

Midteidevegen 22

EIDE

notar



Prisantydning Kr 3 650 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 141/180 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Midteidevegen 22

**Flott enebolig beliggende sentralt til på Eide -
Fire soverom - Utsikt - Dobbelgarasje
-Livsløpsstandard**

Adresse	Midteidevegen 22 6490 EIDE
Prisantydning	Kr 3 650 000,-
Omkostninger	Kr 110 240,-
Totalpris	Kr 3 760 240,-
BRA-i/BRA Total	141/180 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2013
Soverom	4

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Midteidevegen 22 for salg!

Enebolig med attraktiv beliggenhet på Midteide. Boligen inneholder entré med praktisk skyvedørgarderobe, samt fire soverom av behagelig størrelse. Bad som er utstyrt med dusj og badekar, i tillegg til bod med opplegg for vaskemaskin. Åpen og lys løsning mellom stue og kjøkken, med store vindusflater og utgang til veranda på omtrent 78 m². Rommet har varmepumpe og en vedovn som går på kulelager. Kjøkkenet har god benk- og skaplass samt integrerte hvitevarer. Eiendommen er pent opparbeidet med gruset uteareal og en dobbelgarasje. Beliggenheten byr på gode solforhold og en flott utsikt mot fjord og fjell. Fra eiendommen er det i umiddelbar nærhet til Eide sentrum, Eidehallen samt barnehage og skole.

Velkommen!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / Emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	27
Plantegning	28
Budgivning	91

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Foto: Interiørfoto AS (Espen Istad). Bildet er virtuell møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Stuen er av god størrelse som gir flere møbleringsmuligheter. Bildet er virtuell møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Åpen løsning mellom stue og kjøkken som resulterer i en god romfølelse. Bildet er virtuelt møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Stuen er utstyrt med både en varmepumpe samt en vedovn. Bildet er virtuelt møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Lyst kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer



Spiseplass i tilknytning til stue og kjøkken. Bildet er virtuelt møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Velkommen inn!





Boligen har totalt fire soverom. Bildet er virtuell møblert, og endrer ikke boligens egenskaper







Bad med vegghengt baderomsinnredning og toalett



Badet er utstyrt med badekar samt dusj



Beliggenheten til eiendommen byr på gode solforhold





Dobbelgarasje





Eiendommen er også pent opparbeidet med blant annet plen og forstøtningsmur



Nærområdet har rike friluftsmuligheter med flere flotte turmål - Blant annet lysløypa til Eide IL, Vardhågan og Seterfjellet fra Ugelstad. Populære Trollkyrkja ligger også innen rimelig avstand

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Midteidevegen 22 ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Eide, kun én knapp kilometer unna sentrum. Beliggenheten til eiendommen byr på gode solforhold og en tiltalende utsikt mot både fjord- og fjellandskap. Fra eiendommen er det i umiddelbar nærhet et bredt utvalg av servicefasiliteter samt flere dagligvarebutikker. Det er også nærhet til barnehage, gangavstand til barne- og ungdomsskole og Eidehallen. Nærområdet har rike friluftsmuligheter med flere flotte turmål - Blant annet lysløypa til Eide IL, Vardhågan og Seterfjellet fra Ugelstad. Populære Trollkyrkja ligger også innen rimelig avstand.

ADKOMST

Fra Eide sentrum følger man hovedvegen videre noen

hundre meter før man tar av til høyre inn på Midteidevegen. Følg deretter vegen nedover, og Midteidevegen 22 vil ligge på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Midteidevegen 22, 6490 EIDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0032/26

SELGER

Michael Røvik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 164, bruksnummer 695, , ideell andel 1/1.
i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

TOMT

Eiet tomt på 698 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Velholdt tomt med gruset innkjørsel og romslig parkeringsareal. Pent opparbeidede utearealer med noe plen og romslig veranda. Frittstående dobbelgarasje på omtrent 39 m².

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har valmtak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafters, lufting mellom undertak og yttertak. Undertak av Hunton trefiberplater. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har taktekkning av Decra- / stålplater fra byggeår.

Takrenner og taknedløp:

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

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe og feieplatå. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert. Fasader ble sist malt utvendig i 2025. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør. Fabrikkmalt to-fløyet balkongdør i tre med to-lags glass med utgang fra stue. Det er balkongdør i tre med to-lags med utgang til veranda fra det ene soverommet. Alle dørene er originale fra byggeår.

Veranda:

Sydøst vendt veranda oppført i tre på ca. 78 kvm til sammen med utgang fra stue og soverom. Rekkverk av tre og glass, rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

INNVENDIG

Innvendige overflater:

Det er 3-stavs parkett på gulvene i alle oppholdsrom, i vindfang er det laminatgulv med flisstruktur. Veggene har walls2paint veggplater fra byggeår, TV-vegg i stue har Huntonit Proff veggplater, nytt i 2025. Tak-ess plater i himling. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og roterende vedovn i stue / kjøkken. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte kompakte fyllingsdører. Dørene er i fra byggeår.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med varmepumpe, gulvvarme i bad, ellers er det vedfyring. Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe / ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

Bad:

Originalt bad fra byggeår. Det foreligger erklæring for membran og flisarbeid, signert av Wiik og Strand. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Badersinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bod benyttet som vaskerom / toalettrom:

Rommet er byggemeldt som bod, men fremstilles mere som et vaskerom / toalettrom. Det er ikke søkt bruksendring. Det ble installert toalett i 2015 ifølge selger. Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er badersinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og sikringsskap er plassert i rommet. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

3-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra byggeår, montert selv av selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplate av stein. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys / kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendig vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) fra byggeår. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i kaldloftet

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Ukjent service historikk. Ifølge selger er det blitt fylt på gass engang. Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert bod / vask. Rommet har sluk,

berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i fra Telenor i boligen.

EI-anlegg:

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i entré. Ifølge selger vil det bli utført elkontroll før salg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

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

Fuktsikring / Drenering:

Boligen er oppført med plate på mark som ligger over omkringliggende terreng, og det er derfor normalt ikke behov for drenerør. Forutsetningen er at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med puk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:

Såle / bankett for ringmurselement i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Forstøtningsmurer:

Ny Redi støttemur i 2018. Arbeid utført av Freddy Herskedal / Herskedal Anlegg.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng med helning mot øst.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann 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.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

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

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 2013.

Hvor lenge har du eid boligen?

- 13 år og 0 måneder.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytting av gulvbelegg, veggplater. Tekniskrom. Arbeid utført av: Brovold VVS, smart Interiør.

Ble tettesjikt / membran / sluk oppgradert / fornyet?

- Ja. Beskrivelse: Byttet gulvbelegg.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rørøpplagg i forbindelse med bytting av gulvbelegg og veggplater på teknisk rom / vaskerom. Arbeid utført av: Brovold VVS, Smart Interiør.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytting av Ledspotter i alle rom + benkbelysning og elarbeid i forbindelse med bytting av veggplater teknisk rom. Arbeid utført av: Elmo Teknikk AS.

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

- Ja.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Montering av rekkverksglass istede for trespiler. Godkjente glass fra Rakvåg Molde.

Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Beskrivelse: Radonmåling med lukket sporfilm i henhold til statens strålevern «måleprosedyre for radon i boliger».

Radonmåling

- År: 2016. Verdi: Målt radonkonsentrasjon NJ792: 16 Bq/m³. (Årsmiddelverdi 15 Bq/m³). NJ793: 21 Bq/m³ (årsmiddelverdi 15 Bq/m³).

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

- Ja. Beskrivelse: Takstrappport i forbindelse med dette salget.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

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

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt og i dobbelgarasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat veg. Se salgsoppgave for vedlagt signert vegrett fra Midteidutvikling AS, som har informert meglerforetaket om at vegen skal overføres til Hustadvika kommune når infrastrukturen på Midteide boligfelt er ferdigstilt.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Eide Vassverk SA.

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 UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 29.05.2013.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 30.03.2026.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede

tegninger avviker noe fra dagens innredning / bruk. "Bod" benyttes også som toalettrom / vaskerom.

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

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger avviker noe fra dagens fasade. Det er blitt etablert rekkverk rundt veranda.

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

29.05.2013.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Enkeltminner:

Navn: Midteide. Kommune: 1579. KulturminneID: 130575-1.

Kategori: E-ARK. Vernetype: FJE. Link til kulturminnesøk:

<https://kulturminnesok.no/ra/lokaltet/130575>

Lokaliteter:

Navn: Midteide. Kommune: 1579. KulturminneID: 130575-1.

Vernetype: FJE. Link til kulturminnesøk: [https://](https://kulturminnesok.no/ra/lokaltet/130575)

kulturminnesok.no/ra/lokaltet/130575

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har

begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er) / gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til. Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

RADONMÅLING

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

INNHold

Vindfang, stue / kjøkken, fire soverom, bad og bod benyttet som vaskerom / toalettrom.

Dobbelgarasje.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

VÅTROM

TG2 Overflater gulv – Bad

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15 mm fall / høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett og badekar. Det er ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterskel, ikke mulig for kontroll uten inngrep. Kanten ved døren er på ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell / fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Sluk, membran og tettesjikt – Bad

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tette våtsumpsplater på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Konsekvens / Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Ukjent service historikk. Ifølge selger er det blitt

fylt på gass engang.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens / Tiltak:

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

Enebolig

Standard: Boligen er oppført i 2013 og er bygget etter normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Bygningen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med W-takstoler i tre, undertak av Hunton trefiberplater og taktekking av Decra/stålplater fra byggeår. Loftet er uinnredet kaldloft med tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen er fundamentert på støpt plate på mark med isolasjon og radon-/diffusjonssperre i henhold til vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Grunnmur består av ringmurselementer på armert betongsåle.

Vedlikehold: Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til byggeår. Utvendige fasader ble sist malt i 2025, og kledningen fremstår i normalt god stand. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje uten tegn til vesentlige skader. Tekniske installasjoner, våtrom og bygningsdeler er i hovedsak fra byggeår og har fungert etter hensikten, men enkelte komponenter har passert deler av forventet brukstid og må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt og med normal tilstand ut fra alder og bruk.

Garasje

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Valmtak av tre med fagverktaksstol. Taktekking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt. Vedlikehold: Normalt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

AREALER

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 78 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 141 m² Vindfang, stue / kjøkken, fire soverom, bad og bod benyttet som vaskerom / toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

78 m²

DOBBELGARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m²

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 650 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 709,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiing og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 10 267,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 737,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIFT

Tilknyttet Eide Vassverk SA.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 025 630,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 102 521,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 650 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 91 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 110 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 760 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2012/491423-1/200 20.06.2012 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 164
BNR: 669

2020/472041-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1551 GNR: 164 BNR: 695

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

GRUNNBOKSDATO

15.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

84596917

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:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.70% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om

kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må

legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

MIDTEIDEVEGEN 22

Plantegning for dagens innredning / bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Ferdigattest
Vegrett
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/ situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0032/26	
Selger 1 navn	
Michael Røvik	
Gateadresse	
Midteidevegen 22	
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring
Polise/avtalendr.	84596917

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av gulvbelegg, veggplater. Tekniskrom
Arbeid utført av	Brovold VVS, smart Interiør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Byttet gulvbelegg
-------------	-------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørpropp i forbindelse med bytting av gulvbelegg og veggplater på teknisk rom / vaskerom
Arbeid utført av	Brovold VVS, Smart Interiør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av Ledspotter i alle rom + benkbelysning og elarbeid i forbindelse med bytting av veggplater teknisk rom
Arbeid utført av	Elmo Teknikk AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av rekkverksglass istede for trespiler. Godkjente glass fra Rakvåg Molde

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

Beskrivelse

Radonmåling med lukket sporfilm i henhold til statens strålevern «måleprosedyre for radon i boliger»

21.1 Radonmåling

År

2016

Verdi

Målt radonkonsentrasjon NJ792: 16 Bq/m3. (Årsmiddelverdi 15 Bq/m3). NJ793: 21 Bq/m3 (årsmiddelverdi 15 Bq/m3)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Takstrapp i forbindelse med dette salget

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michael Røvik	1be5565462fce9efc03f1d e35878e0d3ebb272a9	04.06.2026 13:37:34 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Midteidevegen 22 , 6490 EIDE

 HUSTADVIKA kommune

 # gnr. 164, bnr. 695

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2331

Eiendomsverdi ref nr: RQ7377

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 tømmer, 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har valmtak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, lufting mellom undertak og yttertak. Undertak av Hunton trefiberplater. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkomst til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har takteking av Decra-/stålplater fra byggeår.

Takrenner og taknedløp:

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

Skorstein over tak:

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe og feieplatå. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert. Fasader ble sist malt utvendig i 2025. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdører:

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør. Fabrikkmalt to-fløyet balkongdør i tre med to-lags glass med utgang fra stue. Det er balkongdør i tre med to-lags med utgang til veranda fra det ene soverommet. Alle dørene er originale fra byggeår.

Veranda:

Sydøst vendt veranda oppført i tre på ca. 78 kvm til sammen med utgang fra stue og soverom. Rekkverk av tre og glass, rekkverkshøyde målt til ca 92 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Det er 3-stavs parkett på gulvene i alle oppholdsrom, i vindfang er det laminatgulv med flisstruktur. Veggene har walls2paint veggplater fra byggeår, TV-vegg i stue har Huntonit Proff veggplater, nytt i 2025. Tak-ess plater i himling. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og roterende vedovn i stue/kjøkken. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte kompakte fyllingsdører. Dørene er i fra byggeår.

Oppvarming:

Boligen oppvarmes med varmepumpe, gulvvarme i bad, ellers er det vedfyring. Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Originalt bad fra byggeår. Det foreligger erklæring for membran og flisarbeid, signert av Wiik og Strand. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Bod benyttet som vaskerom/toalettrom:

Rommet er byggemeldt som bod, men fremstilles mere som et vaskerom/toalettrom. Det er ikke søkt bruksendring. Det ble innstallert toalett i 2015 ifølge selger. Rommet har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider og sikringsskap er plassert i rommet. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

3-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra byggeår, montert selv av selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplate av stein. Integreert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) fra byggeår. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i kaldloftet.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Ukjent service historikk. Ifølge selger er det blitt fylt på gass engang. Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert bod/vask. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i fra Telenor i boligen.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i entré. Ifølge selger vil det bli utført elkontroll før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

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

Fuktsikring/drenering:

Boligen er oppført med plate på mark som ligger over omkringliggende terreng, og det er derfor normalt ikke behov for drenerør. Forutsetningen er at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med puk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:

Såle/bankett for ringmurselement i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Forstøtningsmurer:

Ny Redi støttemur i 2018. Arbeid utført av Freddy Herskedal/Herskedal Anlegg.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng med helning mot øst.

Utvendige vann og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann 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

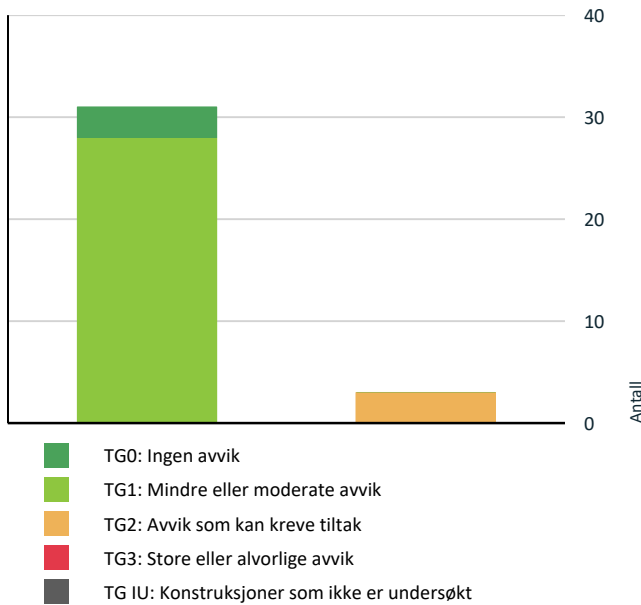
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader






Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen er oppført i 2013 og er bygget etter normal byggeskikk for oppføringstidspunktet. Bygningen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjonen er utført som valmtak med W-takstoler i tre, undertak av Hunton trefiberplater og takteking av Decra/stålplater fra byggeår. Loftet er uinnredet kaldloft med tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen er fundamentert på støpt plate på mark med isolasjon og radon-/diffusjonssperre i henhold til vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Grunnmur består av ringmurselementer på armert betongsåle.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt sett i forhold til byggeår. Utvendige fasader ble sist malt i 2025, og kledningen fremstår i normalt god stand. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje uten tegn til vesentlige skader. Tekniske installasjoner, våtrom og bygningsdeler er i hovedsak fra byggeår og har fungert etter hensikten, men enkelte komponenter har passert deler av forventet brukstid og må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt og med normal tilstand ut fra alder og bruk.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	2025 – Bad/vaskerom: Det er montert ny spotlight i himling. Arbeidet er opplyst utført av Elmo. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.
2026	Modernisering	2026 – Elektrisk anlegg: Resterende spotlights i boligen er skiftet ut. Arbeidet er opplyst utført av Elmo. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen da faktura og dokumentasjon ennå ikke er mottatt av selger.
2026	Modernisering	2026 – Vaskerom: Vaskerommet ble oppusset sommeren 2026. Nytt gulvbelegg er opplyst lagt av Smart Interiør, nye våtromsplater på vegger er montert av Eide Byggservice, elektriske arbeider er utført av Elmo Teknikk og VVS-arbeider er utført av Brovold VVS. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen da faktura og dokumentasjon ennå ikke er mottatt av selger.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takteking av Decra-/stålplater fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot ved hjelp av stige.

Det er registrert rustdannelse på flere av festeskruene til takplatene. Ved stikkprøvekontroll ble enkelte skruer forsøkt løsnet med skrutrekker uten at skruhodene ble skadet eller dratt over, noe som indikerer at rustdannelsen hovedsakelig er overflattisk. Selger opplyser at omtrent 50 % av skruene på vestvendt takflate er skiftet ut. Utskiftede skruer ble fremvist på befaring, og disse viste kun overflaterust uten tegn til korrosjon i selve skruestammen. Det er kjent at enkelte typer festeskruer benyttet på Decra-/Icopal-tak i perioder har vært utsatt for økt rustdannelse. Basert på registrerte forhold vurderes rusten å være kosmetisk og begrenset til skruhodene. Det ble ikke registrert tegn til svikt i innfestingen eller forhold som tilsier behov for tiltak på kort sikt. Normal overvåking og vedlikehold anbefales som del av fremtidig forvaltning av taktekingen.

Tilstandsrapport



Rustdannelser på skruer.



Rustdannelser på skruer.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Kommentar:

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

TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er kledd med heldekkende pipebeslag. Det er montert stigetrinn til pipe og feieplata. Avstand fra møne til munning på skorstein er ikke oppmålt, fra bakkenivå kan det se ut som at skorsteinen er ført minimum 80 cm over topp møne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert. Fasader ble sist malt utvendig i 2025. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmtak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, lufting mellom undertak og yttertak. Undertak av Hunton trefiberplater. I deler av loftet er det lagt gulv. Tilkost til kaldloft via loftsluke med nedfellbar stige.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalt hovedytterdør. Fabrikkmalt to-fløyet balkongdør i tre med to-lags glass med utgang fra stue. Det er balkongdør i tre med to-lags med utgang til veranda fra det ene soverommet. Alle dørene er originale fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøst vendt veranda oppført i tre på ca. 78 kvm til sammen med utgang fra stue og soverom. Rekkverk av tre og glass, rekkverkshøyde målt til ca 92 cm. 6 nye glassfelt vår/sommer 2026, nytt på reklamasjon, montert selv av selger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene i alle oppholdsrom, i vindfang er det laminatgulv med flisstruktur. Veggene har walls2paint veggplater fra byggeår, TV-vegg i stue har Huntonit Proff veggplater, nytt i 2025. Takess plater i himling. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.



Liten skade i parkettgulv i stuen like ved ildsted. Kun av estetisk karakter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og roterende vedovn i stue/kjøkken.

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 dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte kompakte fyllingsdører. Dørene er i fra byggeår.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med varmepumpe, gulvvarme i bad, ellers er det vedfyring.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Originalt bad fra byggeår. Det foreligger erklæring for membran og flisarbeid, signert av Wiik og Strand. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadkar og dusjkabinett. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak med innfelte spotlights.

MERK:

Vindu plassert i område definert som våtsone, fungerer som dette ved bruk av tett dusjkabinett og badekar. Endring av dusj løsning vil kunne kreve tiltak med forholdet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 15 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist under dusjkabinett og badekar. Det er ukjent om det er tett membran oppkant ved dørterstel, ikke mulig for kontroll uten inngrep. Kanten ved døren er på ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



2 mm fall per meter lokalt ved sluken under badekar.



5 mm fall per meter lokalt ved sluken under dusjkabinett.



0 mm fall per meter ved døren.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Tette våtsumplater på vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under badekar, synlig membran i sluken klemt korrekt under klemring.



Sluk under dusjkabinett. Membran ikke synlig siden sluken ikke er rengjort før befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusjkabinett.

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 er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



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

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETTRUM

Generell

Beskrivelse

Rommet er byggemeldt som bod, men fremstilles mere som et vaskerom/toalettrom. Det er ikke søkt bruksendring. Det ble innstallert toalett i 2015 ifølge selger. Rommet har vinylbelegg på gulv fra 2026, våtromsplater på vegger fra 2026 og tak-ess plater i innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider og sikringsskap er plassert i rommet. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETTRUM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak. Nye våtromsplater montert på vegg sommeren 2026.

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETTRUM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv, nytt sommeren 2026. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist, ca 10 mm fall på gulvet fra dør til sluk, ca 15 mm oppkant ved døren.

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk, synlig membran klemt under klemring.

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er badersinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider og sikringskap er plassert i rommet.

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BOD BENYTTET SOM VASKEROM/TOALETROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom 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.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og tak-ess plater i innvendig tak med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra IKEA fra byggeår, montert selv av selger. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med benkeplate av stein. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) fra byggeår. Stoppekran opp fra gulv i vaskerom.

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 kaldloftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue og er fra byggeår. Ukjent service historikk. Ifølge selger er det blitt fylt på gass engang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert bod/vask. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

TV/internett

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i fra Telenor i boligen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Normal bolig installasjon. 230 V skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i entré. Ifølge selger vil det bli utført elk kontroll før salg. Innvendig er alle spotlights innfelte i himling og i kjøkken nylig skiftet, arbeid utført Elmo Teknisk AS, selger har ikke fått faktura på arbeid per nå så dokumentasjon 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
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ifølge selger kan det forekomme at sikring for utelys slår ut. Skal ifølge selger utbedres før salg.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Det va varmgang i taklampe i bod/vask. Lampen er fjernet og det er montert spotlights i stedet.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark som ligger over omkringliggende terreng, og det er derfor normalt ikke behov for drenerør. Forutsetningen er at terrenget har tilfredsstillende fall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Såle/bankett for ringmurselement i armert betong. Prefabrikerte ringmurselementer av EPS-isolasjon som er utvendig kledd med ferdigbehandlede fuktbestandige plater.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Ny Redi støttemur i 2018. Arbeid utført av Freddy Herskedal/Herskedal Anlegg.

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng med helning mot øst.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og privat vann 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Valmtak av tre med fagverktaksstol. Takteking av decra/powertekk plater. Takrenner og nedløp av lakkert metall, isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

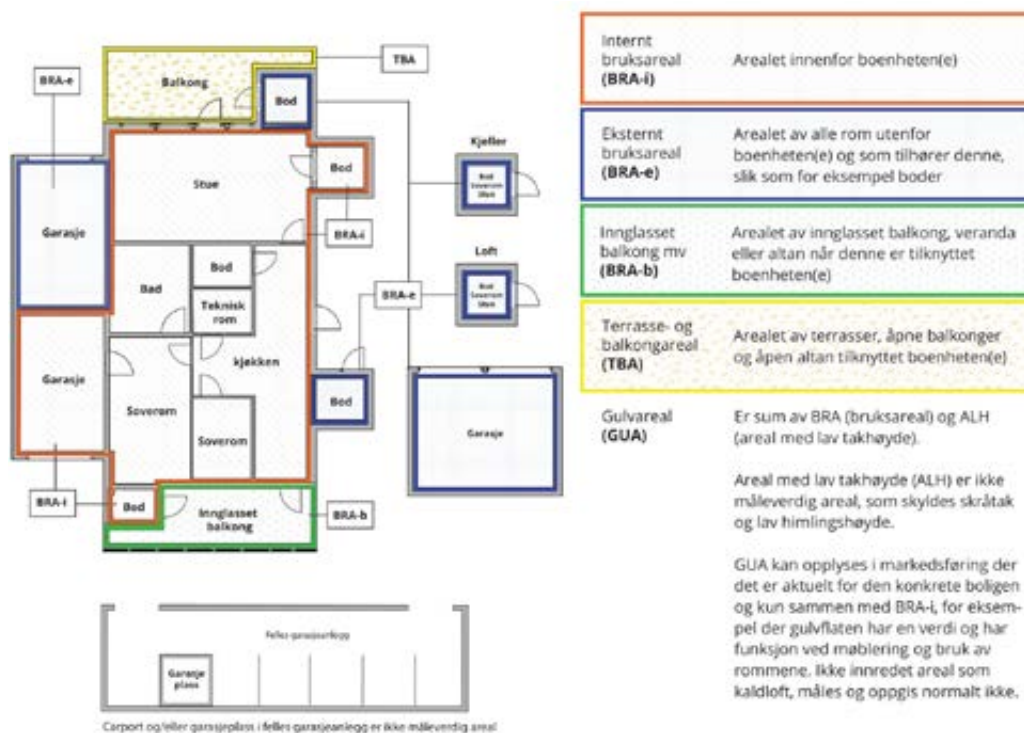
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	141			141	78
SUM	141				78
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, stue/kjøkken, 4 soverom, bad, bod benyttet som vaskerom/toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering. Kommentar: Opplysningene er gitt av eier. Dokumentasjon, fakturaer, samsvarserklæringer og eventuelle FDV-dokumenter er ikke forelagt takstmannen på befaringstidspunktet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Toalettrom/vaskerom er ifølge fremlagte tegninger betegnet som bod. Rommet brukes primært som kombinert toalettrom og vaskerom. Tegninger og bruk stemmer ikke, og vil derfor være et søknadspiktig tiltak for bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Michael Røvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	164	695		0	698.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Midteidevegen 22

Hjemmelshaver

Røvik Michael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Midteideboligfelt med kort v eg til sentrum, barnehage og skoler. Solrik og fin beliggenhet med flott utsikt utover Kornstadfjorden mot Averøy og mot Storlandet.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Eide Vassverk 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

Tomten er opparbeidet med romslig parkeringsareal, forstøtningsmur, plen, gruset innkjørsel og veranda/terrasse etc. Parkering i frittstående garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

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

rekkerkshøyder/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 dampsperring 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 ren 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

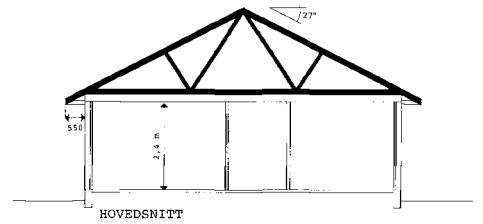
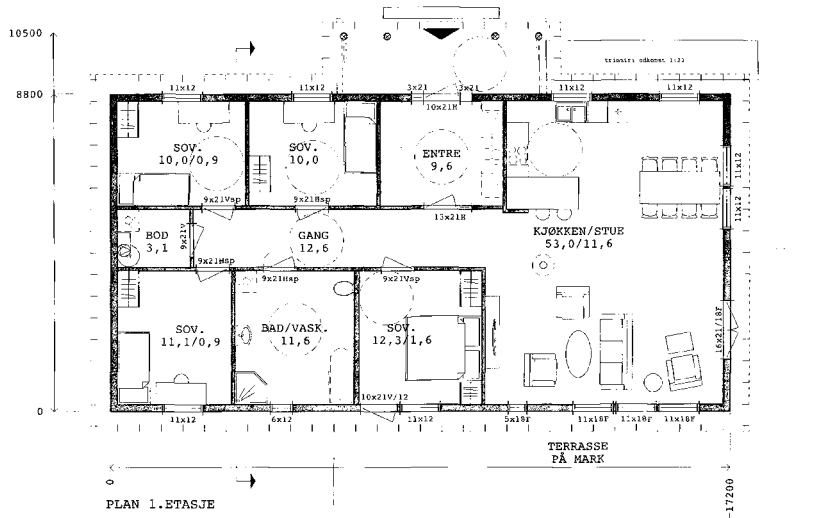
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RQ7377>


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

SMESTAD



BYA 153,9 m²
 Bygningens BRA
 PLAN 1. ETJ 138,0 m²

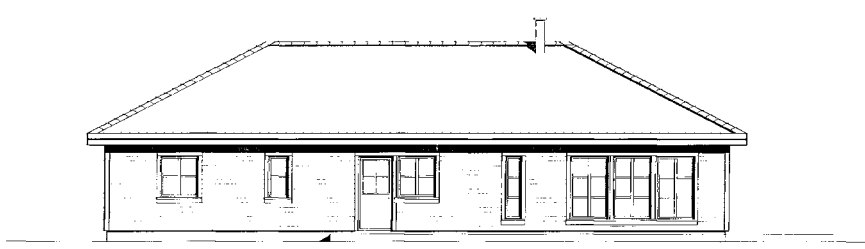
Tiltakshaver		PEDER ROVIK			
Byggadresse		MDT-EIDE, EIDE KOMMUNE			
Mål	Type	ENERBOLIG		Tegn nr.	Bld
Utg.p. 09 P107	Sign.	HTG	Dato 12.09.2011	P10-14981	1
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					
				Dale Bruk Boliger as 6440 Einesvågen Telefon 71 26 63 00, Telefax 71 26 63 01	



SMESTAD



FASADE MOT: NORD ØST



FASADE MOT: SØR ØST

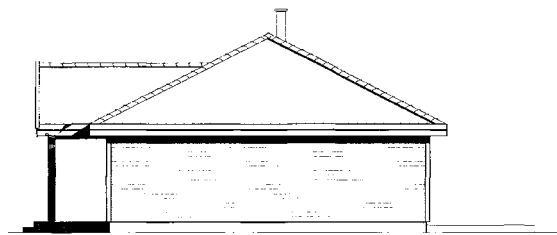
FREMTIDIG TERRENG _____
 EKSISTERENDE TERRENG - - - - -

Tilakshaver: PEDER ROVIK		Byggadresse: MIDT-EIDE, EIDE KOMMUNE	
Mål: 1:100	Type: ENEROLIG	Tegn.nr.: P10-14981	Blad: 2
Utg.p.: 09 P107	Sign: HTG	Dato: 12.09.2011	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			

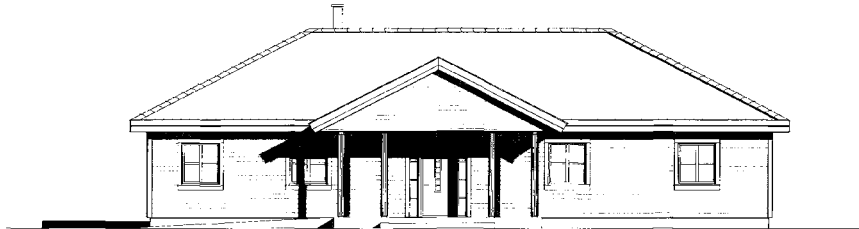
BLINK HUS
Dale Bruk Boliger as
 6440 Elnesvågen
 Telefon 71 26 63 00, Telefax 71 26 63 01



SMESTAD




FASADE MOT: SØRVEST



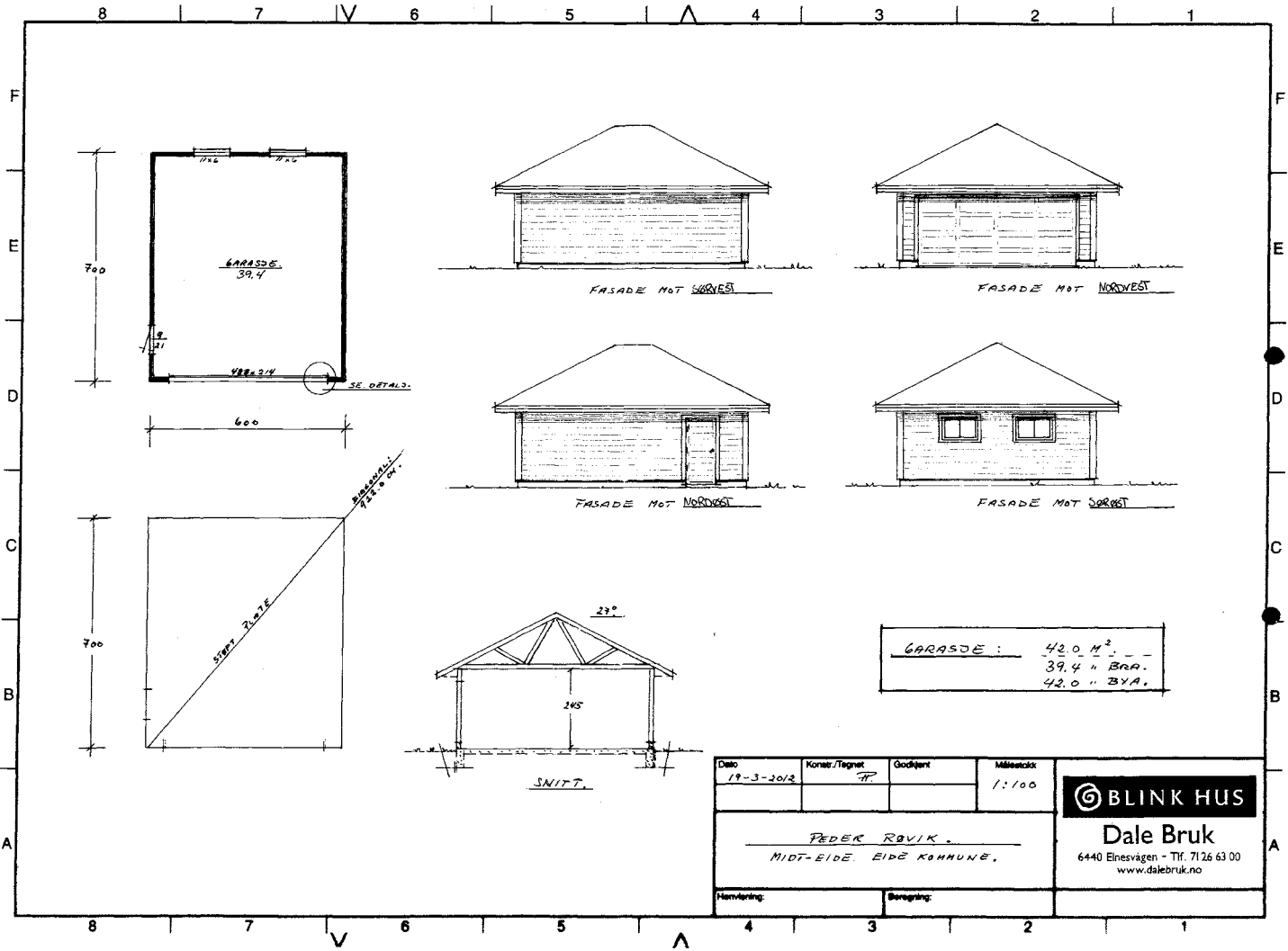
FASADE MOT: NØRVEST

PREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG - - - - -

Tilskriver		PEDER ROVIK	
Byggadresse		MIDT-EIDE, EIDE KOMMUNE	
Mål: 1:100	Type	ENEBOLIG	Tegn.nr.
Utg.p. 09 P107	Sign. HTG	Dato 12.09.2011	P10-14981
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			Blad 3

**BLINK HUS**
Dale Bruk Boliger as
6440 Einesvågen
Telefon 71 26 63 00, Telefaks 71 26 63 01





Blink Hus AS

BLINK HUS
Dale Bruk
 6440 Einesvågen - Tlf. 71 26 63 00
 www.dalebruk.no





Eide kommune
Resultatenhet Teknisk

Dale Bruk Boliger AS
6440 ELNESVÅGEN

Deres ref:	Vår ref 2012/1002-8	Saksbehandler Jøran Fjærvoll	Dato 29.05.2013
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

Ferdigattest:

Byggetillatelse er gitt i delegert sak 12/75

- **Gjelder:** *Enebolig, eiendom 164/695*
- **Byggested:** *Midteide*
- **Ansvarlig søker:** *Dale Bruk Boliger AS*
- **Tiltakshaver** *Peder Røvik*

Kommunen gir herved ferdigattest for enebolig på eiendom 164/695, jf. pbl § 21-10

De ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de ansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Med vennlig hilsen

Jøran Fjærvoll
Saksbehandler

Kopi til:
Eide Vassverk
Peder Røvik, Lysgårdvegen 18

6490 EIDE
6490 EIDE

Postadresse , 6490 Eide	Besøksadresse Kommunehuset	Telefon 712 99 100	Bank 3932.05.01257
E-post: postmottak@eide.kommune.no	www.eide.kommune.no	Telefaks 712 99 101	Org.nr 945685263



Hustadvika kommune

Plan, byggesak og oppmåling

Michael Røvik
Bokfinkvegen 12
6425 Molde

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2026/951-3	Ida Marie Tøsse	30.03.2026

Godkjenning: Ferdigattest - Garasje - Eiendom 164/695

Tiltakshaver:	Michael Røvik
Ansvarlig søker:	Michael Røvik
Søknad mottatt:	25.03.2026

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder for følgende vedtak:

- 2012/1013

GEBYR

Beskrivelse

Vnr. 103 Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt (per søknad)

Beløp

3440,00

KLAGERETT

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen	Tingplassen 1	71268100	921133642
Sikker digital post med eDialog	postmottak@hustadvika.kommune.no	www.hustadvika.kommune.no	

brevet kom frem til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Hustadvika kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for kommunen om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtaket blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

Ida Marie Tøsse
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Erklæring om veivrett

Erklæringsskjema på gnr. 154, lnr. 752 i Hustadvika kommunen gir med dette erklæringsskjema på gnr. 154, lnr. 752 i Hustadvika kommunen veivrett på eiendommen tilsvarende utkastet over gnr. 154, lnr. 752 i Hustadvika kommunen.

Sted, dato
Kristiansund, 8/5-26

Applikantens navn på gnr. 154, lnr. 752 (gjenside standard) samtykker til utkastet på gnr.

Torgilbjørn

Matrikkel nummer AS of Torgilbjørn (1879 932 271 223)

May Kristin Sildan

Matrikel nummer AS of May Kristin Sildan (1879 593 871 223)



Hustadvika kommune

Grunnkart

Eiendom: 164/695
Adresse: Midteidevegen 22
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2026

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	698.2
Etablert dato	20.06.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.09.2025 29.09.2025	2025/1548	Tinglyst 29.09.2025	164/669 (-16116), 164/752 (16116,1) Mnrmangler, 164/8, 164/13, 164/20, 164/21, 164/40, 164/50, 164/163, 164/426, 164/594, 164/628, 164/684, 164/690, 164/691, 164/693, 164/694, 164/695, 164/696, 164/697, 164/698, 164/699, 164/701, 164/702, 164/703, 164/704, 164/705, 164/706, 164/707, 164/708, 164/709, 164/710, 164/711, 164/712, 164/712/0/1, 164/713, 164/713/0/2, 164/715, 164/716, 164/731
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	164/695
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.05.2012 06.06.2012	2012/16	Tinglyst 26.06.2012	164/669 (-698,3), 164/695 (698,2) 164/696

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977473.34	421448.84		Ja	698.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØVIK MICHAEL F241089*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bokfinkvegen 12 6425 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: **Midteidevegen 22**

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	300314050		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	29.05.2013
2	300318677		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	27.11.2018

1: Bygning 300314050: Enebolig (111), Ferdigattest 29.05.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	154
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	154
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	154
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.08.2012	22.08.2012	
Ferdigattest	29.05.2013	02.07.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midteidevegen 22	H0101	164/695	138	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	138	0	138	154	0	154

2: Bygning 300318677: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 27.11.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	42
Vannforsyning		BTA Totalt	42
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	06.09.2012	13.09.2012	
Tatt i bruk	27.11.2018	27.11.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	164/695	39	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	42	42



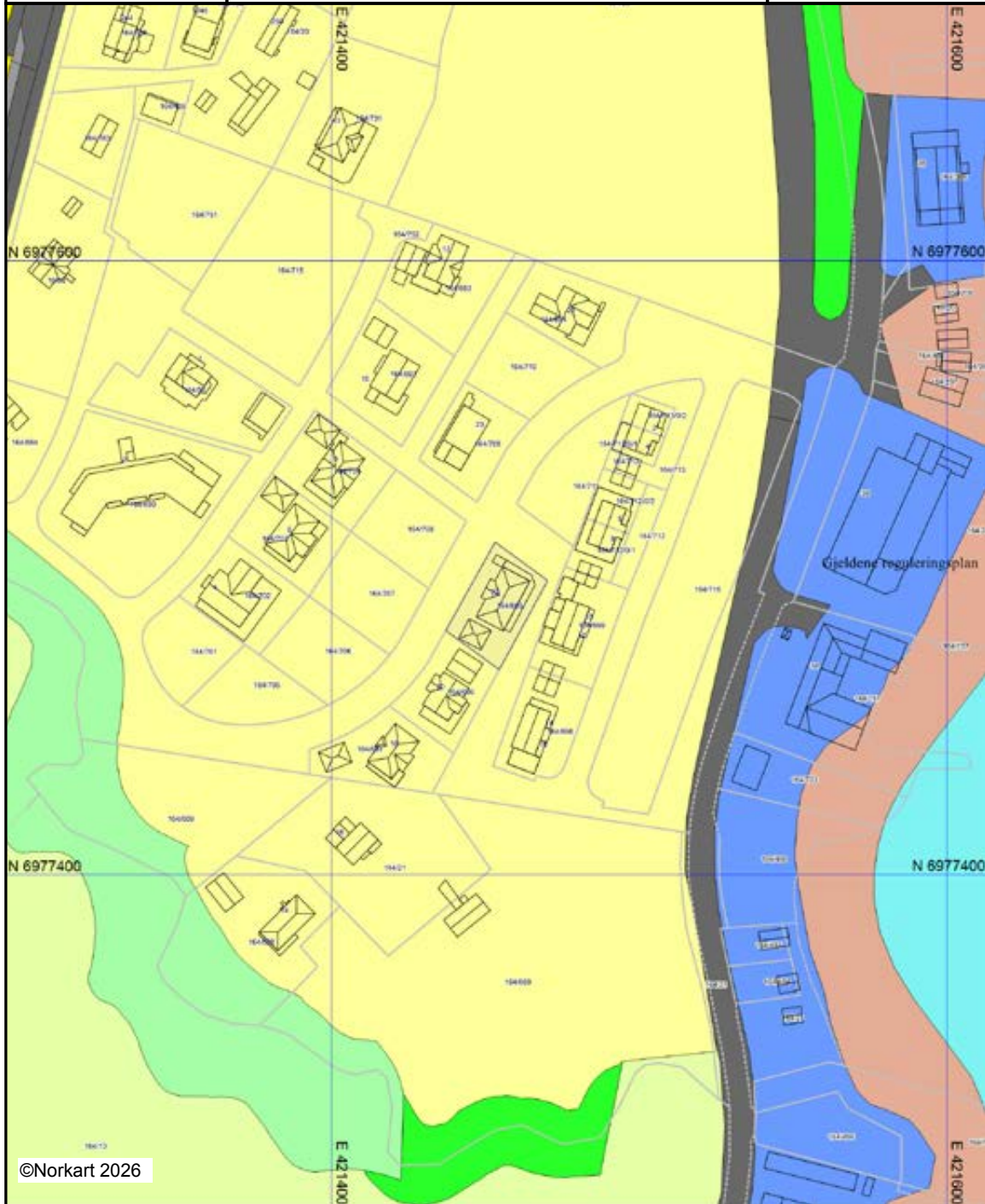
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 164/695
Adresse: Midteidevegen 22
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32












©Norkart 2026

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 - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  Annet byggeområde - nåværende



Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

-  LNF-område






Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  Vannareal for allmenn fle bruk

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

-  Vegareal - nåværende
-  Gang- og sykkelareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



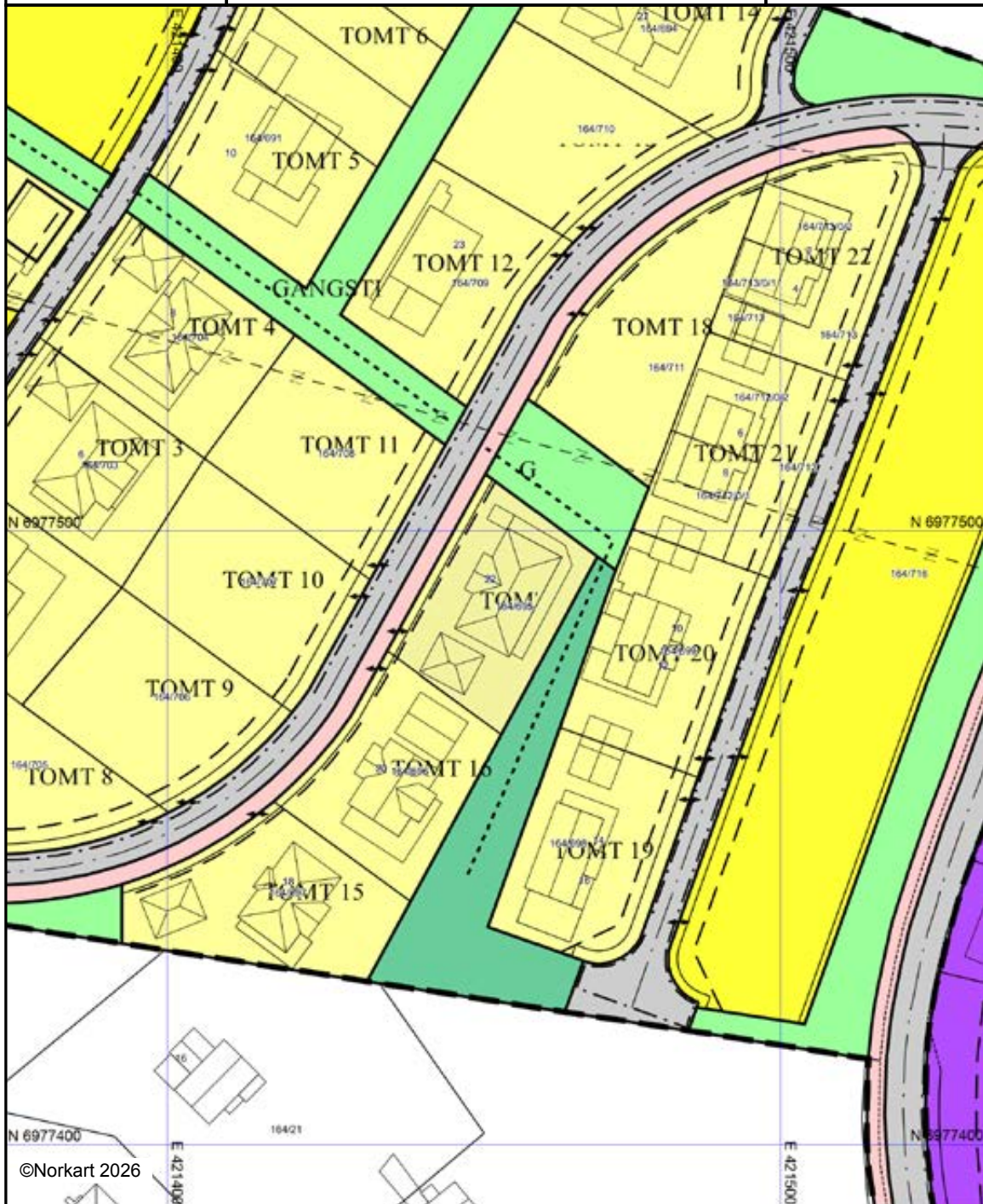
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 164/695
Adresse: Midteidevegen 22
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygeområder (PBL1985 §

 Område for industri/lager


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (


 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekni


 Kjøreveg


 Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense


 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Tunnel

 Avkjørsel

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål



EIDE KOMMUNE
6490 EIDE

*Jon Venås Herskedal
etter fullmakt*

EIDE KOMMUNE	Plan ID: 08/05
DETALJREGULERINGSPLAN FOR MIDTEIDE GNR 164, BNR 7, 8 OG 50	
PLANBESTEMMELSER	Plan dato: 08.06.2009
	Dato sist rev.: 19.12.2024
	Dato vedtak: 06.02.25

§1	GENERELT
1.1	Det regulerte området er avgrenset med reguleringsgrenser på plankartet, vedtatt 29.06.2010.
1.2	Området er etter Plan- og bygningslova S 12-5 regulert til følgende formål: Bebyggelse og anlegg Boliger, konsentrert Boliger, frittliggende Boliger, eksisterende Felles lekeareal Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg Fortau Annen veggrunn Gang- og sykkelveg Frisiktsone Grønnstruktur Friområde på land Bruk og vern av sjø og vassdrag Friluftsområde i elv
§2	FELLES BESTEMMELSER
2.1	Før utbygging kan skje og byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene innenfor gjeldende byggegrenser, høyde og takform på bygningene og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst og terrengbehandling med høydeangivelse. Situasjonsplanen skal også vise hvordan vannforsyning og kloakkavløp tenkes gjennomført med føringsveier.

	Vedlagt søknad om nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger. Det skal vises stigningsprofil fra adkomstveg til biloppstillingsplass.
2.2	Form og fasade Bygningene skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.
2.3	Ubebygde deler av tomten skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. På egen grunn skal det være minst to parkeringsplasser for hver boenhet. For sokkelleilighet under 30m2 og BK4 er det tilstrekkelig med 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene skal regnes med i BYA og alle plassene skal være tilgjengelig til enhver tid.
2.4	Prinsipper for universell utforming skal, så langt det er mulig, legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkareal, lekeareal med mer.
2.5	Plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området. Angitte gesimshøyder måles i samsvar med teknisk forskrift §§ 3-9 og 4-2.
2.6	Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunen kan når forutsetningene er tilstede gi dispensasjon fra planen i medhold av Plan- og bygningsloven § 19.
§3	BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.1	Boliger, konsentrert BK1 -BK3 <ul style="list-style-type: none"> a. Innenfor disse områdene er det tillatt å føre opp lavblokker. b. Bebygd areal, BYA skal ikke overstige 35 %. c. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 10 meter, målt i meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyeste gesims på pulttak kan ha samme høyde som maksimalt tillatt mønehøyde (10 meter). Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. d. Bygningenes takvinkel skal ikke overstige 30 grader. Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak. e. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 29-4.
3.2	Boliger, konsentrert BK4 <ul style="list-style-type: none"> a. Innenfor dette området tillates det konsentrert småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. b. Bebygd areal, BYA skal ikke overstige 35 %. c. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6 meter, målt i meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyeste gesims på pulttak kan ha samme høyde som maksimalt tillatt mønehøyde (6 meter). Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.

	<p>d. Bygningenes takvinkel skal ikke overstige 30 grader. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.</p> <p>e. Garasjer kan føres opp inntil 50 m² BYA og maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter målt fra gulv i garasjens front.</p> <p>f. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 29-4.</p> <p>g. Det skal tas høyde for at BK4 kan bli utsatt for støy fra industriområdet. Det skal ved prosjektering av bygningene velges støydempende tiltak som lydisolerende vindu, glassvegger på terrassene etc.</p> <p>Hvis det viser seg at støy fra det nærmeste industriområdet blir tilsvarende som målt/beregnet støy fra bedriften vist i støysonekartet, er det utbyggers ansvar å bygge støyvoll/ støyskjerm.</p>
3.3	<p>Boliger, eksisterende BFI og BF2</p> <p>a. Det kan tillates om- og påbygging av de eksisterende eneboligene. Det må søkes om byggetillatelse for hvert enkelt tiltak i henhold til Plan- og bygningsloven.</p> <p>b. Bebygd areal, BYA skal ikke overstige 30 %.</p> <p>Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jfr. § 29-4.</p>
3.4	<p>Boliger, frittliggende BF3-BF6</p> <p>a. Innenfor disse områdene kan det føres opp eneboliger. Boligene kan bygges med sokkelleilighet for utleie. Sokkelleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedenheten. Maks størrelse skal være 70 m² BRA.</p> <p>b. Bebygd areal, BYA skal ikke overstige 30 %.</p> <p>c. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter, målt i meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyeste gesims på pulttak kan ha samme høyde som maksimalt tillatt mønehøyde (9 meter). Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.</p> <p>d. Bygningenes takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.</p> <p>e. Garasjer kan føres opp inntil 50 m² BYA og maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter målt fra gulv i garasjens front.</p> <p>f. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense, jfr. § 29-4.</p>
3.5	<p>Boliger, frittliggende BF7</p> <p>a. Innenfor dette området tillates det eneboliger eller tomannsboliger. Eneboliger kan bygges med sokkelleilighet for utleie. Sokkelleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedenheten. Maks størrelse skal være 70 m² BRA</p>

	<p>b. Bebygd areal, BYA skal ikke overstige 30 %.</p> <p>c. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 9 meter, målt i meter over eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Høyeste gesims på pulttak kan ha samme høyde som maksimalt tillatt mønehøyde (9 meter). Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.</p> <p>d. Bygningenes takvinkel skal ikke overstige 42 grader. Bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.</p> <p>e. Garasjer kan oppføres inntil 50 m² BYA og maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter målt fra gulv i garasjens front.</p> <p>f. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder plan- og bygningslovens krav om avstand til nabogrense, jfr. § 29-4.</p>
3.6	<p>Felles lekeareal</p> <p>Felles lekeareal er felles for alle beboerne innenfor boligområdet og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av disse. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal kan oppføres.</p>
§4	SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
4.1	På områder regulert som offentlige trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av trafikkområdene.
4.2	Terrenginngrep i samband med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes, tilplantes eller behandles på annen tilsvarende måte.
4.3	Mindre tilpasninger av gang- og sykkelveg og fotgjengerundergangen tillates der det er naturlig å tilpasse plasseringen i forhold til terrenget.
4.4	<p>Frisiktsone</p> <p>Innenfor frisiktsonen skal det til enhver tid være friskt over ett nivå som ligger 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene.</p>
§5	GRØNNSTRUKTUR
5.1	Friområder skal nyttes til lek, fritidsaktiviteter og annen alminnelig bruk. Byggverk og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdet kan oppføres etter godkjenning fra kommunen.
§6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
6.1	Området er avsatt til friluftsområde i elv.
§7	REKKEFØLGEKRAV
7.1	Fotgjengerundergang/planfri kryssing skal være etablert før boligområdet kan tas i bruk.
7.2	<p>Felles lekeareal</p> <p>Felles lekeareal 1 skal være ferdig opparbeidet samtidig med at det første konsentrerte boligfeltet er ferdig bygd.</p> <p>Felles lekeareal 2 skal være ferdig opparbeidet før den første boligtomten gis brukstillatelse.</p>



Adresse

Midteidevegen 22, 6490 EIDE

Dato for energimerking

08.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-309040

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300314050

Gårdsnummer

164

Bruksnummer

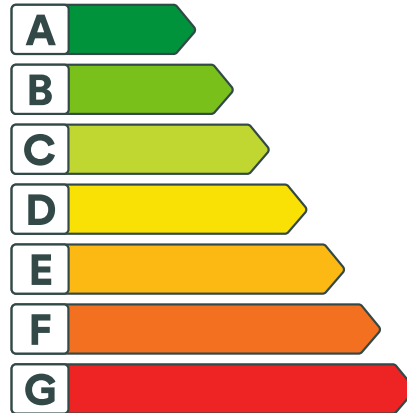
695

Seksjonsnummer

—

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

2013

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet bruksareal

141,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

115,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 241 kWh

Nabolagsprofil

Midteidevegen 22

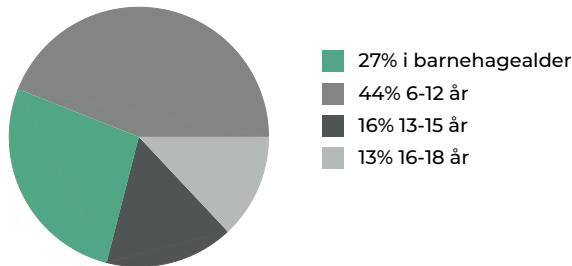
Offentlig transport

🚏 Eidehallen Linje 510, 512	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	26 min 🚗

Skoler

Eide barneskole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	20 min 🚗 20.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	31 min 🚗 31.4 km

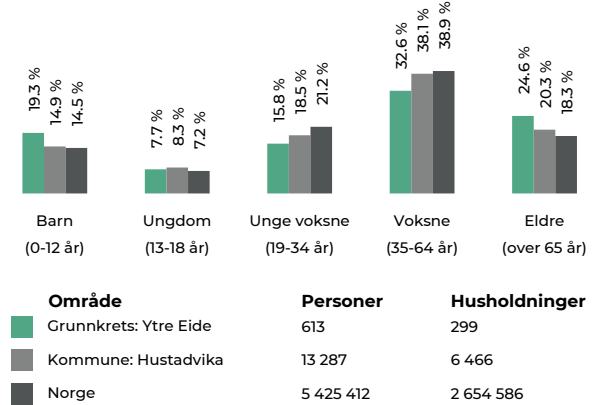
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

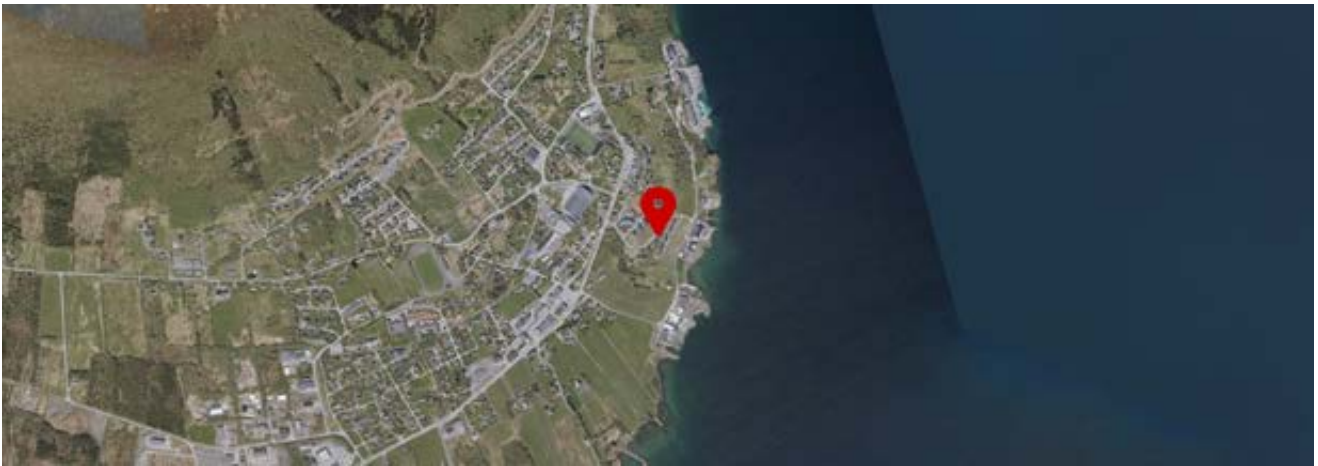
Eide barnehage (1-5 år) 64 barn	16 min 🚶 1.4 km
Svanviken barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 🚗 3 km
Lyngstad barnehage (1-5 år) 24 barn	7 min 🚗 7.6 km

Dagligvare

Coop Extra Eide	7 min 🚶
Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km

Sport

🏈 Eidehallen - fotballhall Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 🚶 0.5 km
🏈 Eide kunstgressbane Fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Pro Gym Eide	8 min 🚶





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.

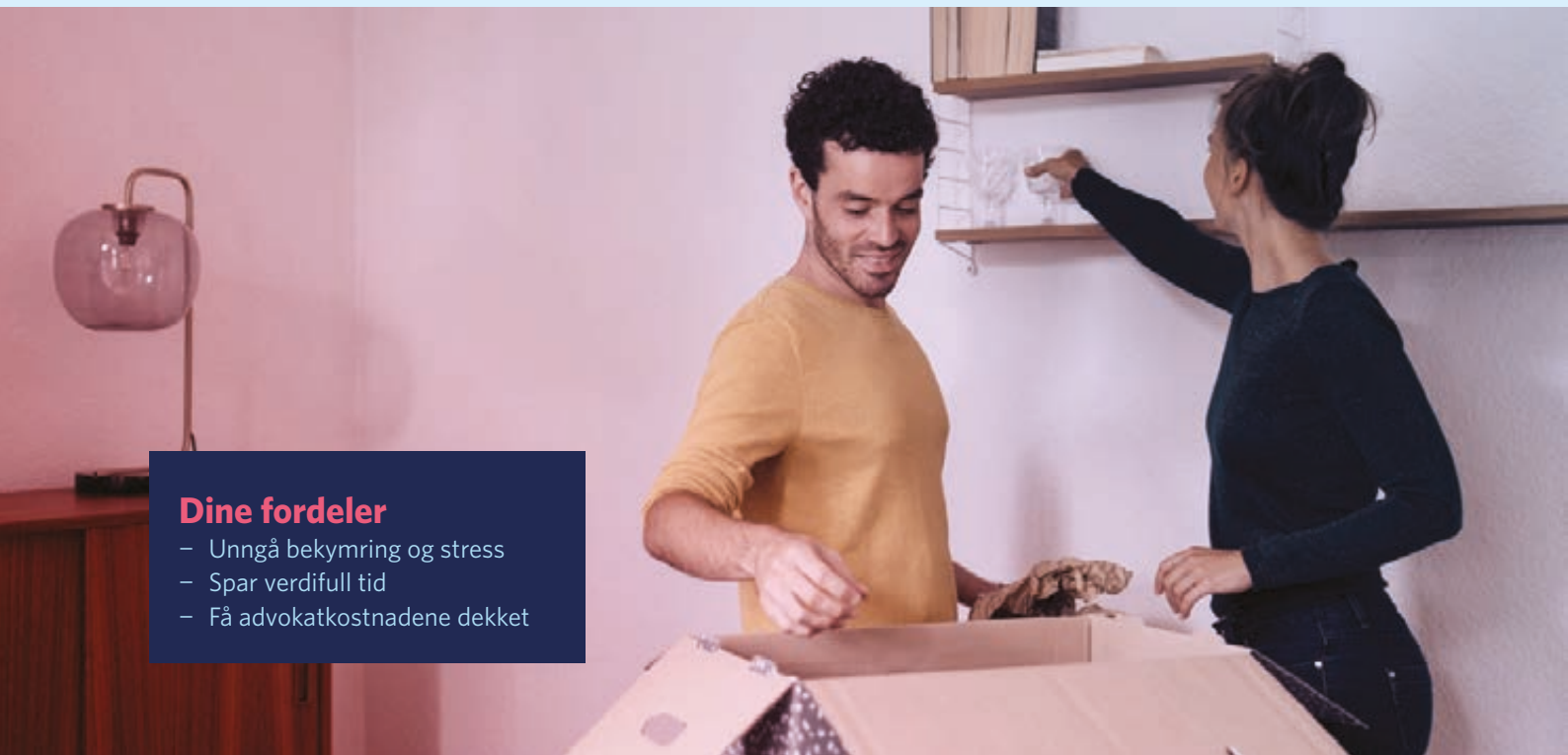
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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.

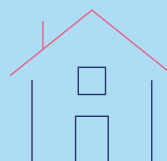
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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: 15-0032/26

Adresse: Midteidevegen 22, 6490 EIDE, gnr. 164, bnr. 695 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/