere vinduer er feilmontert.
- Det er fuktskader på innvendige vindusforinger i leiligheter i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er mangelfull og dårlig tetting rundt ytterdører i underetasje. Det er stedvis fuktskader på innvendige dørforinger.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det må utføres lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot sør på ca 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag av treverk med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.
Veranda mot vest på ca 55 m² inkl takoverbygg på ca 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp.

Vurdering av avvik:
- Det er dårlig tetting i overgang mellom terrasseplatting mot vest og yttervegg og det trekker fukt i mellomrom mellom yttervegg og betongplate.
- Det mangler kantbeslag/vindskibeslag på takoverbygg mot vest. Det er noe rustskader på stålsøyler under betongplate.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres bedre beslagløsning mellom betongplate og yttervegg.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Betongtrapper har overflateslitasjer og noe sprekker skader.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Det er viktig at sprekker blir tettet for å unngå frostspreng og videre skadeutvikling.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv. Det er opplyst at varmekabler i gulv i vindfang er defekt.
1. etasje har laminat og klikkvinyl på gulv.
2. etasje har laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er stedvis fuktmerker og -svelling i laminatgulv i leiligheter i underetasje. Stedvis dårlige sammenføyninger i skjøter på laminat og klikkvinyl.

Konsekvens/tiltak
- Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighet øst i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
Leilighet vest i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er fuktskader i takplater rundt ventilasjon i himling på bad i 1. etasje. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold på befaringstidspunkt, men det er ukjent om det fortsatt er pågående tidvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

I underetasje er det målt 18 mm på 2 meter i stue i leilighet øst, det er 40 mm nivåforskjell mellom stue og soverom. I 1. etasje er det målt 25 mm høydeforskjell på 2 meter i stue, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken og 13 mm i gang. Det er 25 mm nivåforskjell mellom kjøkken og gang. I 2. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 10 m høydeforskjell på 2 meter i gang.
Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Radon

Beskrivelse

Det opplyses om at det har vært radonmåling med lave verdier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Det er krav til Radonmåling ved utleie av bolig.

Konsekvens/tiltak
• Radonmåling må utføres og dokumenteres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

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

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utforet, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig. Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot øst i underetasje, og det er målt 13,5 vekt-% fukt i bunnsvill som ansees som tørt. Det er etablert svalgang mellom grunnmur og støttemur mot nord på hovedhus.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er spor etter muselort på kryploft.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er stedvis manglende musebånd bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Generell

Beskrivelse

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

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i uderkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er 2 plastsluker i gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:
• Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Generell

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i underkant av platene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring. Våtromsplater må fuges i underkant for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Ventilasjon

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er noe sprekker i vinylbelegg rundt rørgjennomføring i gulv og ved dørterskel. Det er varmeskjolder fra varmekabler på vinylbelegg. Det er fuktskader i takplater rundt ventil i himling. Det er kun naturlig avtrekk. Vindu i våtsone har ikke fuktbestandige materialer i foringer og listverk. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

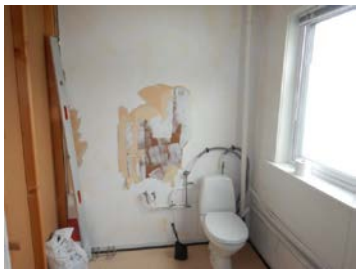
• Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger, oppsprekking, svelling og råte.

Konsekvens/tiltak

• Det er slitasjer i gulvbelegg og skader på vegger. Gulvbelegg er ikke tett ved vegg og det er pågående arbeider med renovering av rommet. Det er ikke tilstrekkelig avtrekk og luftutskifting slik det står idag.

• Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i 1. etasje og i 2. etasje.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16. Det er fortsatt noe eldre avløpsrør i 1. etasje og 2. etasje. Eldre plastsluker i bad i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon - leiligheter i underetasje.

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ventilhatt på samme måte som leilighet mot øst.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

⚠ Elektrisk anlegg

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset. Det elektriske opplegget ble i all hovedsak oppgradert ved oppussing i 2015/16, Det er fortsatt noe eldre opplegg i huset.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av drenering er av eldre dato.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/258 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slyngstadvegen 21 ,6265 VATNE 124 m² 1942 4 sov	01-09-2025	4 750 000	**4 650 000**		4 650 000	**29 245**
2	Eidsvikvegen 111 ,6264 TENNFJORD 199 m² 1934 3 sov	27-05-2025	5 400 000	**5 250 000**		5 250 000	**25 485**
3	Tennfjordvegen 192 ,6264 TENNFJORD 114 m² 1958 3 sov	03-09-2025	2 800 000	**3 050 000**		3 050 000	**24 597**
4	Tennfjordneset 53 ,6264 TENNFJORD 183 m² 1972 5 sov	29-06-2021	3 800 000	**4 200 000**		4 200 000	**22 951**
5	Sandane 31 ,6264 TENNFJORD 173 m² 1974 3 sov	27-11-2023	3 980 000	**3 930 000**		3 930 000	**22 717**
6	Sandane 18 ,6264 TENNFJORD 177 m² 1972 5 sov	04-10-2023	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**22 316**
7	Tennfjordvegen 189 ,6264 TENNFJORD 225 m² 1959 5 sov	15-05-2025	5 200 000	**5 175 000**		5 175 000	**22 021**
8	Vatnevegen 50 ,6265 VATNE 276 m² 1964 5 sov	14-09-2026	3 100 000	**3 000 000**		3 000 000	**10 870**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 350 000**

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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

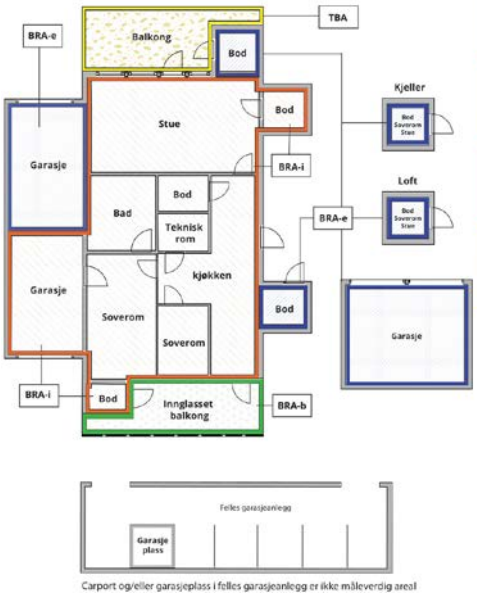
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 branncceller

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.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	90	4		94	
1. etasje	113			113	62
2. etasje	55			55	
SUM	**258**	**4**			**62**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Stue/kjøkken vest, stue/kjøkken øst, soverom vest, soverom øst, bad/vaskerom vest, bad/vaskerom øst, vindfang vest, vindfang øst	Teknisk rom	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, gang, vindfang, trapperom, kott		
2. etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 1. etasje er kjøkken utvidet i forhold til originale tegninger. I loftsetasje er opprinnelig kjøkken ominnredet til loftstue, opprinnelig stue er innredet til soverom.
2 uteboder under veranda mot vest er ikke oppført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Opprinnelig trapp mellom 1. etasje og underetasje er kledd igjen med bjelkelag og gulv. Det er ukjent hvordan brannskille er utført her.

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Liudmila Komarova	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	373	174		0	1523 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Eidsvikvegen 42

Hjemmelshaver
Sigurbjörnsson Hallgrimur Pall, Komarova Liudmila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	05.10.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	26.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	16.06.1982	Tilbygg og ombygging	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.11.2025	Ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.01.2015	Etablering av utleiedel i underetasje	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 174
1580 HARAM

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0225/25

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liudmila Komarova	Hallgrimur Pall Sigurbjörnsson

Gateadresse
Eidsvikvegen 42

Poststed	Postnr
TENNFJORD	6264

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0225/25

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ble laget 2 nye baderom i kjelleren i 2 leiligheter
Arbeid utført av	Nemo, Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble laget nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da kjelleren ble forandret til 2 leiligheter og en del av 1. etasjen ble ombygget ble det søkt om hos kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var litt med dører og vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært litt utett på tak ja.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er et gammelt hus, men da kjelleren ble ombygget var det satt nytt gulv. Gulv i 1. og 2. etasje kan oppleves skjeve.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Da det ble ombygget i kjelleren til 2 leiligheter ble det meste av el-anlegget byttet
Arbeid utført av	Bravida

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0225/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har byttet ut selv veggplater på store deler av huset

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Ble laget nystøpt veranda, jeg bygde rekkverk og tak over deler av verandaen

Arbeid utført av: Stavset Bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er 2 leiligheter i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble søkt om og godkjent hos kommunen. Stavset bygg tegnet og søkte om for oss

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en loft-leilighet, det ble revet og laget til som en del av hovedboligen med 2 soverom og loftstue. De bler laget 2 leiligheter i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble søkt om hos kommunen som nevnt før, Stavset bygg søkte om det og de jobbet med forandringen i kjelleren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble foretatt før det ble laget 2 leiligheter i kjelleren

21.1 Radonmåling

År: 2014

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0225/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er bruksrett på veibiten fra hovedveien ned til parkering, ca 5-7 m. Naboen eier den biten, har ikke vært noe problem. Han er tidligere eier av det huset

Document reference: 2-0225/25

Tilleggskommentar

Det er et eldre hus og det selges som det er. Det har vært oppgradert de siste årene, men gjenstår en del igjen; Bravida, Nemo, Stavset bygg har jobbet mye i huset her. Det er 2 utleie deler i kjelleren som var søkt om i sin tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0225/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liudmila Komarova	e0f2723bf016d23c5beec 4c33099d21319098d6c	07.10.2026 11:16:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallgrímur P Sigurbjörnsson	0fa3543ff48494a3a67b8c 6e9388edc2356cbcd5	08.10.2026 10:27:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0225/25

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

Nabolagsprofil

Eidsvikvegen 42

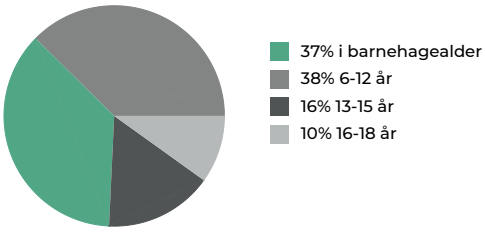
Offentlig transport

Eidsvik	4 min
Linje 230	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	35 min

Skoler

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

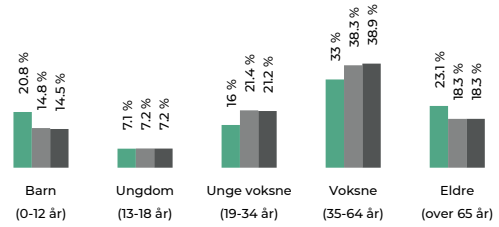
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Slyngstad	577	225
Kommune: Haram	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

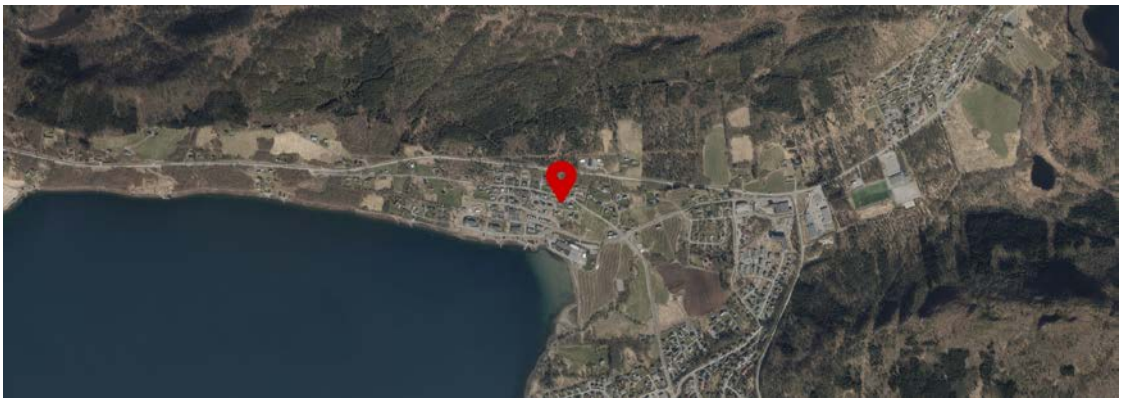
Dagligvare

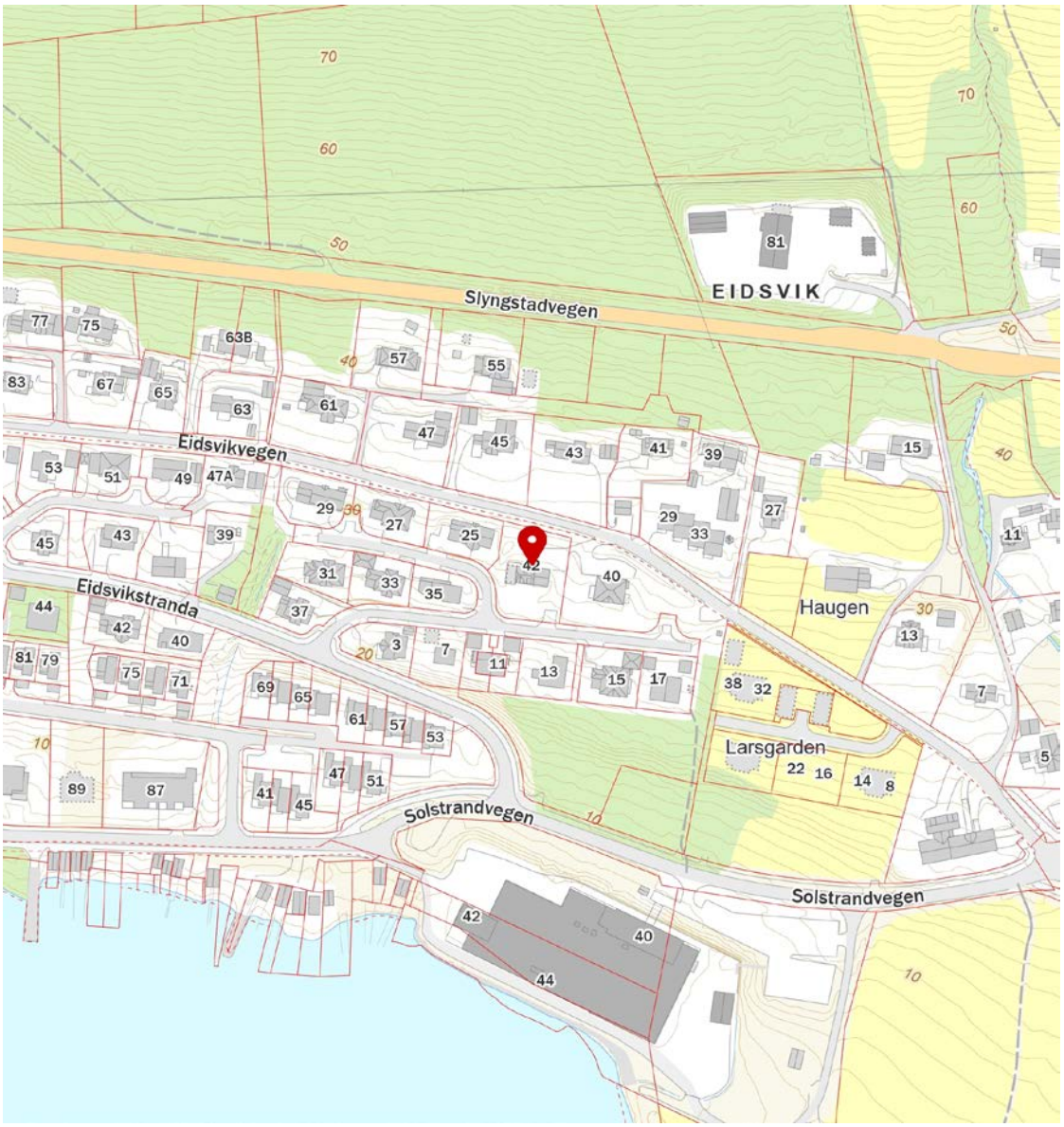
Coop Extra Vatneeidet	11 min
Post i butikk	1 km
Bunnpris Vatne	15 min
Søndagsåpent	1.2 km

Sport

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

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





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

Utskrift av skorstein

Eiendom

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

Rute

Rute	43
Bydel	Haram
Distikt	Haram
Tilsynsgruppe	Fastlandet Øst
	Tilsyn

Skorstein - ID 13891

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

Utførte feiinger

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

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

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

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slokkeutstyr

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

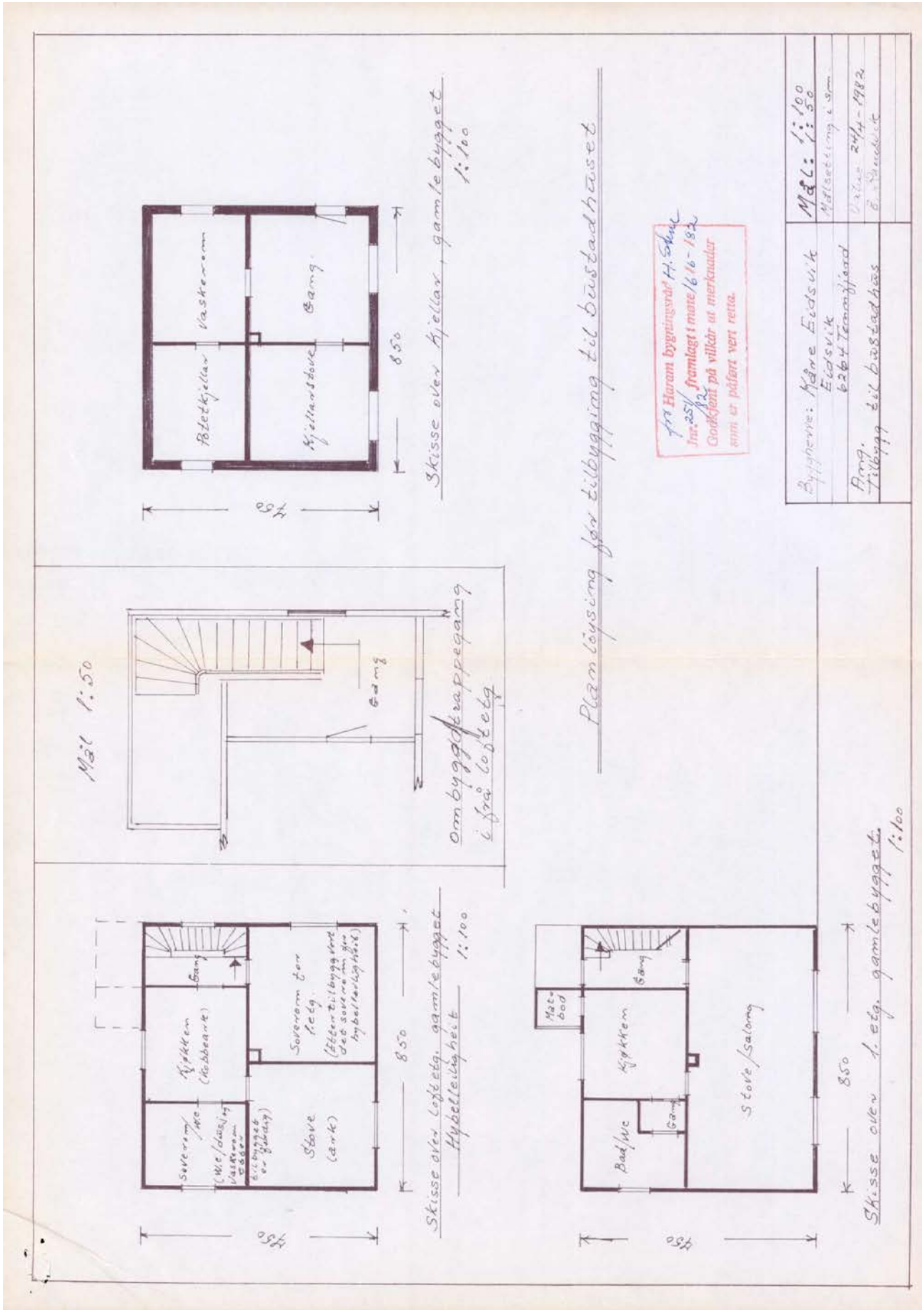
Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

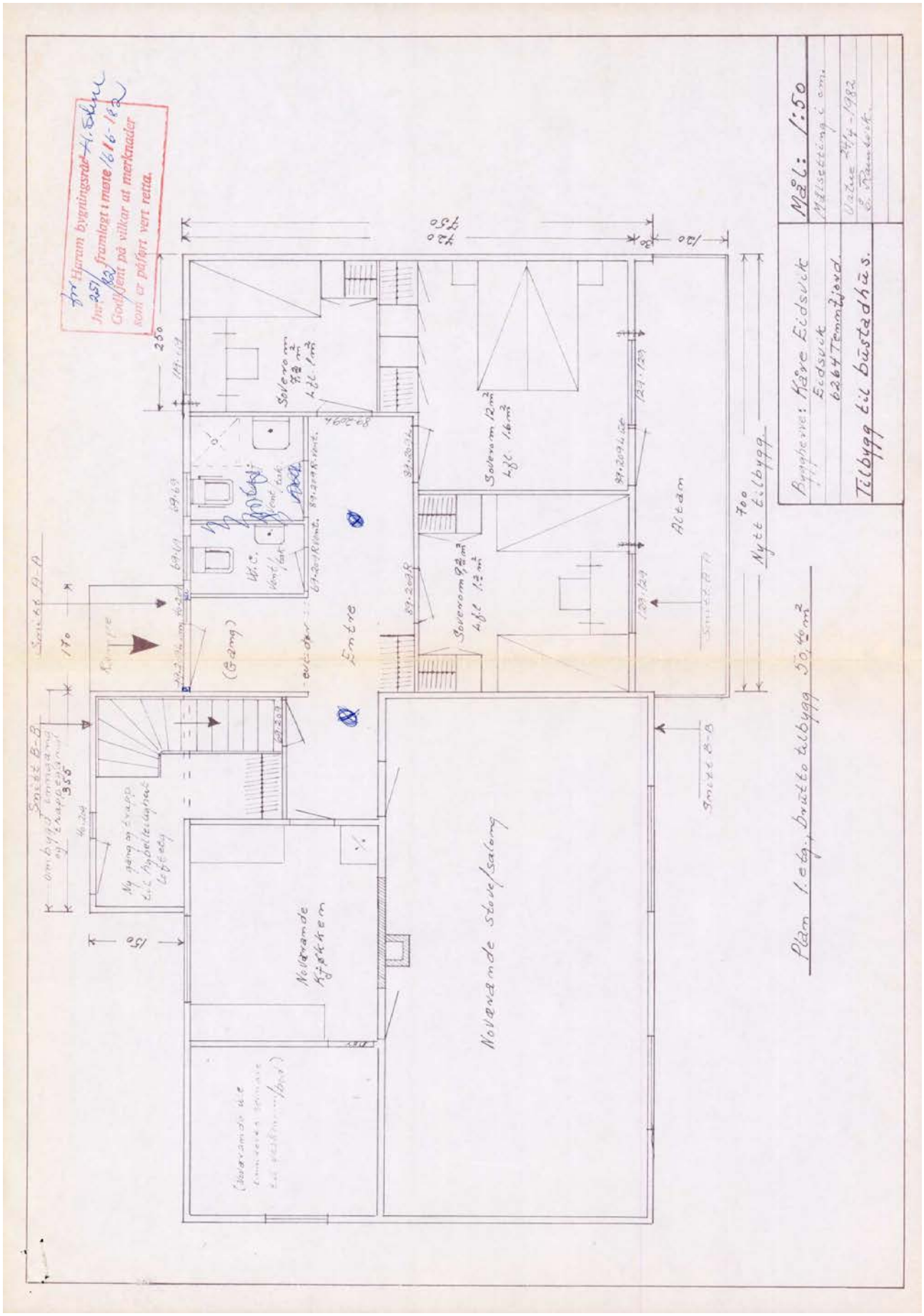
- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

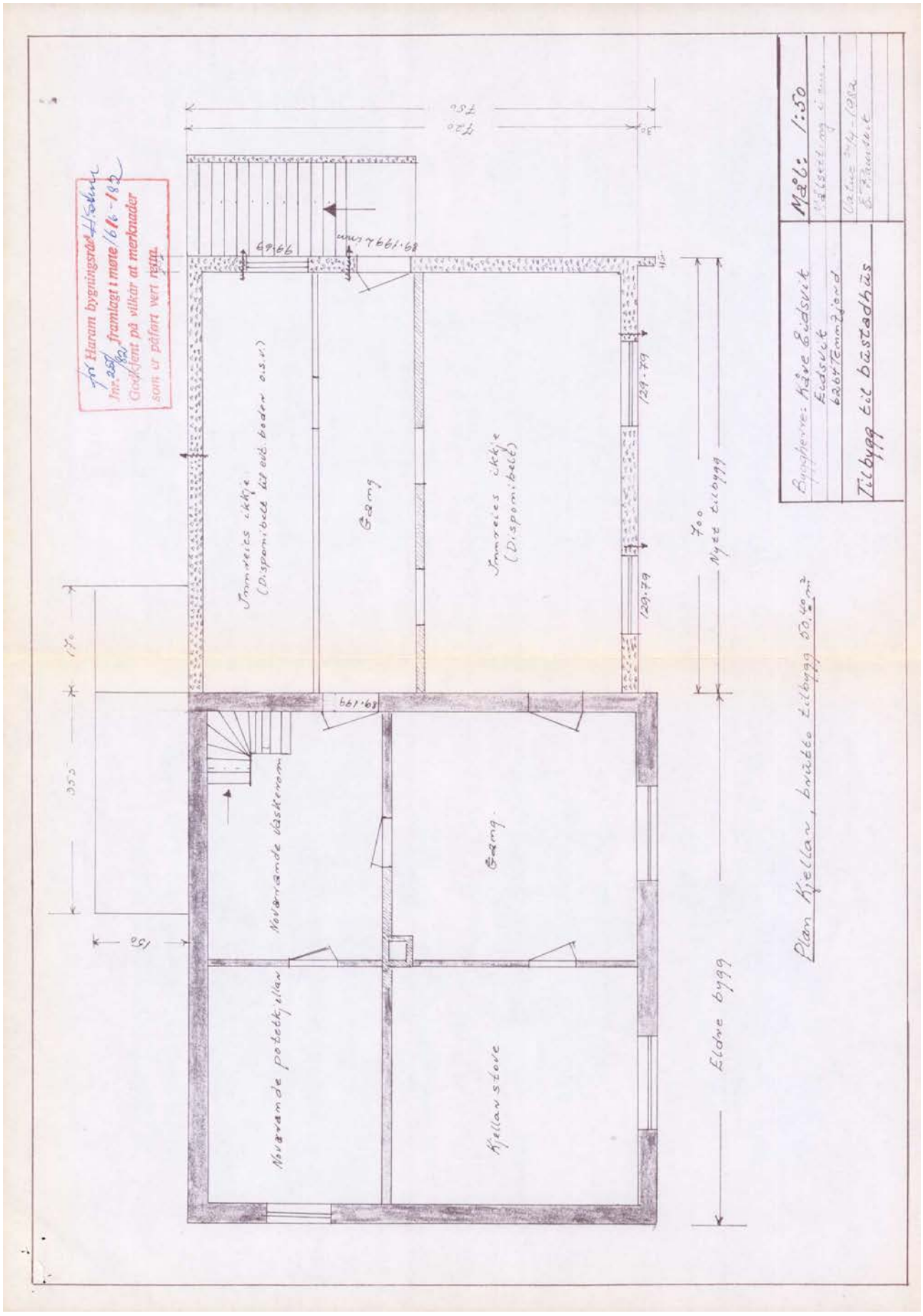
Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

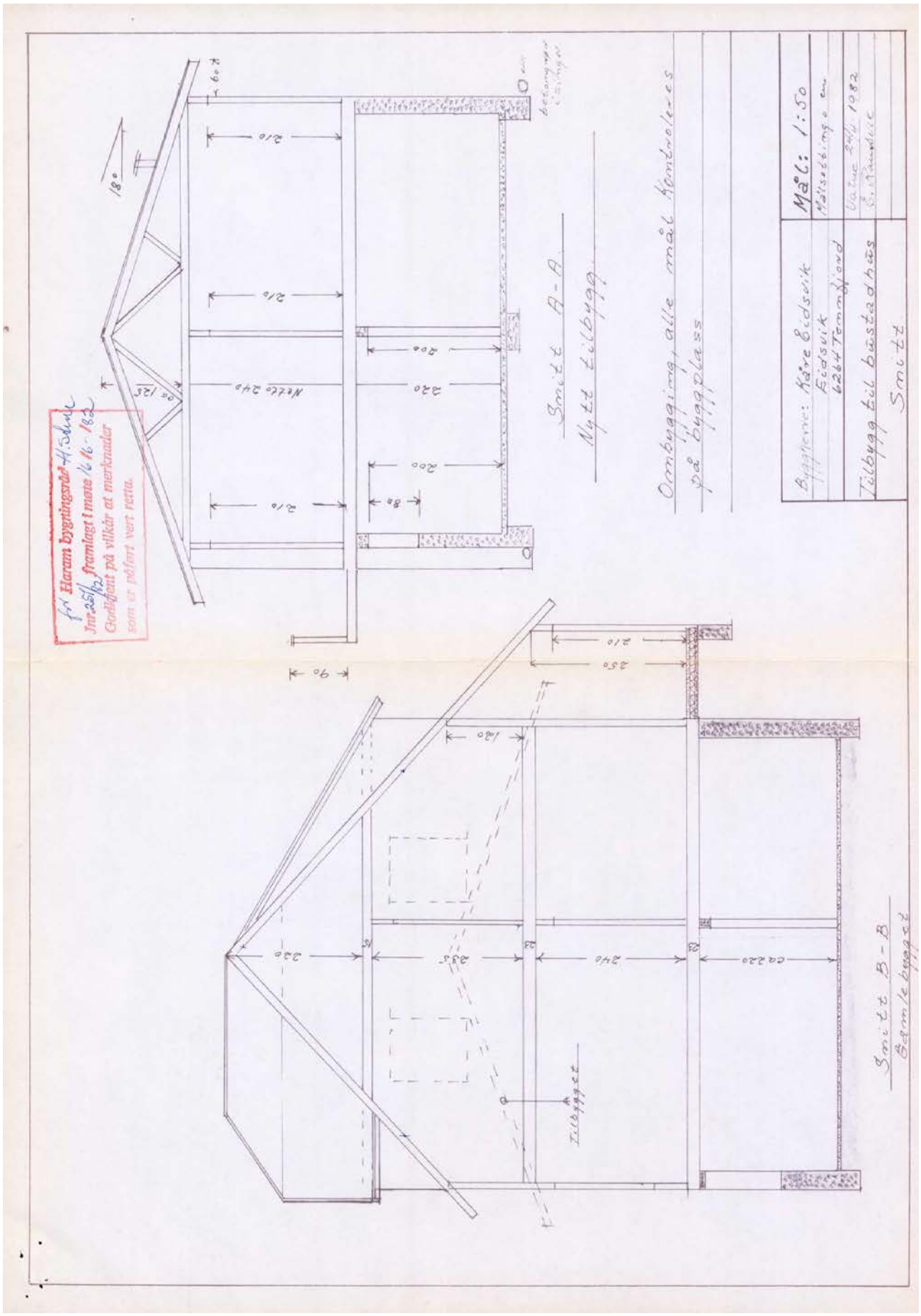
Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

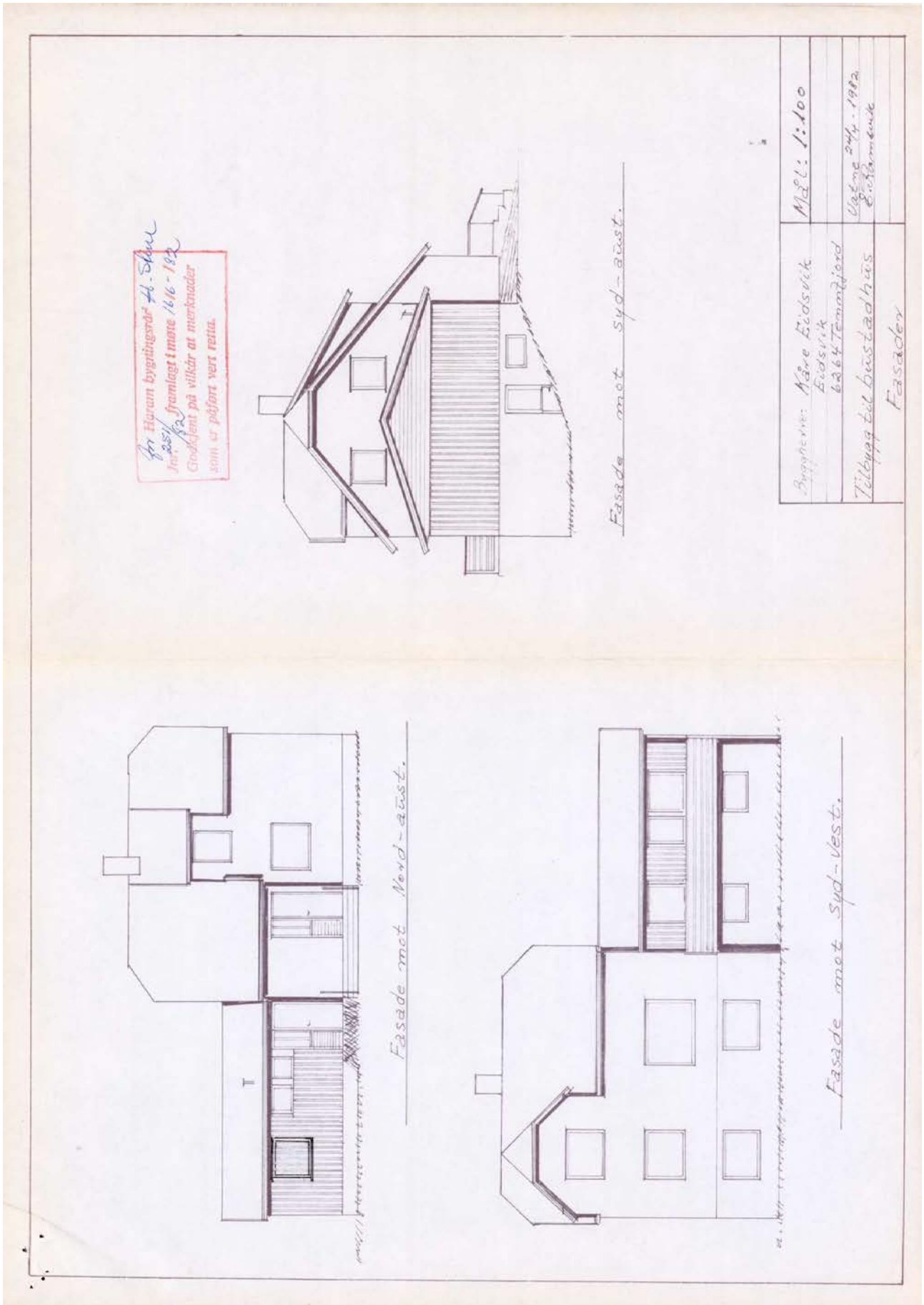
Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen


Plantegning for tilbygging til bustadhuset
Skisse over kjellar, gamle bygget
1:100
Bod
Vaskerom
Gang
Kjellarstove
850
Mål 1:50
Gang
Ombygging trappegang
i 1 og 2 etg
Skisse over 1 etg. gamle bygget
1:100
Soverom ter
Kjøkken
Gang
Stove/salong
Bad/wc
Gang
850
Skisse over 2 etg. gamle bygget
Hybelleilighet 1:100
Soverom
Kjøkken
(kobbenk)
Gang
Soverom ter
Stove
(ark)
850
Mål: 1:100
1:50
Eidsvik
6264 Tomrefjord
Tilbygg til bustadhus
Haram bygningsråd Hi. Skaar
Innk. 25/6 Framlagt i møte 16-6-82
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.


Herom bygningsrådets skriv
Jnr. 251/82 framlagt i møte 16/6-82
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.
Mål: 1:50
Eidsvoll
Tilbygg til bustadhus.
Nytt tilbygg
Eksist.
Soverom 12 m²
Soverom 9 m²
Soverom 8 m²
Eksist. Tømmerhus
Nytt tilbygg
Nytt bruttoareal tilbygg 30,40 m²
Nødvendig stove/salong
Nødvendig kjøkken
Entre
(Gang)
Atrium


Til Haram bygningsråd 4/Kobru
Inn. 25/10 framlagt i møte 16.-18.2
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.
Byggherre: Kåre Eidsvik
Eidsvik
6264 Tennfjord
Tilbygg til bustadhus
Målt: 1:50
Gang
Samreies ikkje
(Dispensable til evt. bader o.s.v.)
Gang
Samreies ikkje
(Dispensable)
Nåverande vaskerom
Nåverande potetkjellar
Kjellar stove
Gang
Plan kjellar, bruttoareal tilbygg 50,40 m²
Eldre bygg
Nytt tilbygg
700
150
355
170
129,79
129,79
89,199
89,199
99,69
750
720
30


Mål: 1:50
Tilbygg til bustadhus
Snitt
Ny tilbygg
Snitt A-A
Snitt B-B
Gamle bygget
Tilbygget
Harum bygningsråd
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.


Fasade mot syd-vest.
Fasade mot nord-øst.
Fasade mot syd-øst.
Byggherre: Kåre Eidsvik
Eidsvik
6264 Tennfjord
Tilbygg til bustadhus
Fasader
Mål: 1:100
Vedtatt 24/4-1982
Eidsvik

notar.no

Ark. 503.1

INNFLYTTINGSATTEST

Byggherre: Kåre Eidsvik, 6264 TENNFJORD

Eigedom: G.nr. 73 B.nr. 3

Bygn.art: Tilbygg bustadhus.

Ein attesterar hermed at nemnde bygg kan godkjennast for innflytting.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente teikningar.

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

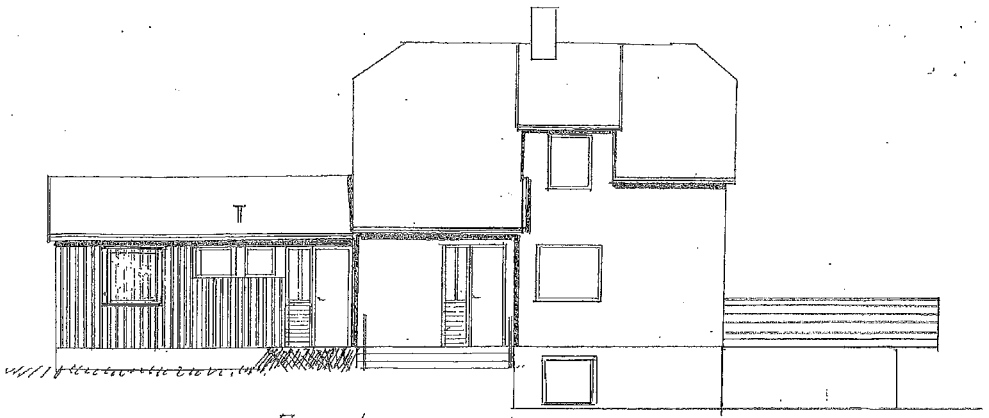
Desse arbeida må utførast seinast den .....

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

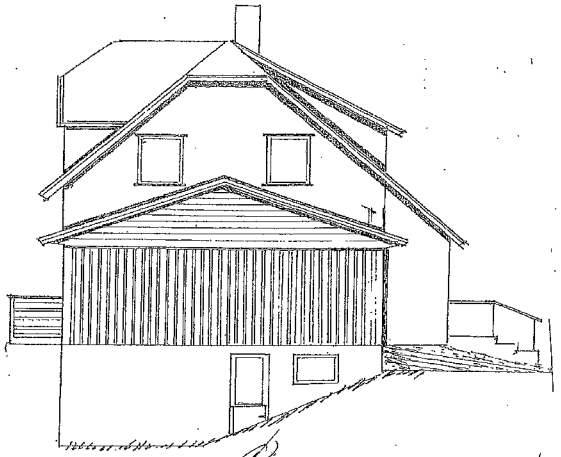
Brattvåg, .21./.9.. 1983

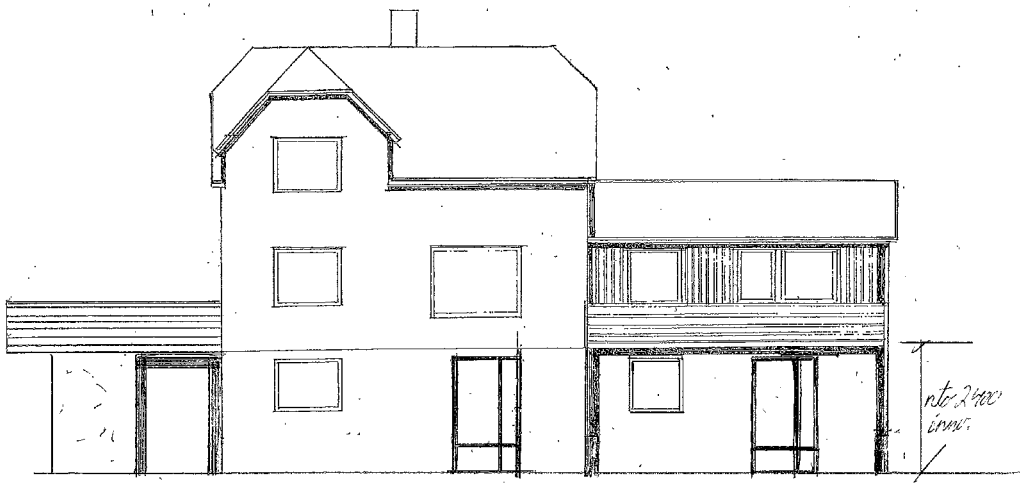
.....Johan Mork.....
- bygn.sjef-

.....Frode Helland.....
-bygn.kontr.-

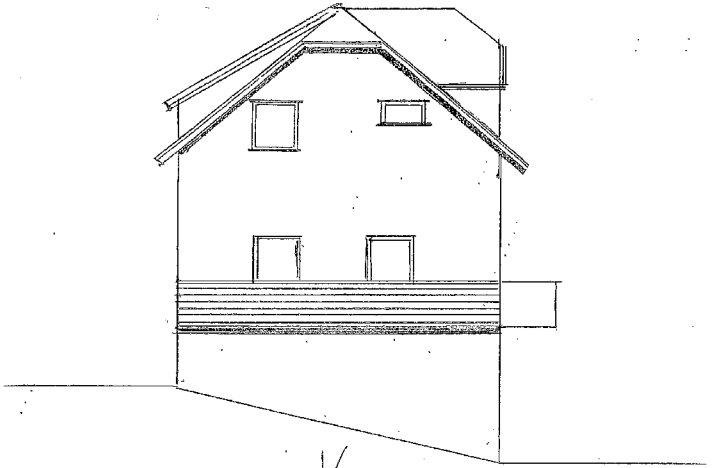


Fasade mot Nord-aust.





Fasade mot Syd-Vest.



Hallgrimur Pall Sigurbjørnsson Eidsvik 6264 Tennfjord		12.01.2015
	Etablering av utleiedel i kjeller og bodbygg med terrasse over	
Gnr. 73 Bnr. 144		

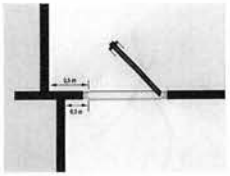
14/1131

MERKNADER:

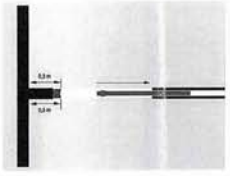
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



1:100 H01



Nødvendig fri sideplass ved dør på inngangsplan i tilgjengelig boenhet.



Nødvendig fri sideplass ved skyvedør på inngangsplan i tilgjengelig boenhet.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	05.01.15	Fjernet bod, satt inn skap i stedet.	KGH	

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
95,2 m²	m²	m³	
BRA U01:		BRA TOTALT:	
95,2 m²		107,2 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Haram	Gnr/Bnr.	6264	Tennfjord
ADRESSE:			MOH:
Eidsvik			m

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KGH	EK	12.12.2014	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Enebolig	14-0666
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H01	ARK-2-1-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER: Hallgrimur P. Sigurbjørnsson

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Stavset bolig

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 73 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A

notar.no

HARAM KOMMUNE

Ing Rolf Stavset As
Stavset 58
6260 Skodje

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/2726, 25/22004		11.11.2025

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

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

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

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

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
søknad om ferdigattest med gjennomføringsplan

Postadresse:
Postboks 33
6282 Brattvåg
E-post: postmottak@haram.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 20 75 00
Direkte: «Sbr_Tlf»

Nettside:
haram.kommune.no
Organisasjonsnummer:
829 912 252

Haram kommune

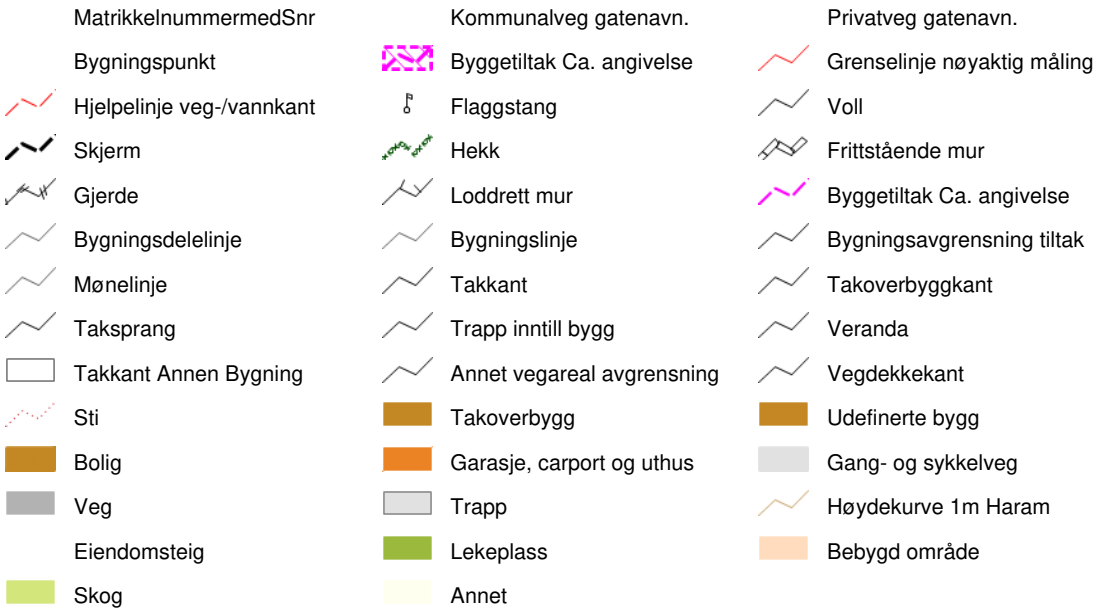
KARTUTSNITT

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

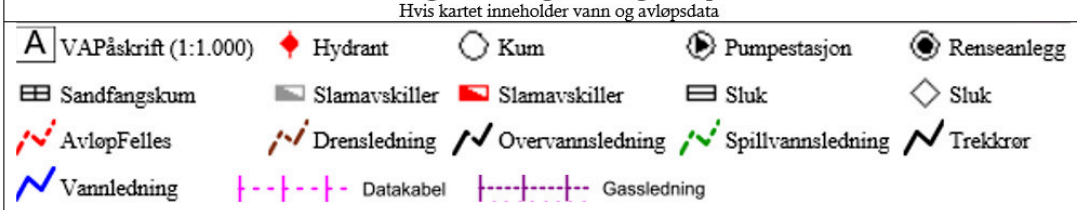


Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

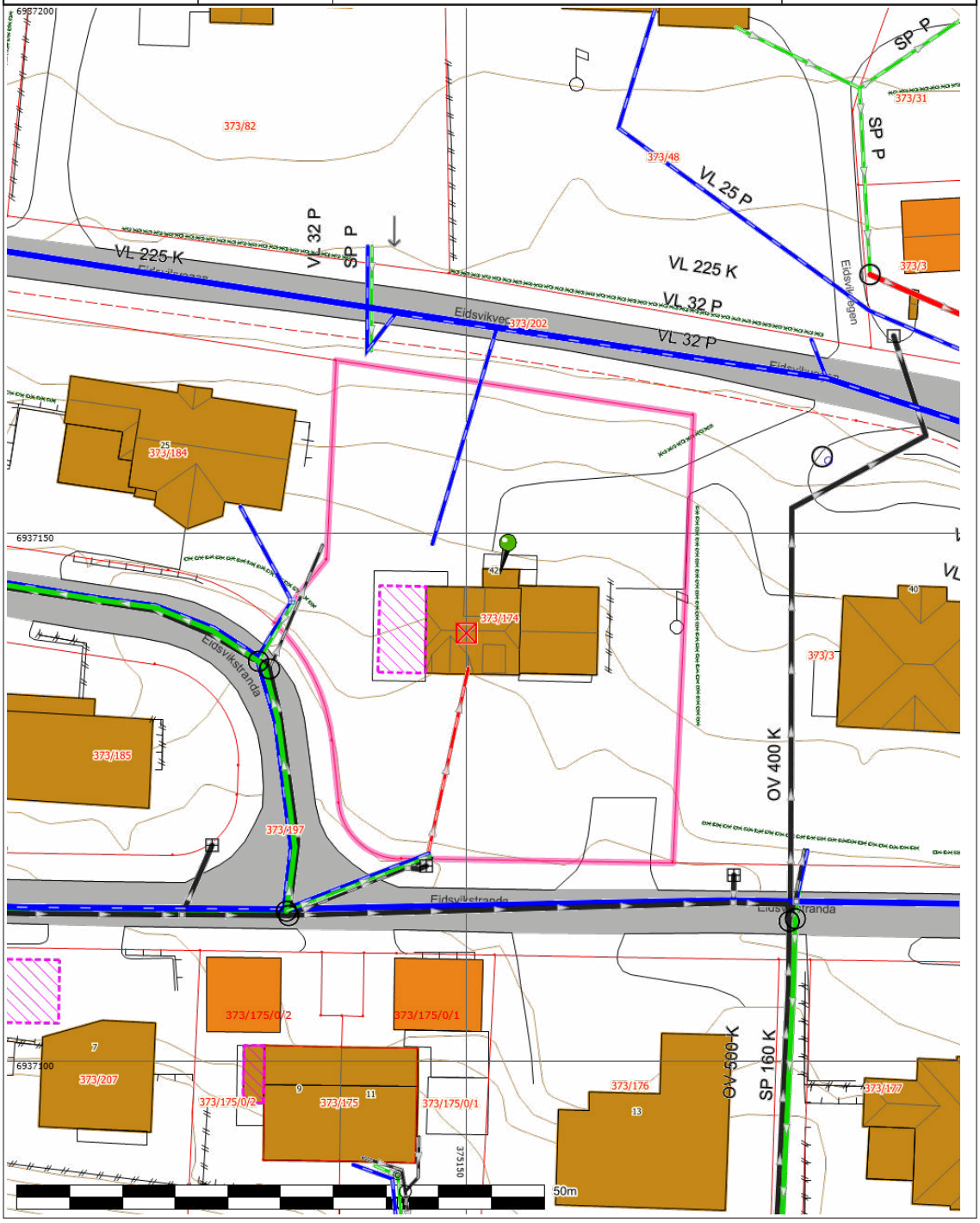
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Ledningskart

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

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune	VEGADKOMST					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Eidsvikvegen 42 6264 TENNFJORD				
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.				



Tegnforklaring

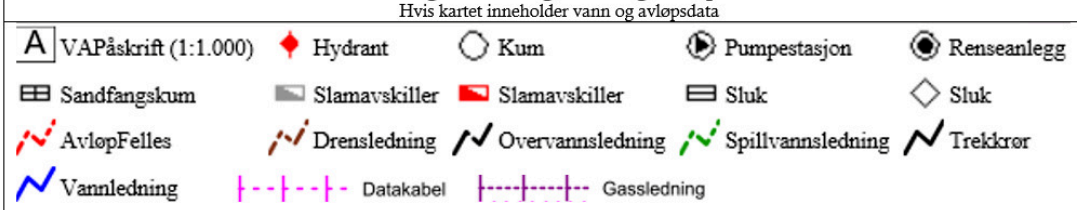
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Kjøreveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Grenselinje nøyaktig måling	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

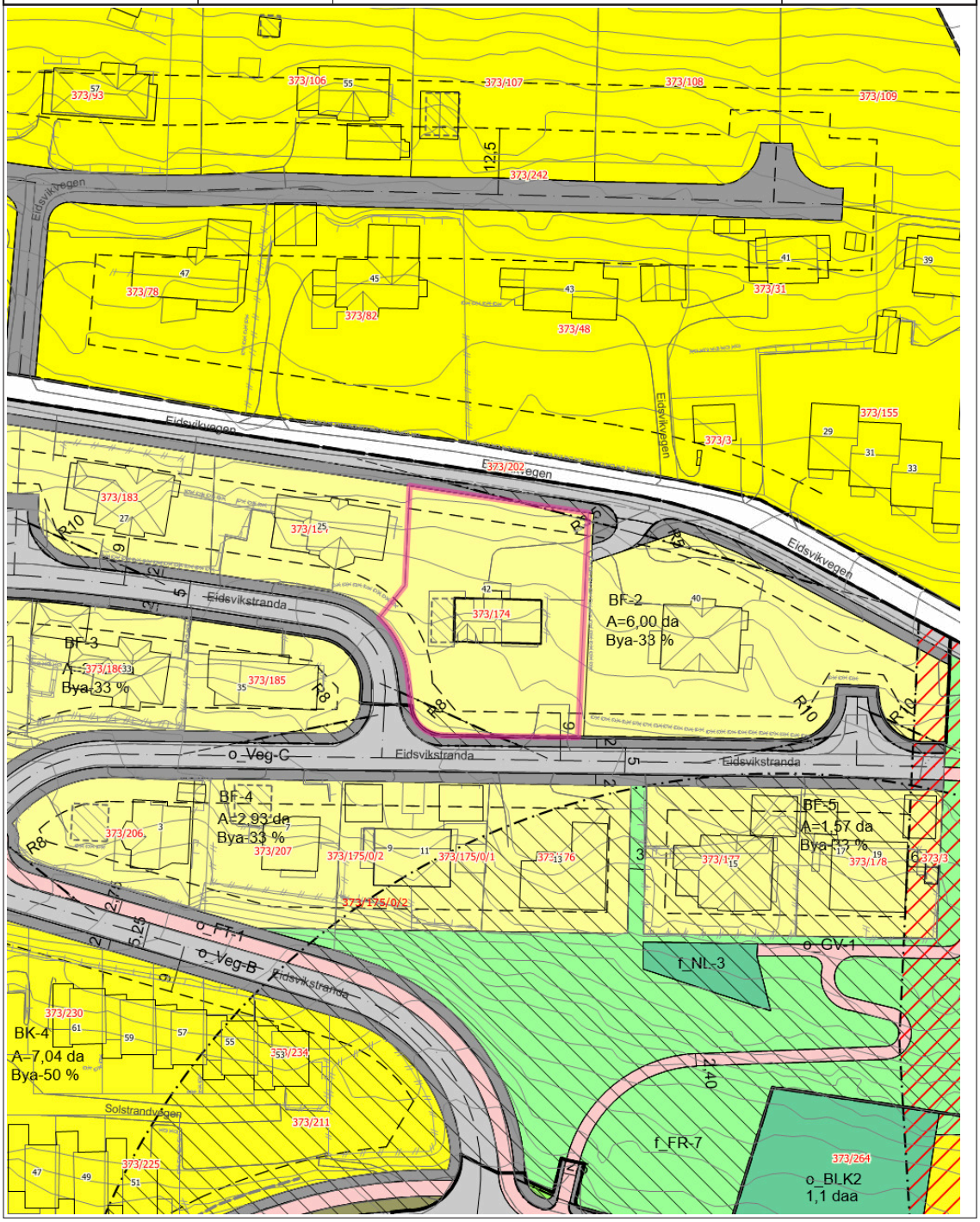
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Reguleringsplan

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

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

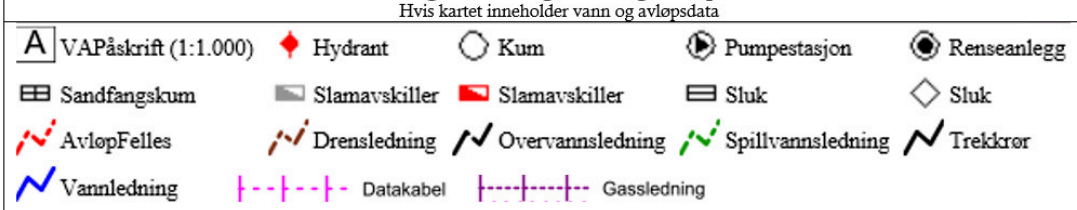
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	VeggFrittstående
Skjerm	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

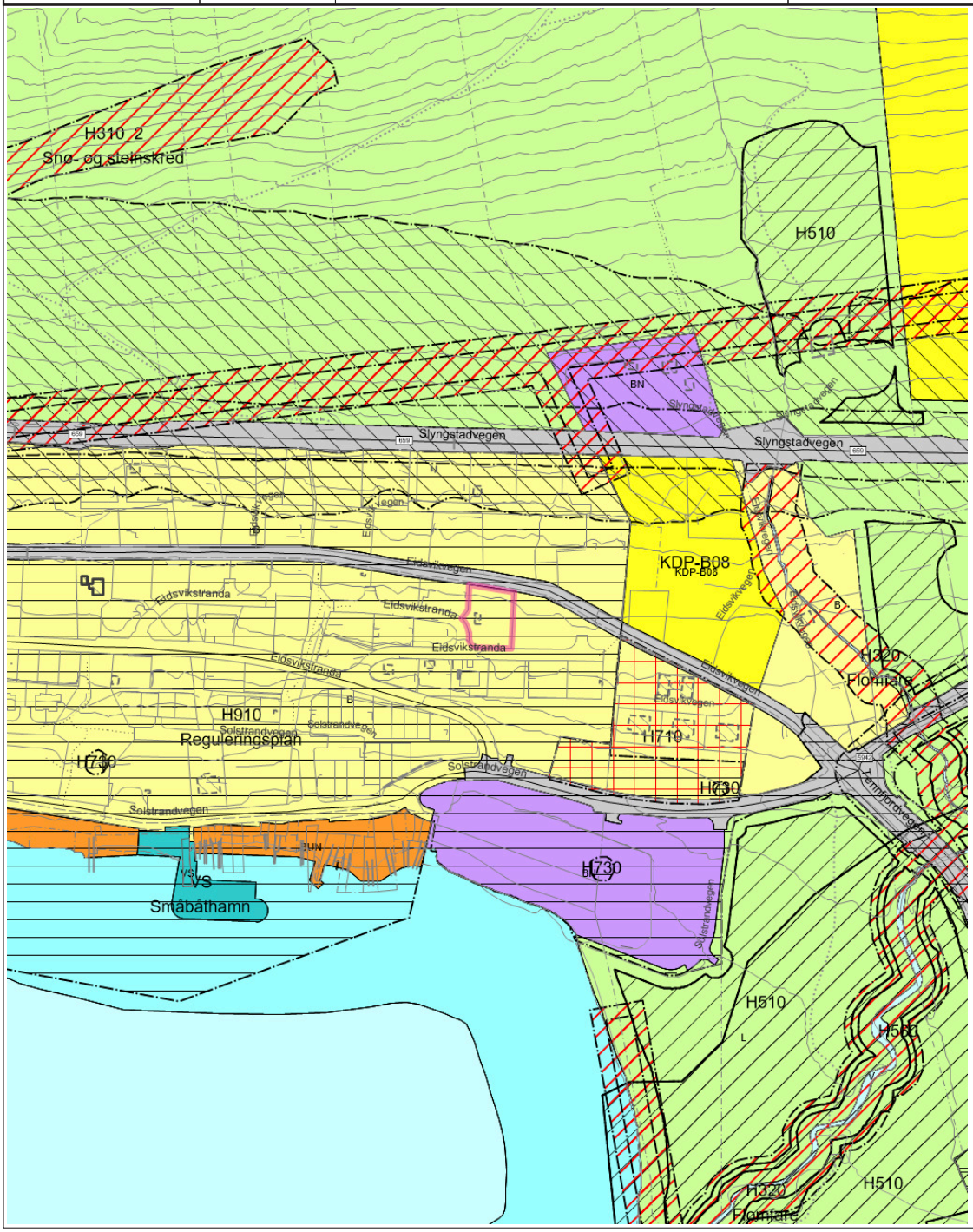
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Kommuneplan

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

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

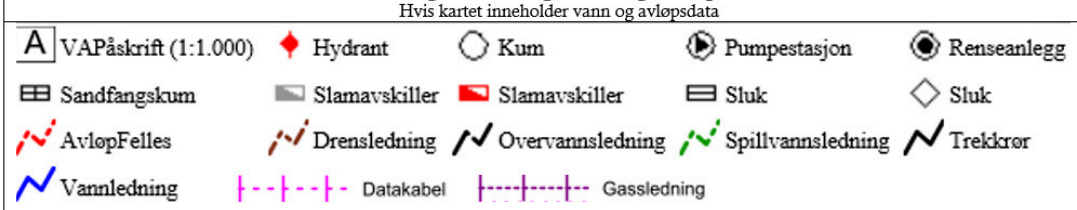
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Haram kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

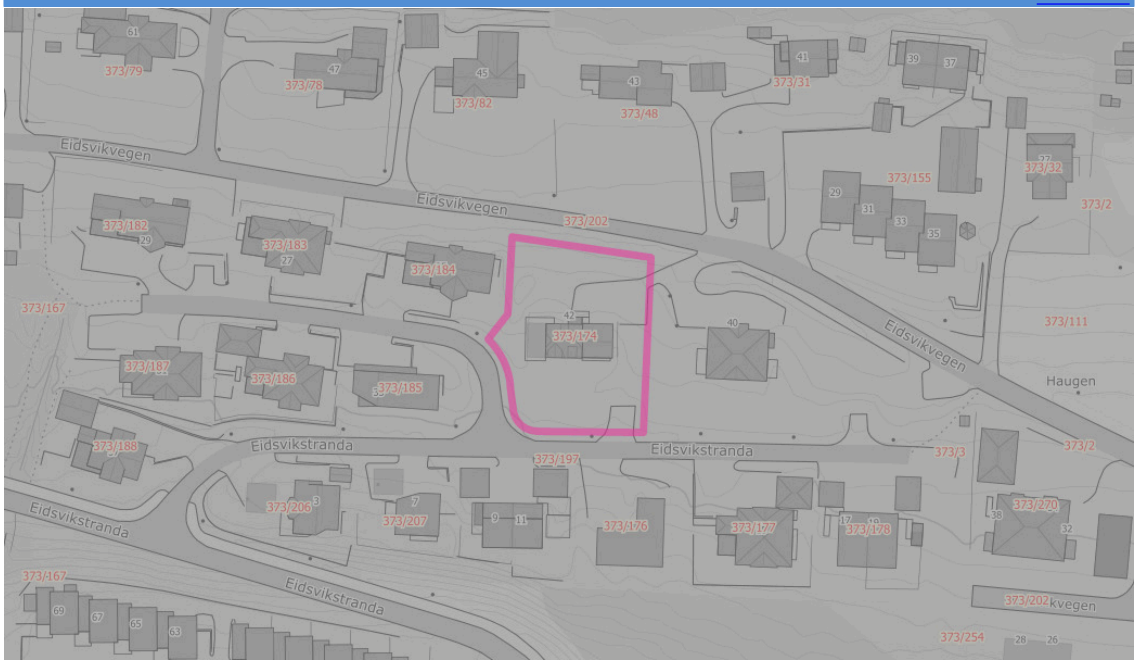
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**373**	**174**	**0**	**0**

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

Berørte datasett (9)

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

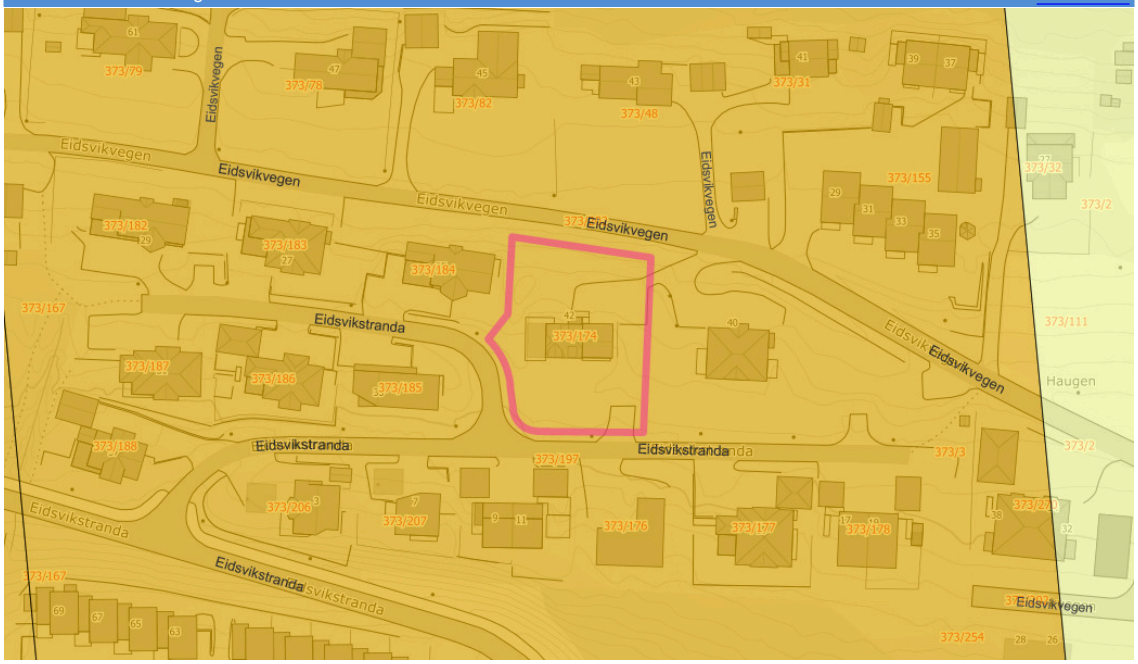
Temadata - Tettsted Link til kart



Tettsted

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

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

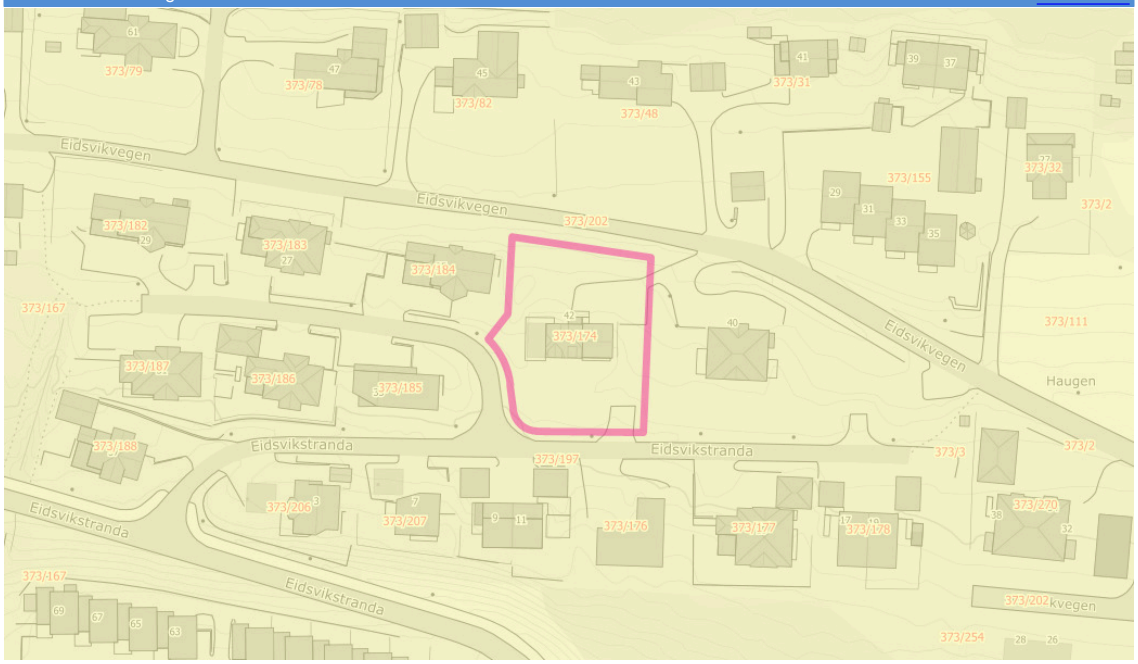
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		1523.03m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Temadata - Geologi - Radon Link til kart



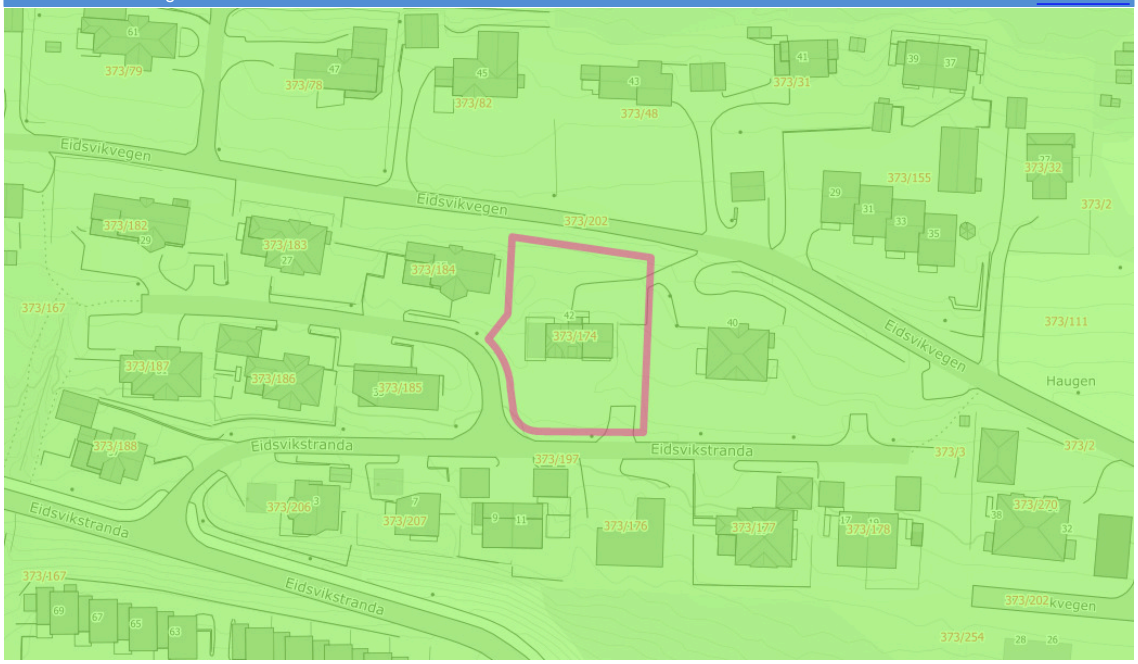
Radon aktsomhet - Moderat til lav

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

Tema uten treff:

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

Temadata - Geologi - Løsmasser Link til kart



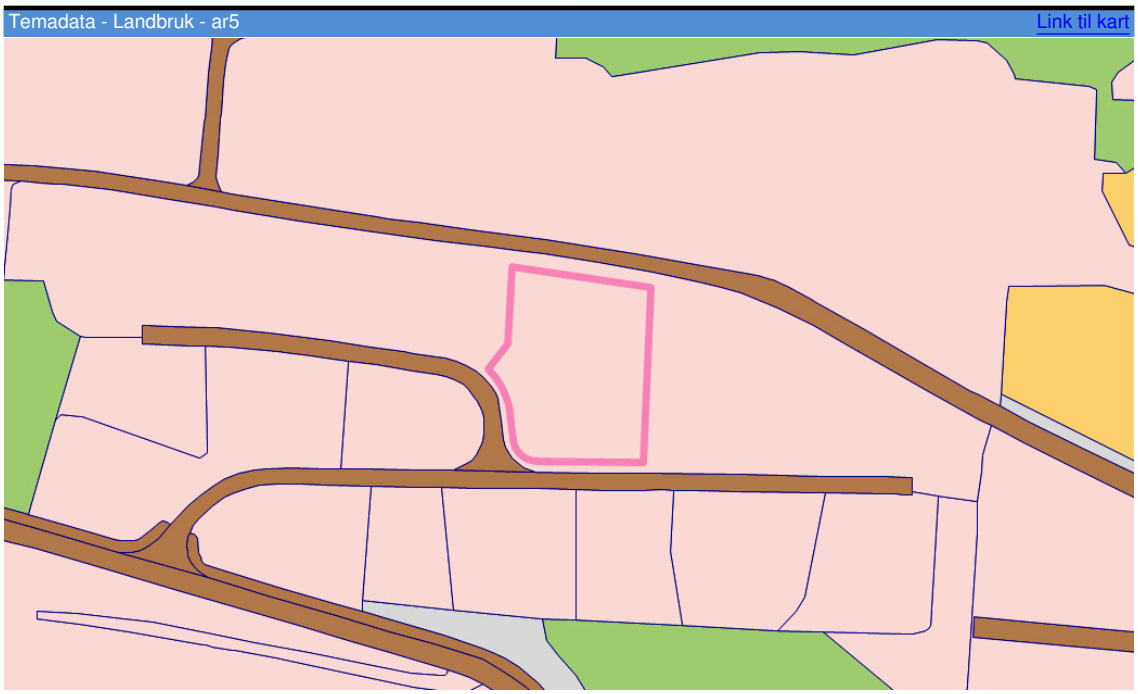
Løsmasser - Tykk morene

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

Tema uten treff:

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

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd
Samferdsel
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1523.03m^2

Tema uten treff:

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

Temadata - Natur - Vassdrag Link til kart



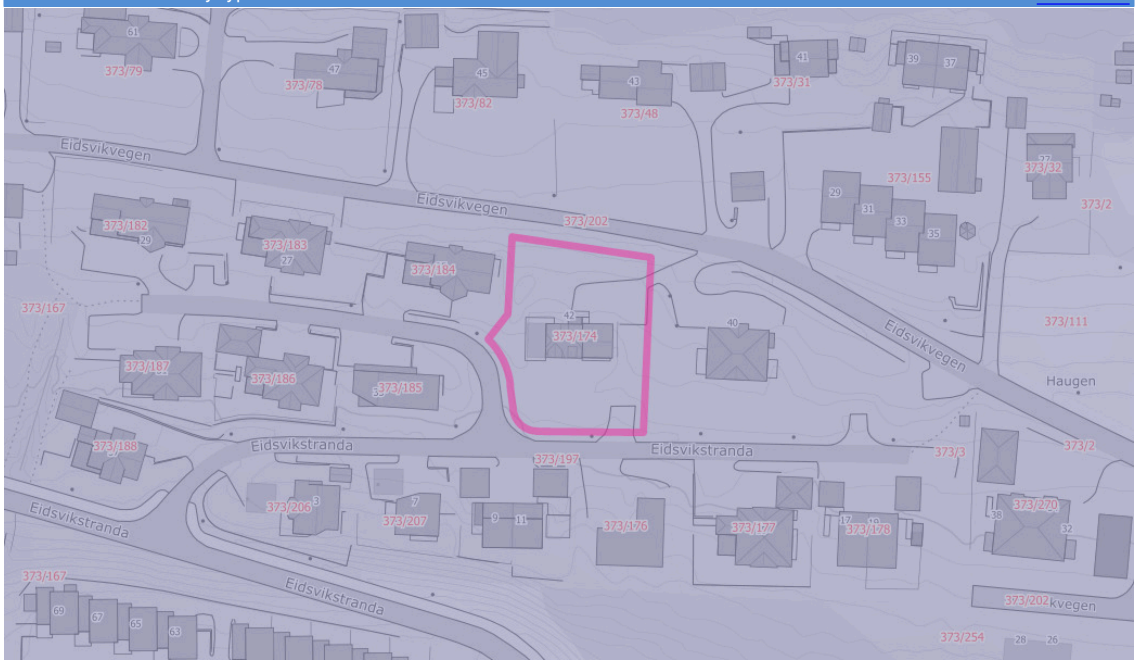
Vassdragsområde

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

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper Link til kart



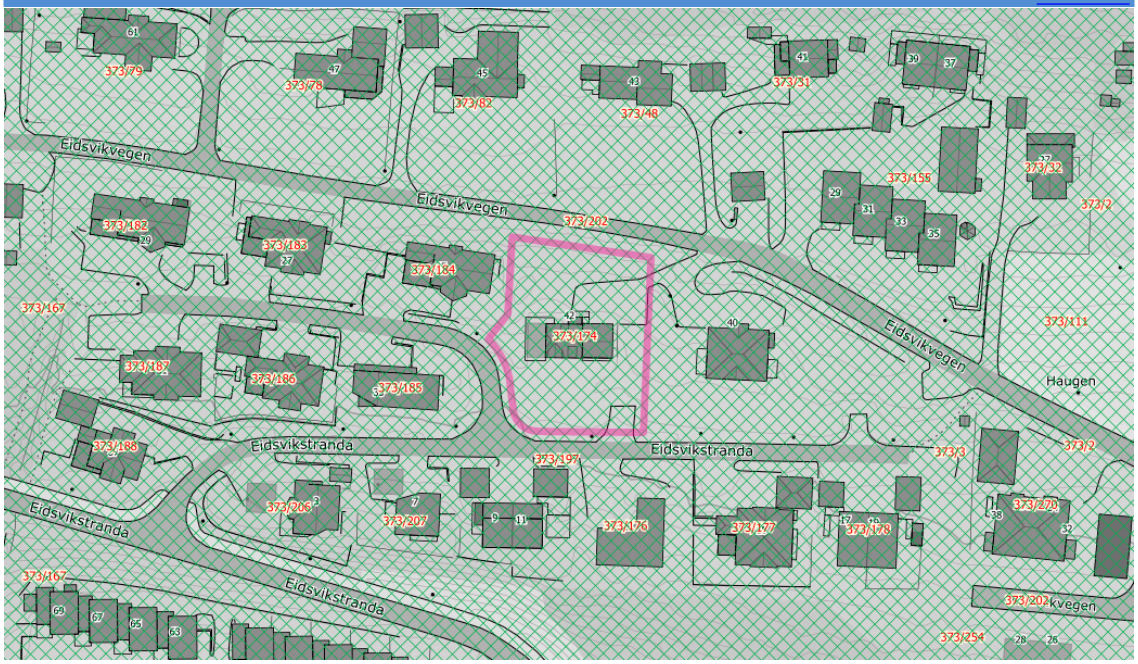
Kystlandskap

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

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

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

Tema uten treff:

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

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde Link til kart



Grundig kartlagt med funn Kartlagt uten funn

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

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1580	373	174	0	0	1	1523.03m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	140.67m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Veg	Nåværende	0.02m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1523.01m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
153420100007	Detaljregulering for del av gnr 73 Eidsvik	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.32m^2
153420110011	Detaljregulering for gnr 73 Eidsvik - felt BF2	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	1522.71m^2

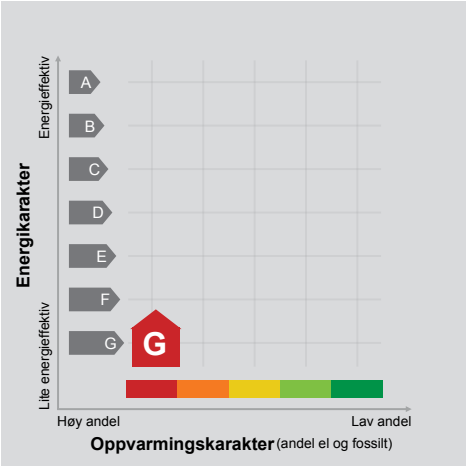
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.35m^2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1522.68m^2

Datasett uten treff/status ukjent (45)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

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

ENERGIATTEST

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

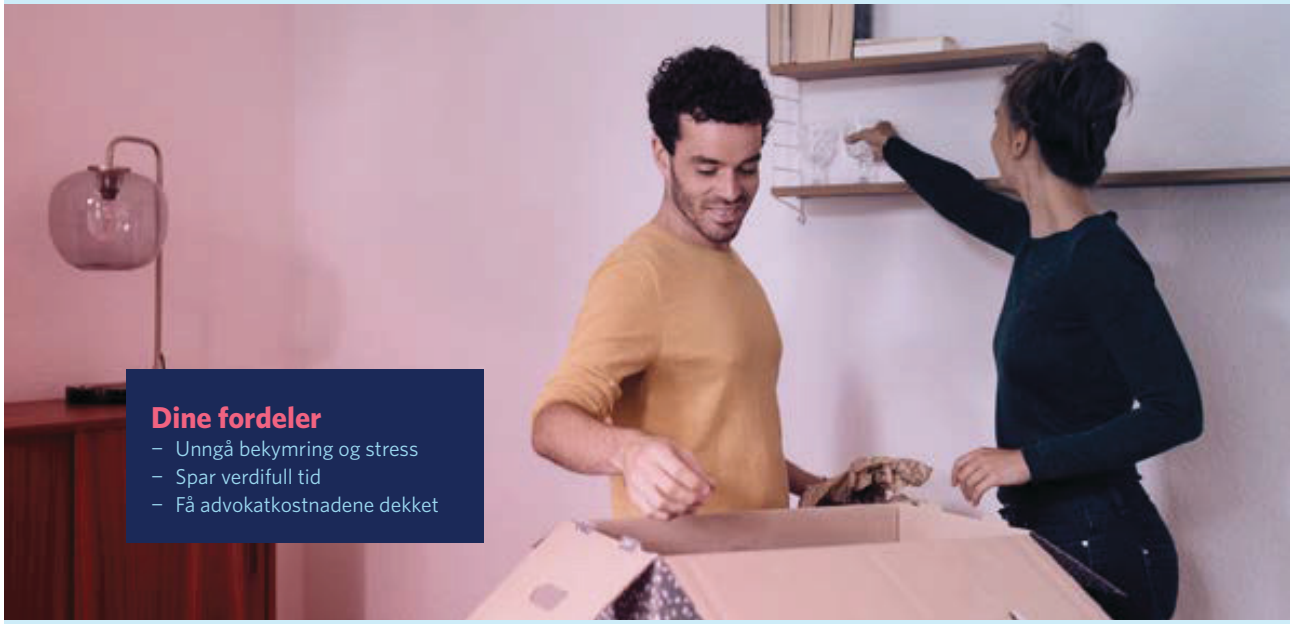
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer 2
-0225/25
Adresse E
idsvikvegen 42
6264 TENNFJORD
Salgsoppgavedato 1

Kontaktperson T
obias Skodje
Tlf 4
76 07 840
Epost t
.skodje@notar.no

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar