

Lysgårdsvegen 14

EIDE

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig BRA-i/BRA Total 131/141
kvm

NOTAR.NO

notar



Lysgårdsvegen 14

Eide- Lekker vertikaldelt bolig med 3 soverom, 2 stuer, 2 bad, takterrasse, carport og hage!

Adresse	Lysgårdsvegen 14 6490 EIDE
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 118 740,-
Totalpris	Kr 4 108 740,-
BRA-i/BRA Total	131/141 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt tomannsbolig
Byggeår	2018
Soverom	3
Etasje	2

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne lekre boligen på Eide til salgs! Boligen ligger fint til innerst i Lysgårdsvegen, er oppført i 2018 med fin standard og god planløsning. På sokkelplan finner vi vindfang, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, og stue. Hovedetasjen har romslig stue, pent bad og kjøkken med utgang til stor og skjermet takterrasse over carporten. Lekkert innredet med nøytrale farger og gode materialvalg. Peis med stålpipe på hovedstuen. Carport rett ved inngangen, liten hage og markterrasse mot sør. Denne bør sees!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	85

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Stue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Vaskerom



Foto: Therese Vlken



Foto: Therese Vlken

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger pent innerst i Lysgårdsvegen i Eide sentrum. Gangavstand til Eidehallen, kunstgressbane, barnehage og nye Eide barneskole.

ADKOMST

Kjør til Eide sentrum, ta av opp til venstre mot Eidehallen, følg veien og ta av til høyre opp Lysgårdsvegen. Ta så andre vei inn mot høyre. Du får boligen på høyre hånd lengt mot øst.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lysgårdsvegen 14, 6490 EIDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0102/26

SELGER

Terese Viken

MATRIKSEL

Gårdsnummer 164, bruksnummer 505, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter C.

TOMT

Felles eiet tomt på 677 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 31.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2018

BYGEMÅTE

Boligen er en tomannsbolig oppført i 2018. Bygningen er fundamentert med en støpt plate på mark, som inkluderer isolasjon og en radon-/diffusjonssperre. Bæresystemet består av en bindingsverkskonstruksjon.

Grunnforholdene er ukjente, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Fundamenteringen er skjult, men såle/bankett for ringmurselementene antas å være av armert betong.

Grunnmuren består av prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon, som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Dreneringen er utført med en plate på mark som ligger over terrenget rundt. Det antas at byggegroppen er fylt med drenerende masser, og at det er lagt korrugerte drenerør langs sålen, tilbakefylt med pukk og drenerende masser, i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Boligens veggkonstruksjon er av bindingsverk, kledd med en kombinasjon av fasadeplater og stående og liggende trekledning. Kledningen er fra byggeåret, og det er montert musesperre. Fasaden mot nordøst viser tegn til værslitasje.

Takkonstruksjonen er en flat, kompakt takkonstruksjon, tekket med PVC-duk fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall. Takrennenedløpene føres ned i rør i grunnen med et ukjent videre rørsystem, og det er også et innvendig taknedløp for takvann.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Gulvet på grunnen er et støpt betonggulv.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Ytterdørene inkluderer en fabrikkmalt hovedytterdør, en tilsvarende dør til boden, en fabrikkmalt balkongdør i tre fra stue/kjøkken, og en skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre fra stuen i første etasje. Dørene er fra byggeåret.

Eiendommen har en sydvestvendt veranda i tre med utgang fra stue/kjøkken, samt en sydøstvendt markterrasse i tre med utgang fra stuen i første etasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det registrert noe knirk i gulvet, særlig midt i stuen og ved trapp. Årsak til knirk er ikke kjent.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Service utført i 2026.

2024:

• Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2024 som vennetjeneste av faglært.

2023:

• Skiftet en sikring i 2023.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan 'Område ved Berserk, endring av tomtene 6 og 7, vei 2' (plan-ID 2003-01) og 'Et område ved Berserk' (plan-ID 1985-03). Begge er eldre reguleringsplaner, hvorav den første regulerer 70 kvm av eiendommen til boliger.. 25.02.2003 og 19.06.1985

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Eide 2004 - 2016, ikrafttredelse 21.06.2005. Et delareal på 1059 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligområde, Nåværende, og et delareal på 122 kvm er avsatt til Veiareal, Nåværende.

Det pågår arbeid med 'Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037' (plan-ID 202212), som har status som planforslag.

Det er ikke registrert godkjente, men ikke igangsatte prosjekter på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovner, vedovn og luft-til-luft varmepumpe installert i stuen. Gulvvarme er lagt i entré, begge bad og vaskerom.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en asfaltert innkjørsel og parkeringsområde på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for "Tomannsbolig" på 164/505 - Lysgård, datert 13.12.2018.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at godkjente bygningstegninger mottatt fra Hustadvika kommune avviker noe fra dagens innredning/bruk.

Tidligere bod/teknisk er omgjort til vaskerom.

Meglerforetaket opplyser om dette da det innvendig skilles mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

13.12.2018.

RADONMÅLING

Boligen er oppført med støpt plate på mark med isolasjon og radon-/diffusjonssperre, utført etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

INNHold

1. etasje: Vindfang, gang, stue, 3 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stue/kjøkken og bad.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning av merket Aubo fra byggeår med kjøkkenøy, standard skrog og glatte, moderne fronter.

Benkeplatene er av laminat med nedfelt oppvaskum. Det er ventilator over stekesonen med avtrekk ut.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. Innebygde hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Det er avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Vaskerom 1. etasje:

Rommet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketromme, samt vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: I entré er det flislagt gulv. Øvrige oppholdsrom har gulv med 3-stavs parkett.

Vegger: Vegger er utført med malte, slette overflater.

Himling: Himlinger er kledd med tak-ess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Hovedstoppekran er plassert opp fra gulv i samme rom.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i utvendig bod.

- Oppvarming: Det er varme i gulv på begge bad samt i vindfang. Vedovn er plassert i stue i 2. etasje, og det er ellers elektrisk oppvarming via panelovner. Boligen har en luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2024. Service ble utført i 2026.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk.

- Andre installasjoner: Det er innlagt fiber i boligen. Det er montert sentralstøvsuger med aggregat plassert i utvendig bod og uttak i hver etasje.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Vindfang, gang, stue, 3 soverom, bad og vaskerom

BRA-e: 10 m² Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue/kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

42 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Tomannsbolig

Det er registrert ca. 1,2 kvm måleverdig areal i 2. etasje ved vinduer og dører som går helt ned til gulv.

Arealet er inkludert i bruksarealet (BRA) i henhold til gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert avvik fra disse. Vaskerommet er i henhold til fremlagte tegninger godkjent som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Endret bruk av rommet kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 422,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 798,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 696,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Eide Vassverk SA

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 154 383,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 108 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/164/505/2:

21.06.2018 - Dokumentnr: 921156 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1015105 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1551 Gnr:164 Bnr:505 Snr:2

GRUNNBOKSDATO

08.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tinde Sparebank

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

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

10.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.4% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Stor markeds pakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

LYSGÅRDSVEGEN 14

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Seksjonering

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0102/26	
Selger 1 navn	
Terese Viken	
Gateadresse	
Lysgårdsvegen 14	
Poststed	Postnr
EIDE	6490
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tinde Sparebank
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0102/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terese Viken	d32be5ce0f54fae8c3207 ddf0b718e0a9e9c7ab2	31.03.2026 08:15:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0102/26


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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lysgårdsvegen 14 , 6490 EIDE

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 164, bnr. 505, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 06.04.2026

Oppdragsnr.: 21039-2353

Eiendomsverdi ref nr: RO7709

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført med støpt plate på mark med isolasjon og radon-/diffusjonssperre, utført etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bæresystemet består av bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av fasadeplater samt stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som kompakt tak med flatt tak tekket med PVC-duk. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Vinduer og ytterdører er fabrikkmalte elementer med 3-lags glass fra byggeår.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Flat takkonstruksjon bygget som kompakt tak. Taktekingen er av pvc-duk fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takrenner og taknedløp:

Renner og nedløp er i metall. Takrennedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Innvendig taknedløp for takvann.

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med fasadeplater samt stående og liggende trekledning. Kledningen er fra byggeår. Det er montert musesperre.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør, tilsvarende dør til boden, fabrikkmalt balkongdør i tre med utgang fra stue/kjøkken og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med utgang fra stue i 1. etasje. Dørene er i fra byggeår.

Veranda og terrasse:

Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 42 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 104 cm. Sydøst vendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra stue i 1. etasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

I entré er det flislagt gulv med gulvvarme. Øvrige oppholdsrom har gulv med 3-stavs parkett. Vegger er utført med malte, slette overflater, og himlinger er kledd med tak-ess plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Pipe/ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn med tilluft tilførsel. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feivevesen.

Innvendig trapp:

Fabrikkmalt tretrapp fra byggeår. Håndløper er montert på vegg i hele trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bad i 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Vaskerom:

Rommet er byggemeldt som bod/teknisk, vurdert som et våtrom på grunn av dagens bruk. Rommet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketromme, samt vegghengt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

3-stavs parkett på gulv, malte slette veggflater, tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av merket Aubo fra byggeår med kjøkkenøy, standard skrog og glatte, moderne fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende armatur. Ventilator over stekesone. Innebygde hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran opp fra gulv i samme rom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i utvendig bod. Filter er ifølge selger skiftet regelmessig.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2024

Beskrivelse av eiendommen

som vennetjeneste av faglært. Service utført i 2026.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i boligen.

Sentralstøvsuger:

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i utvendig bod. Uttak i hver etasje. Ikke funksjonstestet.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater, installert av Elmo. Sikringsskap plassert i vaskerom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering:

Boligen er oppført med plate på mark, hvor gulvet ligger over omkringliggende terreng. Utførelse av byggegrop og oppbygning er ikke kjent. Basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunktet legges det til grunn at byggegropen er utført med drenerende masser, samt at det er etablert korrugerte drenerør langs såle, tilbakefylt med pukk og drenerende masser.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Terrenforhold:

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter. Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann fra Eide Vassverk via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

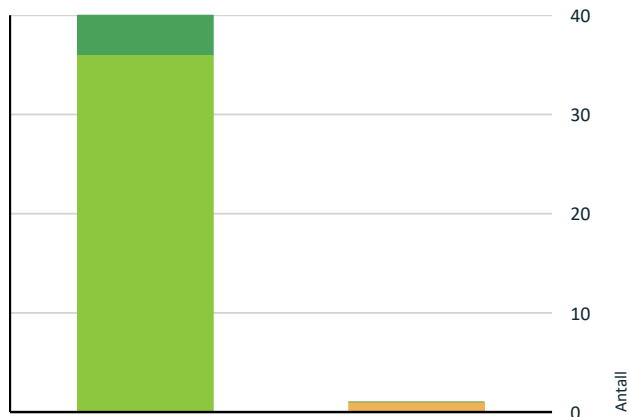
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert avvik fra disse.

Vaskerommet er i henhold til fremlagte tegninger godkjent som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom.

Endret bruk av rommet kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen holder gjennomgående normal til god standard sett i forhold til byggeår. Innvendig er det flislagte gulv med gulvvarme i entré og våtrom, og 3-stavs parkett i øvrige oppholdsrom. Vegger har malte, slette overflater og himlinger er kledd med tak-ess plater. Kjøkkeninnredning og sanitærutstyr fremstår som moderne løsninger fra byggeår, med integrerte hvitevarer og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikeholds nivå ut fra alder. Det er registrert behov for overflatebehandling av trekledning på deler av fasade grunnet værslitasje. Innvendige overflater har normal bruksslitasje. For øvrig er det ikke registrert vesentlige skader eller mangler ved befaringstidspunktet, men jevnlig vedlikehold må påregnes for å opprettholde bygningsmessig standard over tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk fra byggeår. Taket er besiktiget fra taknivå.



Oversiktsbilde av taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall. Takrennenedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Innvendig taknedløp for takvann.

Kommentar:

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

Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med fasadeplater samt stående og liggende trekledning. Kledningen er fra byggeår. Det er montert musesperre.

Fasade mot nordøst har værslitt overflate og behov for overflatebehandling. Det er ikke registrert råte eller skader per befaringstidspunktet. Det anbefales overflatebehandling av kledningen på nordøstfasaden. Manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av treverket og økt risiko for råteskader



Fasaden har behov for maling/beis.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon bygget som kompakt tak.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør, tilsvarende dør til boden, fabrikkmalt balkongdør i tre med utgang fra stue/kjøkken og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med utgang fra stue i 1. etasje. Dørene er i fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sydvest vendt veranda oppført i tre på ca. 42 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 104 cm.

Sydøst vendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm med utgang fra stue i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I entré er det flislagt gulv med gulvvarme. Øvrige oppholdsrom har gulv med 3-stavs parkett. Vegger er utført med malte, slette overflater, og himlinger er kledd med tak-ess plater.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i stuen er det målt ca. 6 mm. høydeforskjell.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registrert noe knirk i gulvet, særlig midt i stuen og ved trapp. Årsak til knirk er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv er vanlig i trebjelkelag og skyldes ofte bevegelser i konstruksjonen. Tiltak er normalt ikke nødvendig, men kan utbedres ved behov for økt komfort.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn med tilluft tilførsel.

MERK:

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

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fabrikkmalt tretrapp fra byggeår. Håndløper er montert på vegg i hele trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Varmer i gulv på begge bad samt i vindfang. Vedovn plassert i stue i 2. etasje. Ellers elektrisk oppvarming via panelovner i diverse rom.

Varmekilder er ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er målt fall på ca. 1:50 ved sluk i dusjsone og ca. 1:100 på øvrigt gulv. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er målt til over 25 mm. Terskel ved dør ligger tilnærmet i plan med gulvflis, uten oppkant på 15 mm eller mer.

Fallforholdene er i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser. Det er registrert et mindre lokalt søkk ved sluk hvor vann kan bli liggende noe før fordampning via gulvvarme. Forholdet er innenfor toleransekravene (± 3 mm over 2 meter) iht til standard for nybygg, og det er derfor ikke gitt avvik.

Ingen tiltak anses nødvendig. Mindre vannansamlinger kan forekomme lokalt ved sluk, men dette har begrenset betydning ved normal bruk.



Måling av lokalfall.



Måling av lokalfall.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, synlig membran klemt korrekt under klemring.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

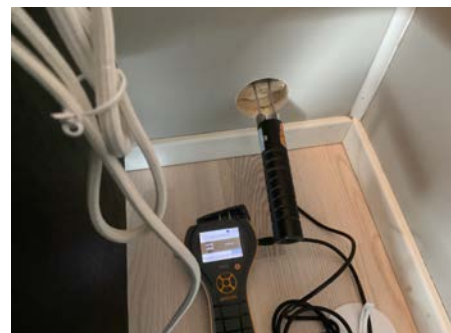
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var allerede foretatt fra tilstøtende rom i stue. Det ble utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Ikke utslag på fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

1. ETASJE > BAD

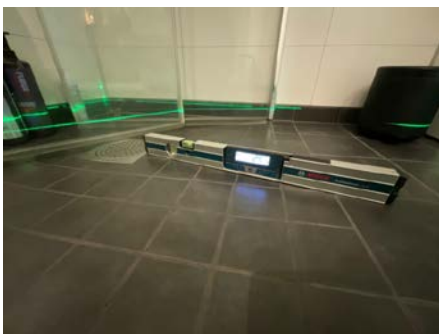
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det er målt fall på ca. 1:50 ved sluk i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv. Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er målt til over 25 mm. Terskel ved dør ligger tilnærmet i plan med gulvflis, uten oppkant på 15 mm eller mer.

Fallforholdene er i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser. Det er registrert et mindre lokalt søkk ved sluk hvor vann kan bli liggende noe før fordampning via gulvvarme. Forholdet er innenfor toleransekravene (± 3 mm over 2 meter) iht til standard for nybygg, og det er derfor ikke gitt avvik.

Ingen tiltak anses nødvendig. Mindre vannansamlinger kan forekomme lokalt ved sluk, men dette har begrenset betydning ved normal bruk.



Måling av lokalfall.



Måling av lokalfall.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, synlig membran klemt korrekt under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger av glass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var allerede foretatt fra tilstøtende rom i stue. Det ble utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Ikke utslag på fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Rommet er byggemeldt som bod/teknisk, vurdert som et våtrom på grunn av dagens bruk. Rommet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketromme, samt vegghegt skyllekar i rustfritt stål. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flis på gulv. Fall i henhold til krav for vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk med smøremembran. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk, synlig membran klemt under klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketromme, samt vegghegt skyllekar i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

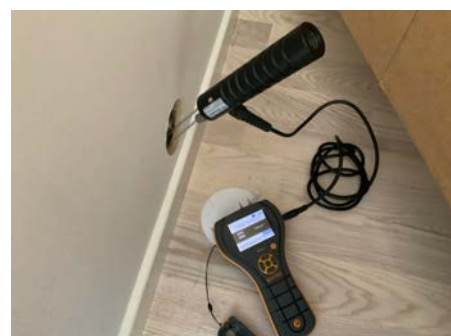
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking var allerede foretatt fra tilstøtende rom i stue. Det ble utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Ikke utslag på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

3-stavs parkett på gulv, malte slette veggflater, tak-ess plater i innvendig tak. Kjøkkeninnredning av merket Aubo fra byggeår med kjøkkenøy, standard skrog og glatte, moderne fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum og tilhørende armatur. Ventilator over stekesone. Innebygde hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran opp fra gulv i samme rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i utvendig bod. Filter er ifølge selger skiftet regelmessig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue, installert i 2024 som vennetjeneste av faglært. Service utført i 2026.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i vaskerommet. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i utvendig bod. Uttak i hver etasje. Ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater, installert av Elmo. Sikringsskap plassert i vaskerom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Selger opplyser at Svein Ove Eide i Eide Elektro skiftet en sikringer som kunne slås ut. Ikke forelagt takstmannen noe dokumentasjon på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark, hvor gulvet ligger over omkringliggende terreng. Utførelse av byggegrøp og oppbygning er ikke kjent. Basert på normal byggeskikk på oppføringstidspunktet legges det til grunn at byggegroppen er utført med drenerende masser, samt at det er etablert korrugerte drenerør langs såle, tilbakefylt med pukk og drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Såle/bankett for ringmurselement er trolig i armert betong. Det er prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann fra Eide Vassverk via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommunale kartdata er registrert med flomfare. Dette innebærer økt risiko for vannpåvirkning ved ekstremnedbør eller flomhendelser.



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

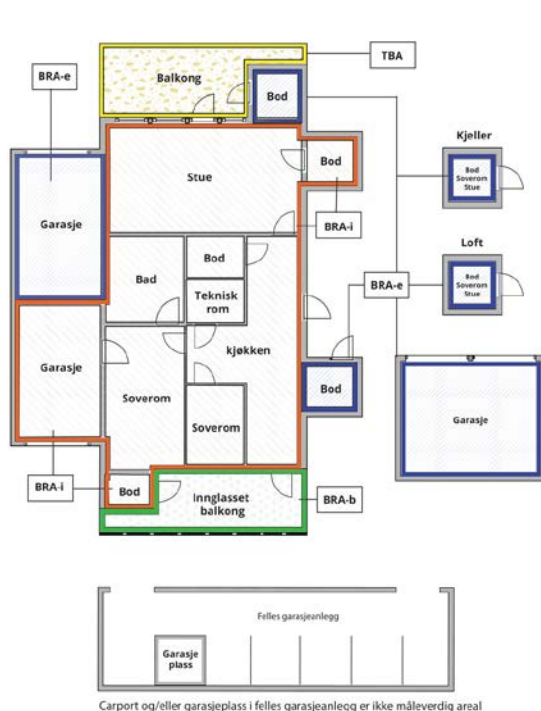
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	42
1. etasje	65	10		75	10
SUM	131	10			52
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, bad		
1. etasje	Vindfang, gang, stue, 3 soverom, bad, vaskerom	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Det er registrert ca. 1,2 kvm måleverdig areal i 2. etasje ved vinduer og dører som går helt ned til gulv. Arealet er inkludert i bruksarealet (BRA) i henhold til gjeldende målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, men det er registrert avvik fra disse. Vaskerommet er i henhold til fremlagte tegninger godkjent som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Endret bruk av rommet kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skiftet en sikring i 2023. Ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på det.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Terese Viken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	164	505		2	677.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lysgårdsvegen 14

Hjemmelshaver

Viken Terese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Eide i Hustadvika kommune. Det er kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage og ellers det meste av Eides servicefasiliteter innenfor gangavstand fra boligen.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Forholdsvis flat tomt med gode solforhold. Stort og opparbeidet plenområde med en del hekkeplanter. Asfaltert innkjørsel og parkeringsområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO7709>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

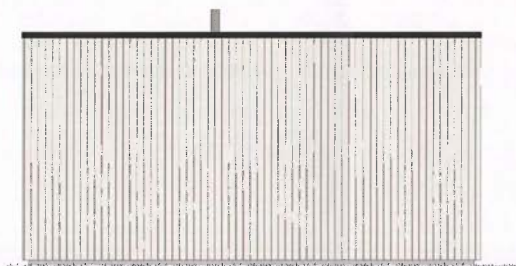
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MERKNADER:

Forbehold: Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



FASADE ØST



FASADE NORD

GRF:	BYA TOTALT: 241,5 m ²	VOLUM pr. enhet: 310,6 m ³	ENERGIMERKE
	BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:	BRA TOTALT: 340,4 m ²	
BYGGESKJEMME:	GAR/BAR:	POSTNR:	POSTSTED:
X	X	X	X
ADRESSE:			MØH:
X			X
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
BMM	TGS	05.03.2013	A3
PROSJEKT:	TRENINGEN VISER:	PROSJEKTNR.:	TEGNING NR.:
Trend 2	Fasader	12-357	IC-22
STATUS:	Byggemelding	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Norgeshus forhandler		
BYGGEFIRMA:			

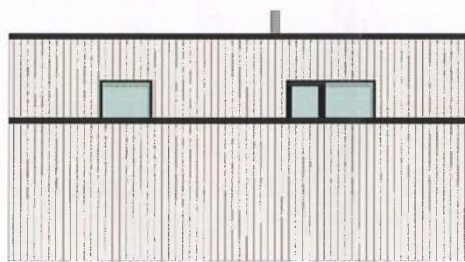
ARKITEKT- OG INGENIØRFORETAK NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 81 69 00
 TEIINGEN ER BESKYTET ETTER LOV OM OPPHVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. REV.
 TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

MERKNADER:

Forbehold: Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i h.t. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



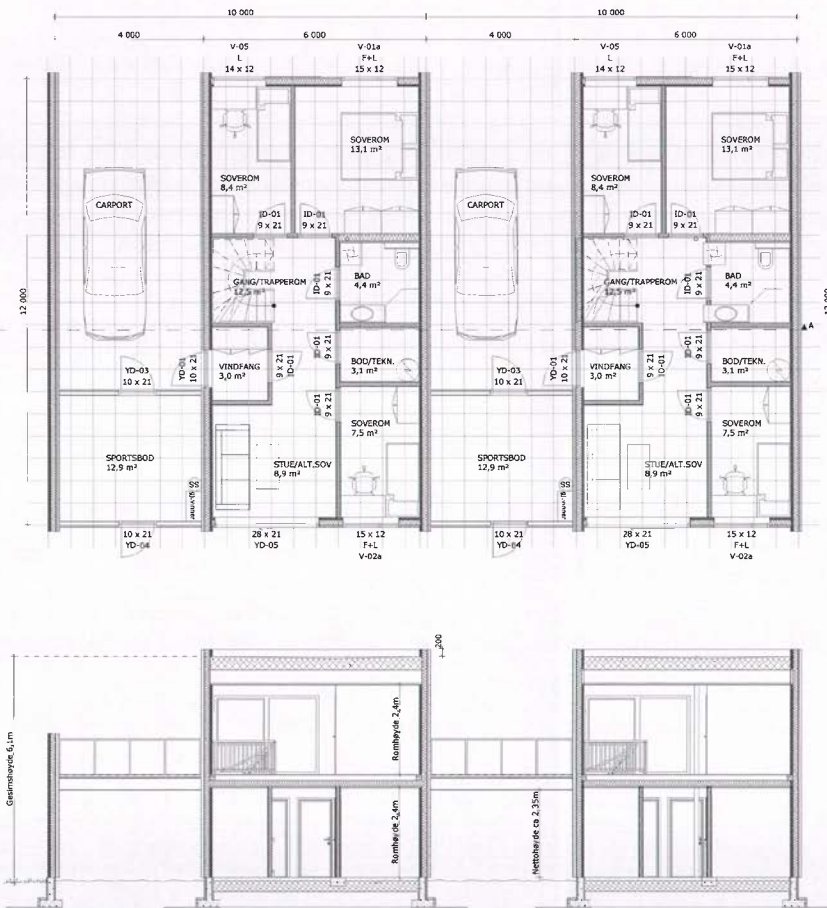
FASADE VEST



FASADE SØR

GRF:	BYA TOTALT: 241,5 m ²	VOLUM pr. etohet: 310,6 m ³	ENERGIMERKE
	BRÅ K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:	BRÅ TOTALT: 340,4 m ²	
BYGGKommUNE:	GAR/BRR:	POSTNR:	POSTSTED:
X	X	X	X
ADRESSE:			MOM:
X			X
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORHAT:
BMM	TGS	05.03.2013	A3
PROSJEKT:	Trend 2	PROSJEKTR.:	12-357
TEGNINGEN VISER:	Fasader	TEGNING NR.:	IC-23
STATUS:	Byggemelding	MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHVER:	Norgeshus forhandler		
BYGGEFIRMA:			

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 2233 MELHUS, TLF. 72 81 69 00
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEEN VÅR TILLATELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.



VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

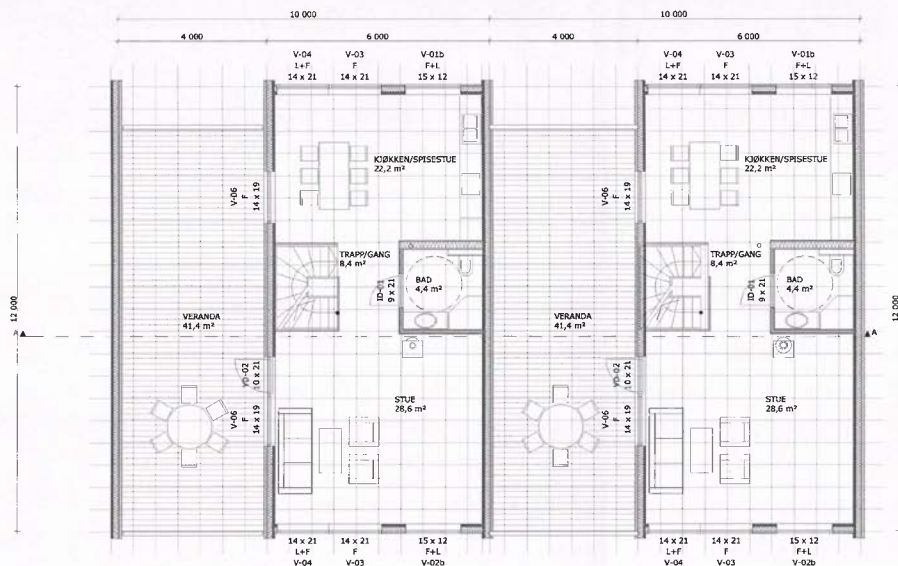
GRF:	BYA TOTALT:	VOLUM pr. enhet:	ENERGIMERKE
.	241,5 m ²	310,6 m ³	
BRÅ K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:	BRÅ TOTALT:		
.	340,4 m ²		
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
X	X	X	X
ADRESSE:			MOH:
X			X
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
BMM	TGS	05.03.2013	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
Trend 2	12-357		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
H01 og snitt	IC-20		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Byggemelding	1:100		
TILTAKSHAVER:			
Norgeshus forhandler			
BYGGEFIRMA:			

ARKITEKT: OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7222 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Førbehold: Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS394G. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



GRAF:	BYA TOTALT:	VOLUM pr.enhet:	ENERGIMERKE
.	241,5 m ²	310,6 m ³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + L0FT:	BRÅ TOTALT:		
.	340,4 m ²		
BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
X	X	X	X
ADRESSE:			MOH:
X			X
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
BMM	TGS	05.03.2013	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:	
Trend 2		12-357	
TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:	
H02		IC-21	
STATUS:		MÅLSTOKK:	
Byggemelding		1:100	

TILTAKSHAVER:

Norgesghus forhandler

BYGGEFIRMA:



ARKITECT: OG INGENIØRBYGGKONTOR HORGESHUS AS, PB 161, 7211 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
 TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.



Med vennlig hilsen

Ranveig Ørgesvik
Byggesaksbehandler

992 89 241

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



DETALJER FOR:



MÅL:

1:100

TEGNET AV:

TGS

DATO:

28.05.2018

MERKNADER

TEGNINGEN VISER:

Seksjonering 1

PROSJEKTNR:

12-357

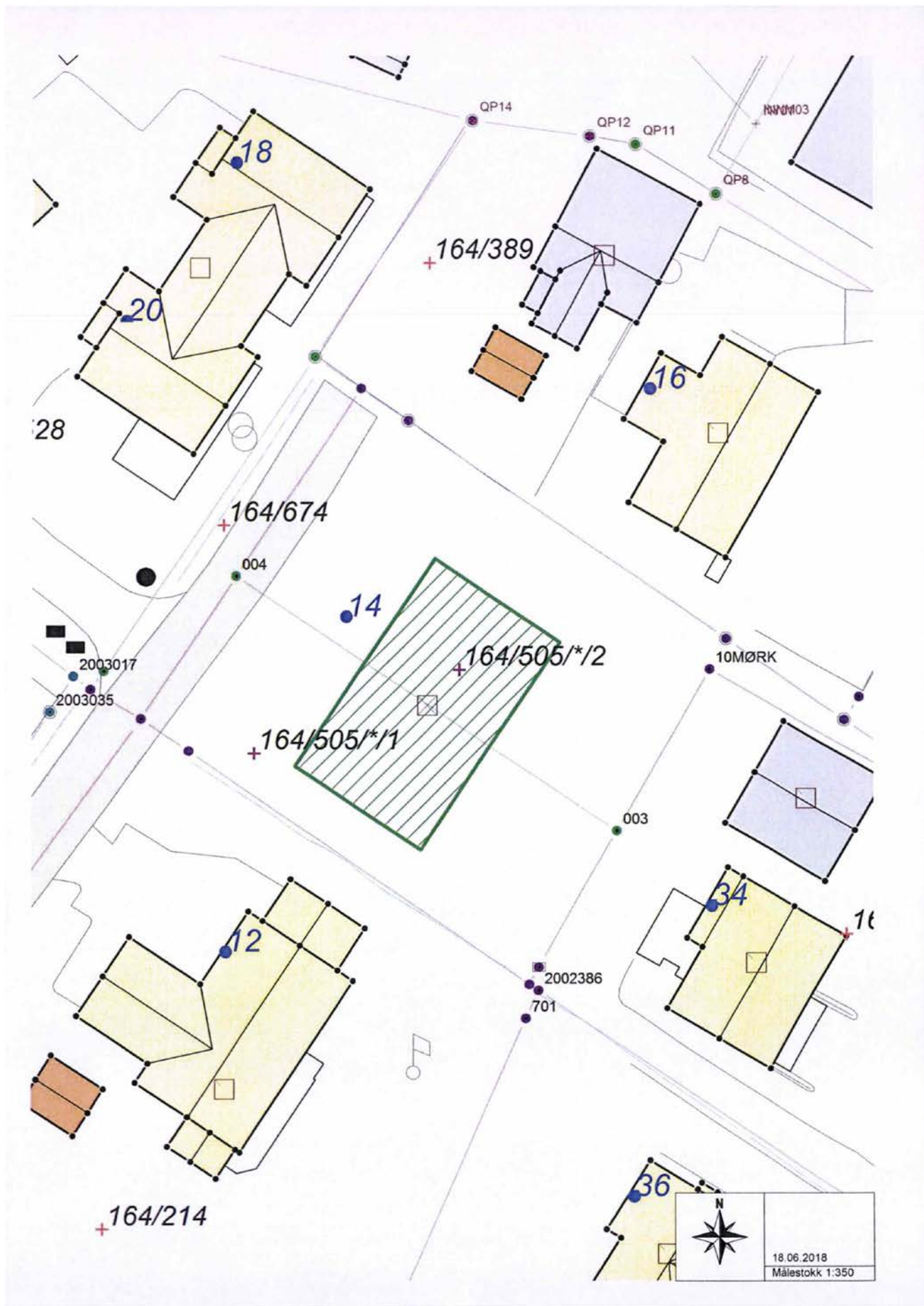
TEGN.NR:

IC-27

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.



DETALJER FOR: 	MÅL: 1:100	MERKNADER 	TEGNINGEN VISER: Seksjonering 2
	TEGNET AV: TGS		PROSJEKTNR: 12-357
	DATO: 28.05.2018		TEGN.NR.: IC-28
	ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00 TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.		





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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	677.2
Etablert dato	21.06.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	164/505, 164/505/0/1, 164/505/0/2
Seksjonering Seksjonering	07.06.2018 07.06.2018	2018/737	Tinglyst 23.06.2018	164/505 (-1181,7), 164/505/0/1 (504,6), 164/505/0/2 (677,2) 164/12, 164/214, 164/222, 164/242, 164/355, 164/389, 164/674

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977674.21	420935.57		Ja	677.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VIKEN TERESE F130576*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lysgårdsvegen 14 6490 EIDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lysgårdsvegen 14	H0101	164/505/0/2	170,2	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lysgårdsvegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6490 EIDE	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	807 Ytre Eide	Tettsted	6251 Eide
Valgkrets	8 EIDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300652385		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	13.12.2018

1: Bygning 300652385: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 13.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	241,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	241,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	241,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.09.2017	03.11.2017	
Igangsettingstillatelse	04.09.2017	03.11.2017	
Ferdigattest	13.12.2018	13.12.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lysgårdsvegen 14	H0101	164/505/0/2	170,2	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	241,5	0	241,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 164/505

Bruksnavn	KVELDRO 3	Beregnet areal	0
Etablert dato	31.12.1985	Historisk oppgitt areal	1182
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	0
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

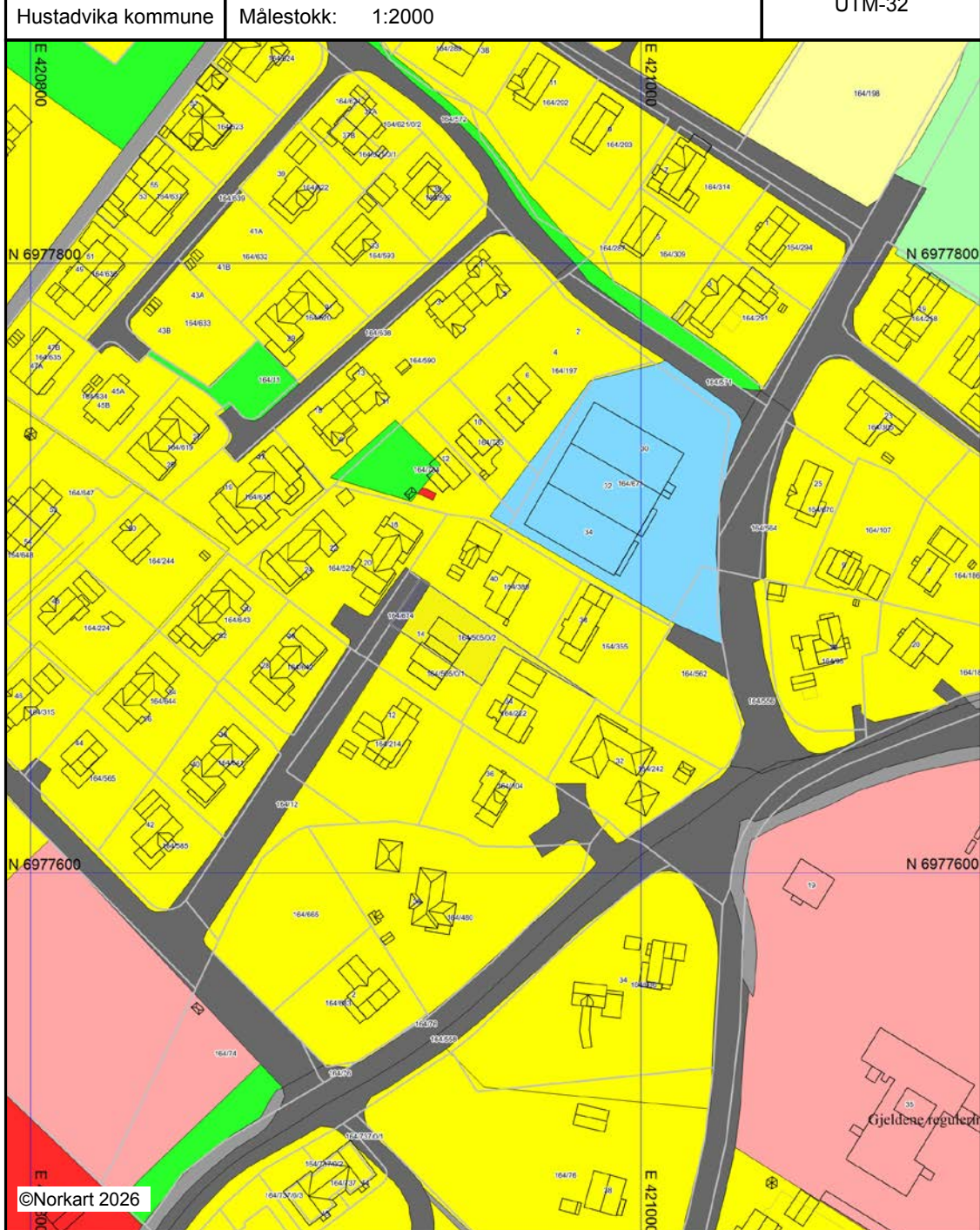


Kommuneplankart

Eiendom: 164/505/0/2
Adresse: Lysgårdsvegen 14
Utskriftsdato: 31.03.2026
Målestokk: 1:2000












UTM-32




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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Erverv - framtidig
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Grav- og urnelund - nåværende
-  Grav- og urnelund - framtidig
-  Kommunalteknisk virksomhet - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - framtidig






Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Gang- og sykkelareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

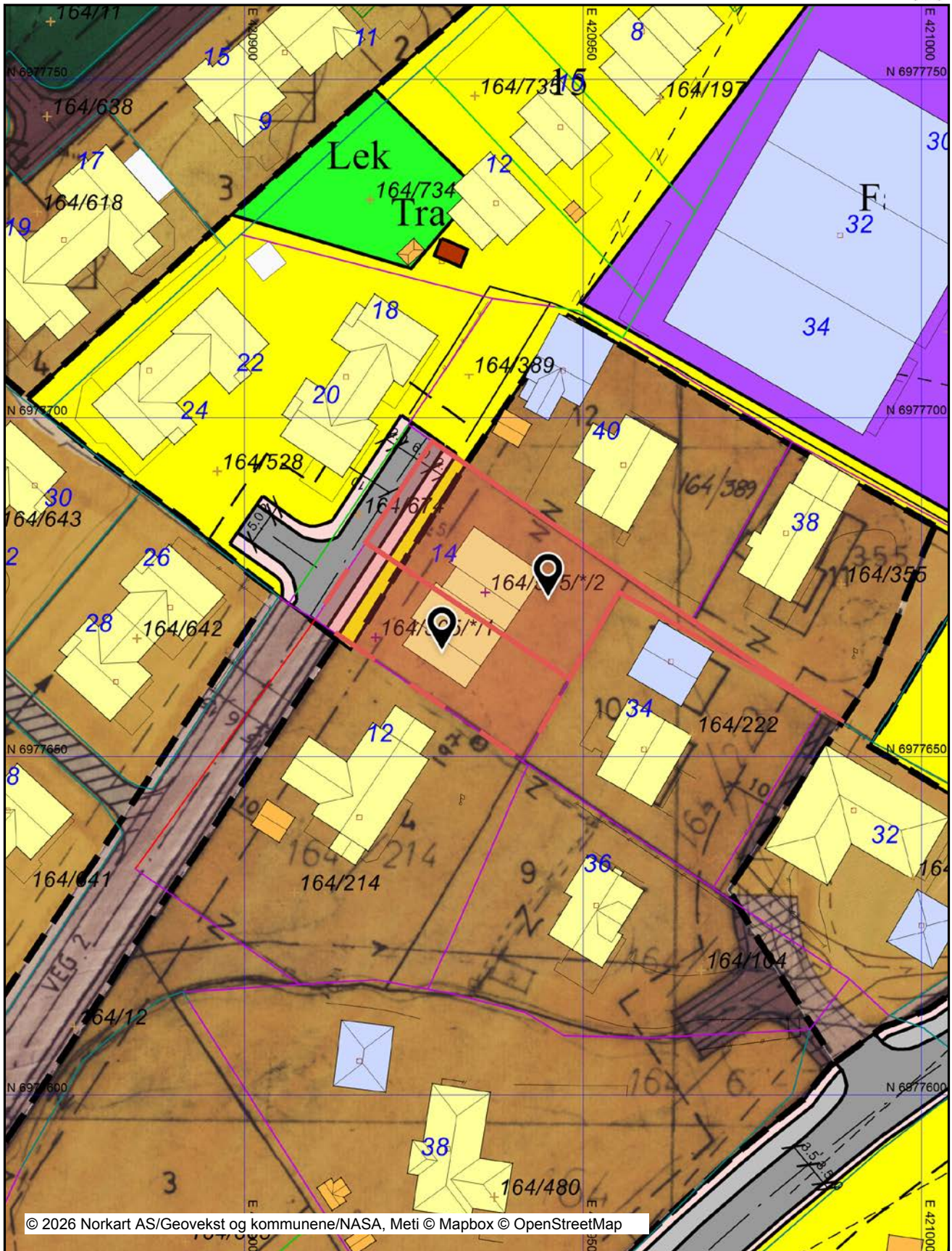


Reguleringsplankart gbnr 164/505/0/2

Dato: 08.04.2026

Målestokk: 1:750















































Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Seksjon
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
Matrikkel Adresse	
	Tekstfor Vegadresse
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Flaggstang
	Lodrett forstøtningsmur
	Voll, støyskjerm
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r)	
	Anlegg for lek
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, Unyansert formål (kun for eldre planer)	
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift bredde

rp 1985-03

EIDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED BERSERK

§ 1

Reguleringsbestemmelsene i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for Eide senter med tilstøtende boligområder stadfestet 14.02.73 gjelder.

§ 2

Området på begge sider langs Lysgårdelva kan ikke utnyttas på en måte som hindrer fri adkomst med nødvendig utstyr for sikring/rensing av Lysgårdelva. Dette gjelder også trasé for kommunal kloakk til Lysgård.

Stadfesta i Molde
den 19.06.85



for *Svenne Dyrhaug*
Magne Nerland
førstekonsulent

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG
BEBYGGELSESPAN FOR EIDE SENTER MED TILSTØTENDE BOLIGOMRÅDER

Generelle bestemmelser

§ 1.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Bebyggelsen skal holdes innenfor de på planen viste byggebegrensningslinjer.
Innenfor de skraverte frisiktsonene må det være frisikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøt^{ende} vei^{er}s planum. Arealet innen frisiktsonen må ikke gis en slik bruk at frisikten på noe tidspunkt hindres.
3. Boligfeltene er betegnet med bokstaver A, B og C.
4. Sentrumsområdet, industriområder samt arealer til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse og fargesymbol.
5. For bolig og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft dividert med feltets (tomtens) netto areal. Ved beregninger av utnyttelsesgrad regnes med en maksimal etasjehøyde på 3m.

Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan for en del av planen, for en gruppe hus e.l.

Spesialbestemmelser

§2 Boligområder

1. Bygningsrådet skal godkjenne husets plassering på tomten.
2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer, inkl. sokkeletasje, uthus og garasjer ikke over 1 etasje. Husenes hovedform og fasadebehandling må samordnes slik at det oppstår et harmonisk helhetsbilde. Bygningsrådet kan kreve felles takform, takvinkel. Utvendig fargebruk skal godkjennes av bygningsrådet.

For boligområdene må utnyttelsesgraden ikke overstige 0,20. Ved tilbygg eller forandring av eksisterende bebyggelse innen feltene skal den maksimale utnyttelsesgrad være 0,20.

3. Gesimshøyde på våningshus må ikke overstige 6m. Mønehøyde ikke over 8m.
4. Garasjenes størrelse må ikke overstige 30m². De bør så langt terrenget tillater det bygges sammen med våningshuset. Bygningsrådet kan tillate garasjer lagt i nabo-grense uten naboens samtykke, dog skal garasje plasseres slik at den ikke virker sjenerende for naboen. Minsteavstand fra regulert veikant til garasje skal være 5m, minste avstand kan reduseres dersom garasjen legges parallelt med veg.
5. Tomtene bør fortrinnsvis innhenges med en hekk eller annen buskbeplanting der dette er mulig. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette ikke være over 80 cm høyt, og må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonskart i målestokk 1:1000, eller hvor bygningsrådet krever det, 1:500 som viser hvordan huset tenkes plassert samt hvordan garasje- biloppstillings plass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert.

§3. Industrierråder.

1. Utnyttelsesgraden skal være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningens høyde skal ha maksimum 2 normal-etasjer (å 3m)
2. Bygningsrådet kan forby virksomheter som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk.
3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik

at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn, og på tilfredstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100m^2 gulvflate eller 200m^2 lager.
5. Inngjerding av tomtene skal godkjennes av bygningsrådet m.h.t. plassering, høyde og konstruksjon. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§4. Område til forretninger, kontorer og offentlige bygninger.

1. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5.
Bygningens ~~høyde~~ bør maksimalt ha 2 normaletasjer.
Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall, dog ikke over 4.
2. Det skal på egen grunn skaffes 1 biloppstillingsplass pr. 50 gulvmeter kontor og butikk i tillegg.
3. Området skal ha et differensiert trafikksystem.
Gangveier skal løpe usjenert inn i sentrums kjerne.
4. De enkelte bygg i området kan ikke behandles og godkjennes før bygget er tilpasset en godkjent bebyggelsesplan.
Denne skal legges til grunn for utbyggingen av området.

§5. -I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet f.eks. barnehager, uverkskur i tilknytning til småbarnlekeplasser etc. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.
Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

§6.

1. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.
2. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det - vedtas av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Eide.

Stadfestet den 14. jnr. 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Nabolagsprofil

Lysgårdsvegen 14

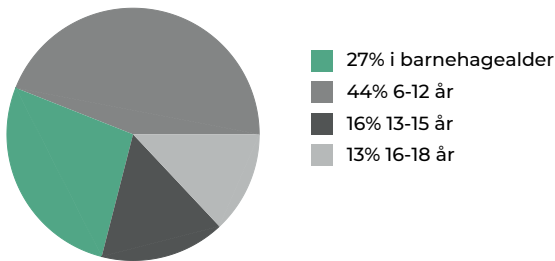
Offentlig transport

🚶 Eide skole Linje 510	7 min 🚶 0.6 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	27 min 🚶

Skoler

Eide barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	21 min 🚶 20.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	32 min 🚶 31.6 km

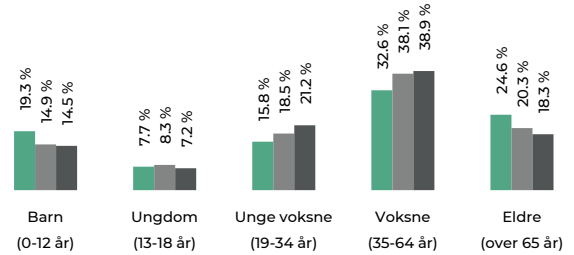
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ytre Eide	613	299
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eide barnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 🚶 1.3 km
Svanviken barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 🚶 3.2 km
Lyngstad barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 🚶 7.5 km

Dagligvare

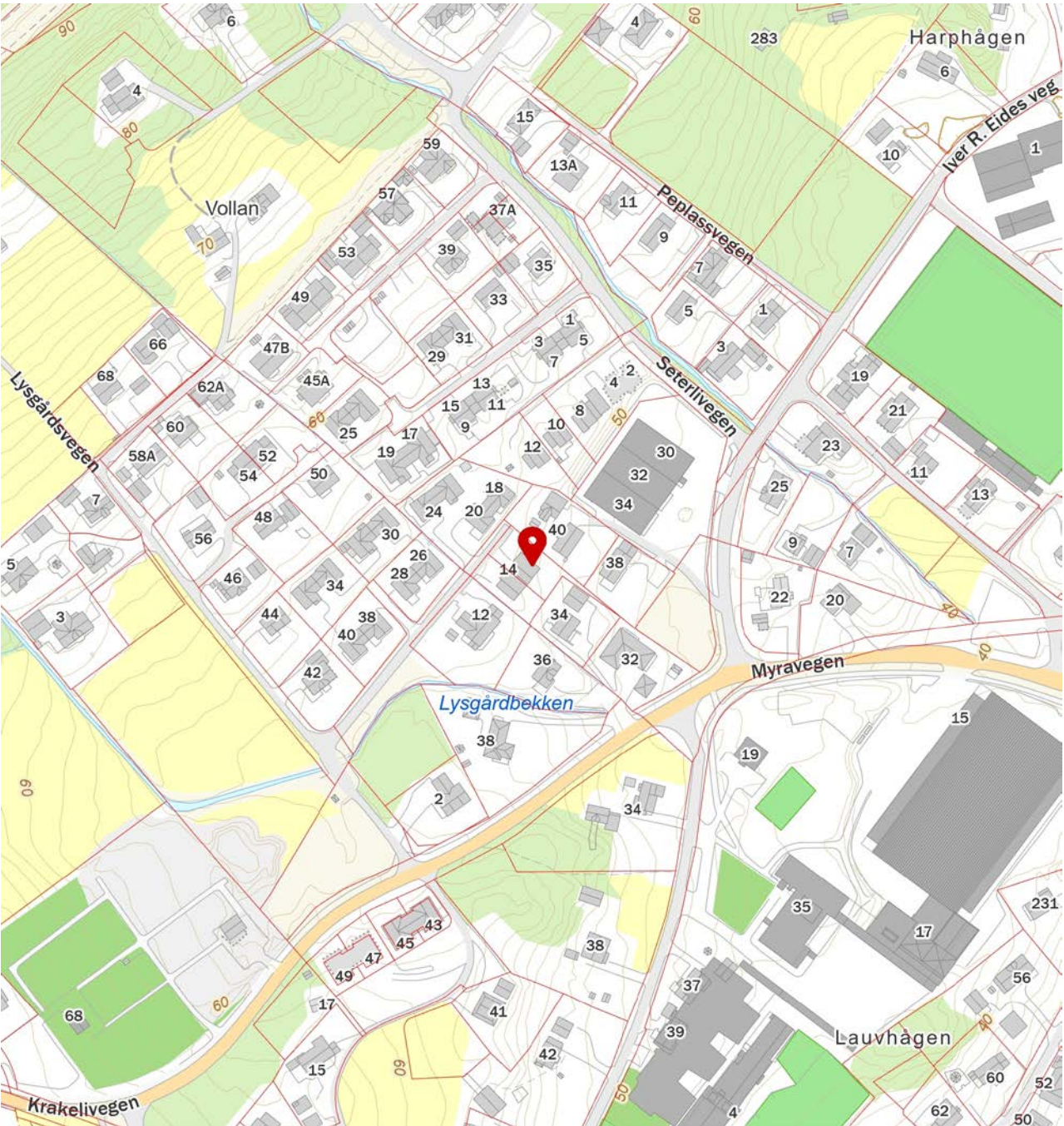
Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Eide	9 min 🚶

Sport

🏆 Eide stadion Fotball, friidrett	6 min 🚶 0.5 km
🏆 Eide ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Pro Gym Eide	8 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 2026



 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 2026



Adresse

Lysgårdsvegen 14, 6490 EIDE

Dato for energimerking

06.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277830

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300652385

Gårdsnummer

164

Bruksnummer

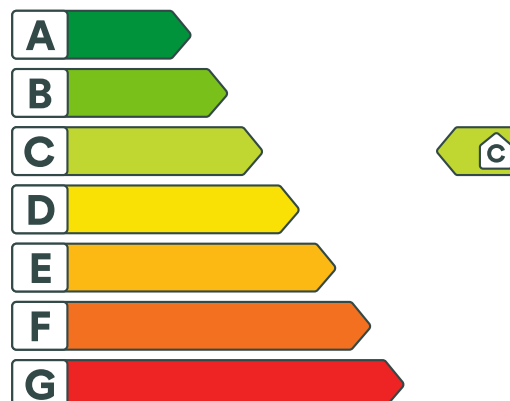
505

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2018

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet bruksareal

131,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

112,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

114,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 559 kWh



Lysgårdsvegen 14, 6490 EIDE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lysgårdsvegen 14, 6490 EIDE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 8: 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 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

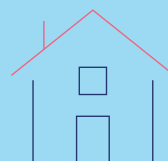
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0102/26

Adresse: Lysgårdsvegen 14, 6490 EIDE, gnr. 164, bnr. 505,
snr. 2 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.04.2026

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/