

Nettavegen 8

EIDE

notar



Prisantydning Kr. 4 400 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 251/296 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Nettavegen 8

Eide.- Stor, pent oppgradert familiebolig over tre plan med flott utsikt og dobbel garasje.

Adresse	Nettavegen 8 6490 EIDE
Prisantydning	Kr 4 400 000,-
Omkostninger	Kr 128 990,-
Totalpris	Kr 4 528 990,-
BRA-i/BRA Total	251/296 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1987
Soverom	4
Etasje	3

Notar Molde v/ Frank Fylling har nå på veggen av kunde denne velholdte familieboligen for salg i attraktiv boligfelt på Eide. Boligen er oppført i 1987 på romslig utsiktstomt i enden av gaten. Flott utsikt mot sør og vest, gode solforhold og fine utearealer. Boligen har de siste årene fått oppgradert standard med blant annet en del oppussede overflater, nytt kjøkken og nytt bad på loft. Flere soverom er etablert. Pent opparbeidet hage med diverse beplantering, natursteinsmur og gressplen. Dobbelt garasje oppført i 1990 med elektrisk portåpner. Gangavstand til både barnehage, skole og idrettshall. Meget barnevennlige omgivelser!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	28
Plantegning	29
Budgivning	89

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





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Vaskerom

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger fint til i etablert byggefelt nært Eide sentrum. Området er utbygd på slutten av 80-tallet og består av eneboliger i all hovedsak. Gangavstand til barnehage, skole og idrettshall. Kort vei til Eide sentrum med dagligvarebutikker og senter. Sydvendt orientering med flott utsikt og gode solforhold.

ADKOMST

Kjør til Eide, ta av til venstre opp Torvvegen, så til høyre opp Ellingardsvegen, hold til venstre i 3.dje kryss, kjør opp bakken og Nettavegen er første kryss til venstre. Boligen ligger i enden av vegen på høyre hånd



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nettavegen 8, 6490 EIDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0194/26

SELGER

Kristoffer Myrstad

Vilde Slemmen

MATRIKKE

Gårdsnummer 162, bruksnummer 132, , ideell andel 1/1.

i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Eiendommen har energiklasse D.

TOMT

Eiet tomt på 1.030 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt opparbeidet med gressplen, gruset innkjørsel og diverse beplantning.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1987

BYGGEMÅTE

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein fra byggeåret. Undertaket består av asfaltbaserte undertaksplater, og den bærende takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår. Taktekkingen ble inspirert fra taknivå. Taktekkingen og undertaket fremstår generelt i forventet stand sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert knekte eller sprukne takstein ved befaringen. Det er imidlertid synlige fargeforskjeller som indikerer at enkelte takstein tidligere er skiftet ut, trolig som følge av tidligere skader eller vedlikehold. Det ble registrert noe begrenset mose- og lavvekst på enkelte takflater og mønestein, noe som er normalt for taktekking av denne alderen. Det anbefales å opprettholde normalt ettersyn og vedlikehold av taktekkingen, herunder fjerning av

mose og kontroll av utskiftede takstein og beslag ved behov. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt (taktekking) er eldre enn 18 år, og undertaket er eldre enn 13 år. Konstruksjonene har dermed passert alderen hvor det må forventes økt risiko for aldersrelatert slitasje og svekket funksjon, selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer eller svikt ved befaringen.

Tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag og gjennomføringer for å opprettholde tett funksjon. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og at utskifting av taktekking og undertak vil bli aktuelt på sikt.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon i tre og innredet loft fra byggeåret. Konstruksjonen er utført som et lukket tak, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter. Takkonstruksjonen kunne kun inspiseres i tilgjengelige raftekott, mens øvrige deler av konstruksjonen ikke var tilgjengelige for kontroll uten bygningsmessige inngrep. Det ble ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen ved befaringen. Vurderingen er imidlertid begrenset som følge av at konstruksjonen i hovedsak er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanalen for avtrekk fra badet der kanalen føres gjennom kaldt loft/raftekott. Mangelfull isolering øker risikoen for kondensdannelse på kanalens overflate når varm og fuktig luft passerer gjennom kalde soner.

Tiltak

- Det anbefales at ventilasjonskanalen etterisoleres med heldekkende kondensisolasjon gjennom hele den kalde sonen. Dette vil redusere risikoen for kondens og fuktskader. Mangelfull kondensisolering kan over tid medføre fuktpåvirkning på omkringliggende bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår,TG2

Vinduene fra byggeår er malte trevinduer og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har alderstypisk slitasje og værpåvirkning. Det er registrert oppsprukket og avskallende maling på utvendige tredeler. Ett vindu har punktert isolerglass, og på flere av de originale vinduene er det registrert kondensrelaterte skader innvendig. Ut fra vinduenes alder må det forventes at tilsvarende forhold kan oppstå på flere vinduer.

Tiltak

- Vinduene bør vedlikeholdes med skraping, nødvendig reparasjon og ny overflatebehandling utvendig. Punktert glass bør skiftes. På grunn av vinduenes høye alder må det påregnes økt vedlikehold og utskifting av flere vinduer på sikt.

Ytterdører,TG2

Boligen har malt hovedinngangsdør, malt biinngangsdør med adkomst fra vaskerom samt malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren har justeringsbehov og kniper betydelig mot karm og terskel ved åpning og lukking. Videre er den innvendige dørvrideren skadet/knekt, og utvendig dørhåndtak mangler. Dørene har for øvrig normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Tiltak

- Balkongdøren bør justeres slik at den fungerer som forutsatt. Knekt dørvrider og manglende utvendig håndtak bør erstattes for å gjenopprette normal funksjon og brukervennlighet. På grunn av dørenes alder må det påregnes fortsatt vedlikehold og utskifting på sikt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Boligen har en sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 11 m² med utgang fra stuen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm. I tillegg er det en veranda/terrasse på ca. 6 m² med utgang fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Utkragingen av terrassebjelkene fra siste opplagringspunkt overstiger anbefalt maksimal utkraging. Det ble målt et overheng på ca. 135 cm, mens anbefalt maksimal utkraging for denne konstruksjonstypen normalt er ca. 90 cm. Den store utkragingen medfører økt belastning på bjelkelaget og kan gi økte nedbøyninger og redusert bæreevne over tid.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Konstruksjonen anbefales forsterket ved å etablere en ekstra drager eller ved å flytte eksisterende drager lenger ut slik at utkragingen reduseres til et forsvarlig nivå. Dette vil gi bedre lastfordeling, redusere risikoen for nedbøyning og sikre en mer robust konstruksjon. Det bemerkes også at rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 93 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde på 100 cm for fallhøyder hvor dette er påkrevd.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG3

Gulvet er belagt med vinylbelegg som er ført ned i sluket og klemmt korrekt under klemring. Veggene har malt vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Våtrommet er originalt i fra byggeår. Våtrommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at våtrommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en utett skjøl i gulvbelegget. Sveiseskjøten har åpning, slik at gulvets vanntette sjikt ikke lenger er tett. Fukt og vann kan trenge inn gjennom åpningen og inn i underliggende konstruksjoner, med risiko for utvikling av fuktskader over tid. Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringsstidspunktet.

Tiltak

- Den utette skjølten må utbedres for å gjenopprette gulvets tettefunksjon. På grunn av våtrommets høye alder og usikker gjenværende levetid på tettesjiktet bør det samtidig påregnes en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Kostnadsestimatet omfatter kun utbedring av den utette skjølten i gulvbelegget. Med bakgrunn i våtrommets alder og tettesjiktets usikre gjenværende levetid anbefales det at rommet rehabiliteres i sin helhet på sikt. Kostnadsestimatet inkluderer ikke en full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger, TG2

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i toalettrommet i undertasje. Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberør med loddende og/eller klemte skjølter er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Eldre kobberør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

Innvendige avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på rørapplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i toalettrommet. 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.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært kondens på badet i 2.etg. Utbedret med nytt tak, og tettet drenering på loft.

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

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

Beskrivelse: Bad oppe 3etg sveinung moen la membra og gulv. Resten gjort selv. Brovold vvs har koblet opp vann og avløp. Nede i 2etg. Brovold vvs har byttet vask. Ellers kun maling og nytt tak.

Arbeid utført av: Sveinung moen/brovold vvs.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sveinung moen.

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

ventilasjon)?

Svar: Ja, kun faglærte.

Beskrivelse: Elektrisk anlegg.

Utført av: Elmo.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elmo.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nytt i 2026. Lagt opp 3 fas fra garasje til hus. Med egen fas/sikring.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Soverom kjeller, vindu vervegg. Bad oppe 3.etg.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Under behandling. Søknad sendt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vindu stue har punktert glass. Verandadør er dårlig, mangler handtak utside. Vindu soverom er dårlig. Vært åpen under regnvær, så har kommet vann på de, som endt med fukt. Nye medfølger salg. Vindu kjøkken (atme vask) vannskelig og åpne, sikkert maling som kan for dette. Veranda er dårlig, ikke gjort noe med det siden sist.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vindu stue har punktert glass. Verandadør er dårlig, mangler handtak utside. Vindu soverom er dårlig. Vært åpen under regnvær, så har kommet vann på de, som endt med fukt. Nye medfølger salg. Vindu kjøkken (atme vask) vannskelig og åpne, sikkert maling som kan for dette. Veranda er dårlig, ikke gjort noe med det siden sist.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2022:

Oppgradering av kjøkken

Kjøkkenet ble fornyet med kjøkkeninnredning fra HTH. Innredningen har glatte fronter, benkeplate av stein og integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det ble montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Oppgradering av stue og kjøkken

Veggene i stue og kjøkken ble oppgradert med Walls2Paint-plater. Parkettgulvet i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

Nye gulv i trappeganger

Gulvene i trappegangen i hovedetasjen og trappegangen på loftet ble fornyet. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

Overflatebehandling av innvendig trapp

Den innvendige tretrappen ble malt og overflatebehandlet. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

Montering av varmepumpe

Det ble montert luft-til-luft-varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Varmepumpen er fabrikkert i 2021. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

2023:

Etablering av toalettrom på loftet

Toalettrommet på loftet ble etablert med vinylbelegg på gulv med fall mot sluk og oppkant langs vegger og ved dør. Veggene ble kledd med våtromsplater, og det ble montert Tak-ess-plater med innfelte spotlights i himlingen. Rommet ble innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, fordelerskap for rør-i-rør-system og panelovn. Rommet er tilrettelagt for eventuell senere montering av badekar. Utførende: Vinylbelegg utført av Sveinung Moen. VVS-arbeider utført av Brovold. Elektriske arbeider utført av Elmo. Våtromsplater og øvrige snekkerarbeider utført av selger. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

2024:

Service på varmepumpe

Ifølge selger ble det utført service på luft-til-luft-varmepumpen. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

2025:

Utskifting av vinduer i stuen

Tre vinduer på stueveggen mot vest ble skiftet til nye trevinduer med 3-lags isolerglass. Det medfølger i tillegg to nye vinduer som er tilpasset montering i loftsetasjen mot sør. Disse er ikke montert. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

2026:

Utvendig overflatebehandling

Vestveggen ble malt eller beiset. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

Elkontroll

Elkontroll ble utført av Elinett den 03.02.2026. Avsluttet tilsynssak foreligger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. 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

Eiendommen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har parkering i garasje.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalvei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Eide Vassverk SA via private stikkledninger. 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 UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest på garasjen datert 15.11.1990.

Videre foreligger det en midlertidig brukstillatelse på enebolig datert 14.05.1987.

På daværende tidspunkt gjenstod følgende arbeid:

Innvendig

- Innsetting av dør i hall, u-etg.
- Resterende arbeider forøvrig i u-etg.
- Ventilasjon i vaskerom/dusj.
- Diverse arbeider på kjøkken.
- Røykvarsler monteres i tak utenfor soverom.
- Adkomst til uferdig loft stenges forsvarlig.

Utvendig

- Gelender terrasse (evt. sikring av dør)
- Oppheng terrasse må forsterkes.
- Tilkobling taknedløp til drensrør.
- Resterende planering utvendig.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger for eneboligen mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade. Det er flere vinduer som er blitt endret. På fasaden mot vest er det påbygd 2 vinduer i underetasjen, videre er det påbygd et vindu i 1.etasjen over verandaen.

Døren på østsiden er endret. Det er 3 vinduer som er blitt påbygd på nordsiden, 1 i 2.etasje og 2 i 1.etasje. Videre er overbygg over inngangsparti i nord utvidet og kledd igjen med spiler. Fasadeendringer er søknadspliktige.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger for eneboligen mottatt fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/bruk.

I underetasjenb blir tidligere 2 disponible rom, i dag benyttet som 2 soverom. Videre har vaskerommet blitt omgjort til en bod.

På loftet benyttes tidligere disponibel rom til soverom. Videre er det oppført flere vegger, hvor tidligere uinnredet rom nå benyttes som gang, trapperom og wc.

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

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

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

07.06.1988.

INNHOLD

Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom, 3 uinnredet rom, garderobe/bod.

1.etasje: Stue/kjøkken, gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom

Loft: Gang m/trapp, stue, soverom, toalettrom.

STANDARD

Enebolig

Standard :

Boligen har gjennomgående normal boligstandard, med en kombinasjon av opprinnelige konstruksjoner og installasjoner fra byggeåret og flere nyere overflate- og innredningsmessige oppgraderinger. Hovedetasjen er modernisert med åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har innredning fra HTH fra 2022, glatte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Parkettgulvet i stue og kjøkken ble samme år slipt og overflatebehandlet, og veggene ble oppgradert med Walls2Paint-plater. Innvendige gulv består ellers av parkett, laminat, fliser og vinylbelegg. Veggene har overflater av tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene hovedsakelig har malte plater, Tak-ess og trepanel. Gulvene i trappegangene i hovedetasjen og loftsetasjen ble fornyet i 2022. Den innvendige tretrappen ble malt og overflatebehandlet samme år. Bad/vaskerommet i hovedetasjen er i hovedsak fra byggeåret, men har nyere baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalettrommet på loftet ble etablert i 2023 og har vinylbelegg, våtromsplater, vegghengt toalett, servantinnredning, mekanisk avtrekk og fordelerskap for rør-i-rør-system. Underetasjen har et eldre toalettrom med vinylbelegg, servant, toalett og mekanisk avtrekk. Oppvarmingen skjer med elektriske varmekilder, gulvvarme i enkelte rom, ildsted og luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen ble montert i 2022. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom, kombinert med naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

Vedlikehold :

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, sett i forhold til alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger. Utvendig bordkledning fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt, og vestveggen ble malt eller beiset i 2026. Taktekking og undertak er fra byggeåret og fremstår i forventet stand ut fra alder. Det er ikke registrert knekte eller sprukne takstein, men enkelte takstein er tidligere skiftet, og det forekommer noe mose- og lavvekst. På grunn av alderen må fortsatt kontroll, vedlikehold og fremtidig utskifting av taktekking og undertak påregnes. De originale vinduene har alderstypisk slitasje og værpåvirkning, blant annet oppsprukket og avskallende maling utvendig. Det er registrert ett punktert isolerglass og kondensrelaterte skader på vinduer innvendig. De eldre vinduene vil kreve videre vedlikehold og gradvis utskifting. Ytterdørene er fra byggeåret og har normal alders- og bruksslitasje. En balkongdør har behov for justering og utskifting av skadet eller manglende beslag. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Flere sentrale oppholdsrom og overflater ble oppgradert i 2022. Bad/vaskerommet i hovedetasjen er opprinnelig og har høy alder, slik at rehabilitering må påregnes. Vannledninger, avløpsrør, varmtvannsbereeder og deler av ventilasjonsanlegget er også fra byggeåret eller av eldre årgang og må følges opp med jevnlig kontroll og gradvis fornyelse.

Garasje

Standard :

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang. Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er utlektet og kledd med liggende bordkledning. Bygningen har saltak med fagverkstakstoler i tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen har to malte leddporter i tre, begge med elektriske portåpnere. Det er innlagt strøm og belysning. Innvendig fremstår garasjen med åpne lettklinkervegger og synlige trekonstruksjoner. Opprinnelig kjøkkeninnredning fra boligen er demontert og gjenbrukt som arbeidsbenk og oppbevaring i garasjen. I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i boligen ble den opprinnelige kjøkkeninnredningen demontert og montert i garasjen, hvor den i dag benyttes som arbeidsbenk og oppbevaringsinnredning. Den elektriske portåpneren til garasjeportene lengst øst ble montert i 2023. I 2026 ble det montert ellbiller i garasjen. Opplysningene er gitt av selger.

INNBO OG LØSØRE

Kamera rundt om på huset medfølger ikke. Samt tørketrommel og vaskemaskin. Lamper og hyller følger med.

AREALER

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 296 m²

TBA: 34 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 99 m² Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom, 3 uinnredet rom, garderobe/bod

1. etasje

BRA-i: 102 m² Stue/kjøkken, gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 50 m² Gang m/trapp, stue, soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje

IKKE MÅLBARE AREALER

Lagringsplass i raftekottet på loftet er ikke målbare arealer.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

Kommentar:

I tillegg til oppmålt areal er det god lagringsplass i raftekottene på loftet. Disse arealene er ikke måleverdige og inngår derfor ikke i boligens oppgitte BRA, men gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Veranda med utgang fra stuen på ca. 11,5 m² (TBA).

Markterrasse mot sørvest, belagt med skiferheller, på ca. 17 m² (TBA).

Veranda/terrasse mot nord med adkomst til vaskerom på ca. 6 m² (TBA).

Lovlighet

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men dagens planløsning og fasadeutførelse avviker på enkelte punkter fra disse.

På loftet er det inntegnet to rom benevnt som «disp./sov» og «disp.». Rommet benevnt som «disp./sov» er i dag delt og innredet som bad og soverom, mens det øvrige disponible rommet benyttes som stue.

Planløsningen i hovedetasjen samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene. Det er imidlertid montert større vinduer i stuen mot vest.

I underetasjen benyttes rommet som er benevnt «kjøl», som toalettrom. De disponible rommene mot sørvest og sørøst er innredet og benyttes som soverom.

Ifølge selger er det sendt søknad til kommunen om bruksendring og fasadeendring. Søknaden er fortsatt under

behandling, og forholdene er ikke endelig avklart eller dokumentert med ferdigattest på befaringstidspunktet. Omfanget av den innsendte søknaden er ikke kjent for takstmannen. Det anbefales at kjøper undersøker saken nærmere hos kommunen og avklarer hvilke endringer søknaden omfatter, om omsøkte tiltak blir godkjent, samt hvilke eventuelle vilkår eller krav som kan bli stilt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 14 855,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer

Avløp: 8 270,94 kr

Feiing: 677,04 kr

Renovasjon: 5 907,48 kr

EIENDOMSSKATT

Kr 7 537,- pr 2025

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 696,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Eide Vassverk SA

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 057 127,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 400 000,- (Prisantydning)

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

kr. 110 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 128 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 528 990,- (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

Grunndata:

1986/302255-1/61 07.04.1986

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1579 GNR: 162 BNR: 75

2020/593335-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1551 GNR: 162 BNR: 132

GRUNNBOKSDATO

31.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 24 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 900,- (inkl. mva.)

Gebyr - utlegg takst/foto kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NETTAVEGEN 8

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

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0194/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vilde Slemmen	Kristoffer Myrstad
Gateadresse	
Nettavegen 8	
Poststed	Postnr
EIDE	6490
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kondens på badet i 2.etg. Utbedret med nytt tak, og tettet drenering på loft

Initialer selger: VS, KM

1

Document reference: 15-0194/26

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad oppe 3etg sveinung moen la membra og gulv. Resten gjort selv. Brovold vvs har koblet opp vann og avløp. Nede i 2etg. Brovold vvs har byttet vask. Ellers kun maling og nytt tak.

Arbeid utført av

Sveinung moen/brovold vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sveinung moen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Elektrisk anlegg.

Arbeid utført av

Elmo

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elmo

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt i 2026. Lagt opp 3 fas fra garasje til hus. Med egen fas/sikring

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Soverom kjeller, vindu vervegg. Bad oppe 3etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under behandling. Søknad sendt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vindu stue har pungtert glass. Verandadør er dårlig, mangler handtak utside. Vindu soverom er dårlig. Vært åpen under regnvær, så har kommet vann på de, som endt med fukt. Nye medfølger salg. Vindu kjøkken (atme vask) vannskelig og åpne, sikkert maling som kan for dette. Veranda er dårlig, ikke gjort noe med det siden sist.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vindu stue har pungtert glass. Verandadør er dårlig, mangler handtak utside. Vindu soverom er dårlig. Vært åpen under regnvær, så har kommet vann på de, som endt med fukt. Nye medfølger salg. Vindu kjøkken (atme vask) vannskelig og åpne, sikkert maling som kan for dette. Veranda er dårlig, ikke gjort noe med det siden sist.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Vilde Slemmen	9614a30d587303f189d9b 34aebbe9918a32fd9bf0	31.07.2026 04:55:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Ailo Myrstad	bdf0a0da3573ef4c7a5072 d9561097acebe38b02	29.07.2026 12:22:32 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



Nettavegen 8, 6490 EIDE



HUSTADVIKA kommune



gnr. 162, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2488

Eiendomsverdi ref nr: GF4271

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1987 over underetasje, hovedetasje og innredet loft. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker og støpt betonggulv på grunn i underetasjen. Fundamentene er skjult, og nærmere utførelse er ikke dokumentert. Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner og utvendig kledd med bordkledning. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taket er tekkt med betongtakstein, med asfaltbaserte undertaksplater som undertak. Loftet er innredet, og takkonstruksjonen er derfor i hovedsak lukket og kun tilgjengelig for inspeksjon fra raftekott. Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Tre vinduer på stueveggen mot vest ble skiftet i 2025 og er utført som trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdører er i hovedsak malte tredører fra byggeåret. Det er etablert en sydvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stuen, en mindre veranda/terrasse med utgang fra vaskerommet samt en markterrasse belagt med skiferheller. Boligens oppmålte interne bruksareal er 251 m², fordelt på underetasje, hovedetasje og loft.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre, asfaltbaserte undertaksplater og betongtakstein fra byggeåret. Renner og nedløp er utført i metall. Skorsteinen er utvendig beslått over tak og har fastmonterte stigtrinn og feieplatå.

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret. Tre vinduer i stuen mot vest ble skiftet til vinduer med 3-lags isolerglass i 2025. Ytterdører og balkongdører er i hovedsak malte tredører fra byggeåret.

Det er en sydvendt veranda i trekonstruksjon med utgang fra stuen, en mindre veranda/terrasse med utgang fra vaskerommet og en markterrasse belagt med skiferheller. Utvendige bygningsdeler har varierende alder, men fremstår samlet sett med normalt vedlikeholdsnivå for boligtypen og alderen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av parkett, laminat, fliser og vinylbelegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Walls2Paint-plater, mens himlingene har malte plater, Tak-ess og trepanel. Stue og kjøkken ble overflatemessig oppgradert i 2022. Gulvene i trappegangene i hovedetasjen og på loftet ble fornyet samme år.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens underetasjen har støpt betonggulv på grunn. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Deler av underetasjen ligger under terreng og har i hovedsak åpne og inspiserbare murvegger. Rommene fremsto tørre ved befaringen, uten synlige tegn til fuktgjennomtrengning.

Boligen har pipe av lettklinkerprodukt og montert ildsted. Loftet er innredet og har stue, soverom, gang med trapp og toalettrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet i hovedetasjen er i hovedsak fra byggeåret. Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt belegg på vegger og Tak-ess-plater i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett, benkeinnredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen består av fuktstyrt avtrekksvifte og tilluft gjennom spalteventil i vindu. Vinylbelegget er ført ned i sluket og klemt under klemringen. Det ble utført fuktkontroll i tiliggende konstruksjoner uten registrering av forhøyede fuktverdier. Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt, og fremtidig rehabilitering må påregnes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er integrert i stuen i hovedetasjen og ble fornyet i 2022. Rommet har parkett på gulvet, Walls2Paint-plater på veggene og Tak-ess-plater med innfelte spotlights i himlingen. Kjøkkeninnredningen er levert av JKE Design og har glatte fronter og benkeplate av stein. Det er integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Over kjøkkenbenken er det montert fuktbestandig plate. Komfyrvakt er montert. Avtrekket skjer gjennom kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet på loftet ble etablert i 2023. Rommet har vinylbelegg med fall mot sluk og oppkant langs vegger og dør, våtromsplater på veggene og Tak-ess-plater med innfelte spotlights i himlingen. Rommet er innredet med servantinnredning og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalteventil i vindu. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert i kneveggen. Rommet har panelovn og er tilrettelagt for eventuell montering av badekar.

Toalettrommet i underetasjen har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, tapet og murflater på veggene samt panel i himlingen. Rommet er innredet med servant og gulvstående toalett og har sluk, mekanisk avtrekk og tilluft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har i hovedsak kobberrør og avløpsrør av plast fra byggeåret. Hovedstoppekransen er plassert i toalettrommet i underetasjen. Toalettrommet på loftet har nyere rør-i-rør-installasjon med fordelerskap plassert i kneveggen.

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom via vifte på loftet, kombinert med naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe i stuen, montert i 2022. I tillegg har boligen elektrisk oppvarming, gulvvarme i enkelte rom og ildsted.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er plassert i toalettrommet i underetasjen. Berederen er fra byggeåret. El-anlegget har automatsikringer og enkelte nyere sikringer. Det er sikringsskap ved vindfanget og i veggen mellom kjøkken og bad. Elkontroll ble utført av Elinett den 03.02.2026, og avsluttet tilsynssak foreligger. Boligen har røykvarslere og håndholdt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har et beregnet tomteareal på ca. 1 030 m². Tomten

Beskrivelse av eiendommen

ligger i svakt skrånende terreng og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gruslagt innkjørsel, parkeringsarealer, uteplasser, verandaer og støttemurer. Eiendommen ligger sydvendt i et etablert boligområde nær Eide sentrum, med gode sol- og utsiktsforhold.

Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell. Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang. Ut fra vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet antas det at det er etablert drenerør langs sålen og grunnmursplast som utvendig fuktsikring.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat avkjørsel. Vannforsyningen er privat fra Eide Vassverk via private stikkledninger, mens avløpet er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men dagens planløsning og fasadeutførelse avviker på enkelte punkter fra disse.

På loftet er det inntegnet to rom benevnt som «disp./sov» og «disp.». Rommet benevnt som «disp./sov» er i dag delt og innredet som bad og soverom, mens det øvrige disponible rommet benyttes som stue.

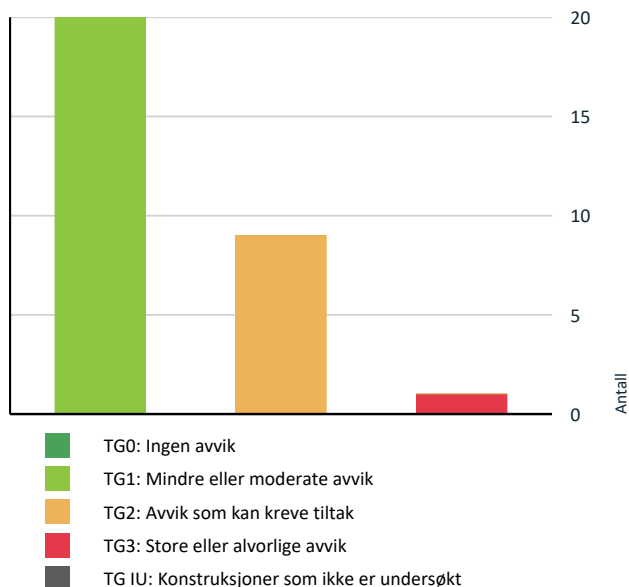
Planløsningen i hovedetasjen samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene. Det er imidlertid montert større vinduer i stuen mot vest.

I underetasjen benyttes rommet som er benevnt «kjøl», som toalettrom. De disponible rommene mot sørvest og sørøst er innredet og benyttes som soverom.

Ifølge selger er det sendt søknad til kommunen om bruksendring og fasadeendring. Søknaden er fortsatt under behandling, og forholdene er ikke endelig avklart eller dokumentert med ferdigattest på befaringsstidspunktet. Omfanget av den innsendte søknaden er ikke kjent for takstmannen. Det anbefales at kjøper undersøker saken nærmere hos kommunen og avklarer hvilke endringer søknaden omfatter, om omsøkte tiltak blir godkjent, samt hvilke eventuelle vilkår eller krav som kan bli stilt.

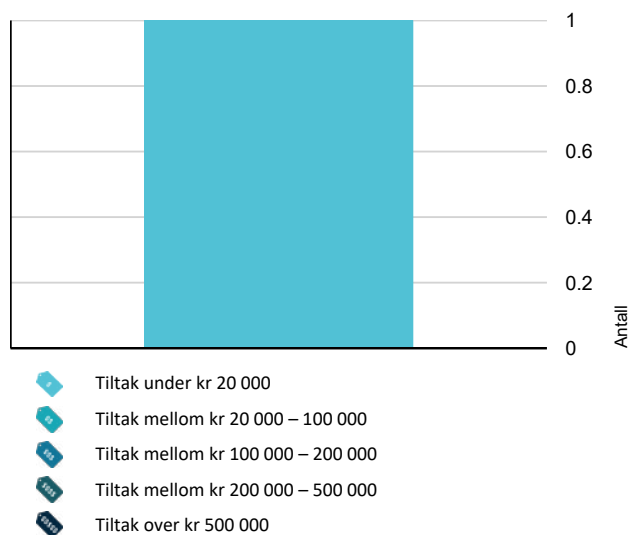
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Boligen har gjennomgående normal boligstandard, med en kombinasjon av opprinnelige konstruksjoner og installasjoner fra byggeåret og flere nyere overflate- og innredningsmessige oppgraderinger.

Hovedetasjen er modernisert med åpen stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har innredning fra HTH fra 2022, glatte fronter, benkeplate av stein og integrerte hvitevarer. Parkettgulvet i stue og kjøkken ble samme år slipt og overflatebehandlet, og veggene ble oppgradert med Walls2Paint-plater.

Innvendige gulv består ellers av parkett, laminat, fliser og vinylbelegg. Veggene har overflater av tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene hovedsakelig har malte plater, Tak-ess og trepanel. Gulvene i trappegangene i hovedetasjen og loftsetasjen ble fornyet i 2022. Den innvendige tretrappen ble malt og overflatebehandlet samme år.

Bad/vaskerommet i hovedetasjen er i hovedsak fra byggeåret, men har nyere baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalettrommet på loftet ble etablert i 2023 og har vinylbelegg, våtromsplater, vegghengt toalett, servantinnredning, mekanisk avtrekk og fordelerskap for rør-i-rør-system. Underetasjen har et eldre toalettrom med vinylbelegg, servant, toalett og mekanisk avtrekk.

Oppvarmingen skjer med elektriske varmekilder, gulvvarme i enkelte rom, ildsted og luft-til-luft-varmepumpe. Varmepumpen ble montert i 2022. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom, kombinert med naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, sett i forhold til alder, konstruksjonstype og utførte oppgraderinger. Utvendig bordkledning fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt, og vestveggen ble malt eller beiset i 2026.

Taktekking og undertak er fra byggeåret og fremstår i forventet stand ut fra alder. Det er ikke registrert knekte eller sprukne takstein, men enkelte takstein er tidligere skiftet, og det forekommer noe mose- og lavvekst. På grunn av alderen må fortsatt kontroll, vedlikehold og fremtidig utskifting av taktekking og undertak påregnes.

De originale vinduene har alderstypisk slitasje og værpåvirkning, blant annet oppsprukket og avskallende maling utvendig. Det er registrert ett punktert isolerglass og kondensrelaterte skader på vinduer innvendig. De eldre vinduene vil kreve videre vedlikehold og gradvis utskifting.

Ytterdørene er fra byggeåret og har normal alders- og bruksslitasje. En balkongdør har behov for justering og utskifting av skadet eller manglende beslag.

Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje. Flere sentrale oppholdsrom og overflater ble oppgradert i 2022. Bad/vaskerommet i hovedetasjen er opprinnelig og har høy alder, slik at rehabilitering må påregnes. Vannledninger, avløpsrør, varmtvannsbereder og deler av ventilasjonsanlegget er også fra byggeåret eller av eldre årgang og må følges opp med jevnlig kontroll og gradvis fornyelse.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	2022 – Oppgradering av kjøkken Kjøkkenet ble fornyet med kjøkkeninnredning fra HTH. Innredningen har glatte fronter, benkeplate av stein og integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det ble montert komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketoppen. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.
2022	Modernisering	2022 – Oppgradering av stue og kjøkken Veggene i stue og kjøkken ble oppgradert med Walls2Paint-plater. Parkettgulvet i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.
2022	Modernisering	2022 – Nye gulv i trappeganger Gulvene i trappegangen i hovedetasjen og trappegangen på loftet ble fornyet. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.

Tilstandsrapport

2022	Modernisering	2022 – Overflatebehandling av innvendig trapp Den innvendige tretrappen ble malt og overflatebehandlet. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.
2022	Modernisering	2022 – Montering av varmepumpe Det ble montert luft-til-luft-varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Varmepumpen er fabrikkert i 2021. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.
2023	Modernisering	2023 – Etablering av toalettrom på loftet Toalettrommet på loftet ble etablert med vinylbelegg på gulv med fall mot sluk og oppkant langs vegger og ved dør. Veggene ble kledd med våtromsplater, og det ble montert Tak-ess-plater med innfelte spotlights i himlingen. Rommet ble innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, fordelerskap for rør-i-rør-system og panelovn. Rommet er tilrettelagt for eventuell senere montering av badekar. Utførende: Vinylbelegg utført av Sveinung Moen. VVS-arbeider utført av Brovold. Elektriske arbeider utført av Elmo. Våtromsplater og øvrige snekkerarbeider utført av selger. Kilde: Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.
2024	Modernisering	2024 – Service på varmepumpe Ifølge selger ble det utført service på luft-til-luft-varmepumpen. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.
2025	Modernisering	2025 – Utskifting av vinduer i stuen Tre vinduer på stueveggen mot vest ble skiftet til nye trevinduer med 3-lags isolerglass. Det medfølger i tillegg to nye vinduer som er tilpasset montering i loftsetasjen mot sør. Disse er ikke montert. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.
2026	Modernisering	2026 – Utvendig overflatebehandling Vestveggen ble malt eller beiset. Opplysninger fra selger og visuell kontroll ved befaring.
2026	El-kontroll	2026 – Elkontroll Elkontroll ble utført av Elinett den 03.02.2026. Avsluttet tilsynssak foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak tekking med betongtakstein fra byggeåret. Undertaket består av asfaltbaserte undertaksplater, og den bærende takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår. Taktekingen ble inspisert fra taknivå.

Taktekingen og undertaket fremstår generelt i forventet stand sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert knekte eller sprukne takstein ved befaringen. Det er imidlertid synlige fargeforskjeller som indikerer at enkelte takstein tidligere er skiftet ut, trolig som følge av tidligere skader eller vedlikehold. Det ble registrert noe begrenset mose- og lavvekst på enkelte takflater og mønestein, noe som er normalt for takteking av denne alderen.

Det anbefales å opprettholde normalt ettersyn og vedlikehold av taktekingen, herunder fjerning av mose og kontroll av utskiftede takstein og beslag ved behov. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt (takteking) er eldre enn 18 år, og undertaket er eldre enn 13 år. Konstruksjonene har dermed passert alderen hvor det må forventes økt risiko for aldersrelatert slitasje og svekket funksjon, selv om det ikke ble registrert tegn til aktive lekkasjer eller svikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takteking, beslag og gjennomføringer for å opprettholde tett funksjon. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og at utskifting av takteking og undertak vil bli aktuelt på sikt.



Oversiktsbilde av takteking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Det er fastmonterte stigtrinn og feieplata på takteking til skorstein.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon i tre og innredet loft fra byggeåret. Konstruksjonen er utført som et lukket tak, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter. Takkonstruksjonen kunne kun inspiseres i tilgjengelige raftekott, mens øvrige deler av konstruksjonen ikke var tilgjengelige for kontroll uten bygningsmessige inngrep.

Det ble ikke registrert synlige tegn til deformasjoner, fuktskader eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen ved befaringen. Vurderingen er imidlertid begrenset som følge av at konstruksjonen i hovedsak er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av ventilasjonskanalen for avtrekk fra badet der kanalen føres gjennom kaldt loft/raftekott. Mangelfull isolering øker risikoen for kondensdannelse på kanalens overflate når varm og fuktig luft passerer gjennom kalde soner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at ventilasjonskanalen etterisoleres med heldekkende kondensisolasjon gjennom hele den kalde sonen. Dette vil redusere risikoen for kondens og fuktskader. Mangelfull kondensisolering kan over tid medføre fuktpåvirkning på omkringliggende bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.



Uisolert ventilasjonskanal.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendige fasader kledd med liggende bordkledning fra byggeåret. Kledningen fremstår generelt godt vedlikeholdt og i normal stand sett i forhold til alder. Vestvegg er blitt malt/beiset i år.

Det er montert lusing/musesperre bak kledningen. Åpningene i lusingen er imidlertid større enn det som anbefalt enkelte steder, og det kan derfor ikke utelukkes at mindre gnagere kan trenge inn bak kledningen. Det anbefales å kontrollere at lusing og musesperre er korrekt utført og intakt. Det ble ikke opplyst om eller registrert forhold ved befaringen som tilsier forekomst av mus eller annen skadedyraktivitet i boligen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - nyere årgang

Beskrivelse

Det ble i 2025 montert tre nye trevinduer med 3-lags isolerglass på stuevegg mot vest. Selger opplyser at det i tillegg medfølger to nye vinduer tilpasset montering i loftsetasjen mot sør. Ifølge selger var planen å etablere to soverom ved å sette opp en delevegg i dagens stue, og vinduene er dimensjonert og anskaffet med tanke på dette tiltaket. Arbeidet er ikke utført, og eventuell ombygging vil være kjøpers ansvar.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - fra byggeår

Beskrivelse

Vinduene fra byggeår er malte trevinduer og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har alderstypisk slitasje og værpåvirkning. Det er registrert oppsprukket og avskallende maling på utvendige tredeler. Ett vindu har punktert isolerglass, og på flere av de originale vinduene er det registrert kondensrelaterte skader innvendig. Ut fra vinduenes alder må det forventes at tilsvarende forhold kan oppstå på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene bør vedlikeholdes med skraping, nødvendig reparasjon og ny overflatebehandling utvendig. Punktert glass bør skiftes. På grunn av vinduenes høye alder må det påregnes økt vedlikehold og utskifting av flere vinduer på sikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedinngangsdør, malt biinngangsdør med adkomst fra vaskerom samt malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren har justeringsbehov og kniper betydelig mot karm og terskel ved åpning og lukking. Videre er den innvendige dørvrideren skadet/knekt, og utvendig dørhåndtak mangler. Dørene har for øvrig normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør justeres slik at den fungerer som forutsatt. Knekt dørvrider og manglende utvendig håndtak bør erstattes for å gjenopprette normal funksjon og brukervennlighet. På grunn av dørenes alder må det påregnes fortsatt vedlikehold og utskifting på sikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 11 m² med utgang fra stuen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 93 cm. I tillegg er det en veranda/terrasse på ca. 6 m² med utgang fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Utkragingen av terrassebjelkene fra siste opplagringspunkt overstiger anbefalt maksimal utkraging. Det ble målt et overheng på ca. 135 cm, mens anbefalt maksimal utkraging for denne konstruksjonstypen normalt er ca. 90 cm. Den store utkragingen medfører økt belastning på bjelkelaget og kan gi økte nedbøyninger og redusert bæreevne over tid.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen anbefales forsterket ved å etablere en ekstra drager eller ved å flytte eksisterende drager lenger ut slik at utkragingen reduseres til et forsvarlig nivå. Dette vil gi bedre lastfordeling, redusere risikoen for nedbøyning og sikre en mer robust konstruksjon. Det bemerkes også at rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 93 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høyde på 100 cm for fallhøyder hvor dette er påkrevd.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra verandaen er det trapp ned til en sydvendt terrasse belagt med skiferstein på ca. 18 m².

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat, fliser og vinylbelegg. Ifølge selger ble gulvene i trappegangene i 1. etasje og loftsetasjonen fornyet med nytt gulv i 2022. Samme år ble parkettgulvet i stue og kjøkken slipt og overflatebehandlet. Gulvene fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har overflater av malte plater og trepanel. Ifølge selger ble stue og kjøkken oppgradert i 2022 med montering av nye Walls2Paint-plater på veggene. Overflatene fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Loft:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en målelengde på ca. 2,0 meter. I soverommet er det målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2,0 meter. Gjennom hele rommet er det registrert et samlet høydeavvik på ca. 2 mm i soverommet og ca. 2 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i de to rommene.

1. etasje:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulvet i stuen over en målelengde på ca. 2,0 meter. På kjøkkenet er det målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2,0 meter. Gjennom hele rommet er det registrert et samlet høydeavvik på ca. 5 mm på kjøkkenet og ca. 0 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i de to rommene.

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



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert. Sotluke.

Kommentar:

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Tilstandsrapport

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av underetasjen ligger under terrengnivå. Rommene under terreng har i hovedsak åpne murkonstruksjoner uten innvendige påføringsvegger. Unntaket er WC-rommet, hvor det er etablert en kort påforet vegg mot yttervegg på ca. 1 meters lengde. Påforingen utgjør en svært begrenset del av den samlede grunnmurslengden under terreng, mens øvrige yttervegger er åpne og tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Ved befaringen fremsto rommene under terreng tørre. Det ble ikke registrert salt- eller kalkutslag, misfarging, avflassing, synlige fuktskader eller andre forhold som indikerer fuktgjennomtrengning fra grunn. Fuktkontroll med egnet overflatemåler langs grunnmurene ned mot gulv viste ingen forhøyede fuktutslag.

På bakgrunn av de åpne og godt inspiserbare murkonstruksjonene, de normale fuktmålingene og fravær av indikasjoner på fuktproblematikk, ble det vurdert at hulltaking i den påforede vegg på WC-rommet ikke var nødvendig. Den begrensede påforingen vurderes ikke å gi grunnlag for mistanke om skjulte fuktskader, og konstruksjonen er derfor vurdert uten destruktive inngrep.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra byggeåret. Ifølge selger ble trappen malt og overflatebehandlet i 2022. Trappen har håndløper montert på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Originalt bad i fra byggeår, nyere baderomsinnredning. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt belegg på vegger og tak-ess plater i himling. Benkeskap innredning med laminert benkeplate med nedfelt skyllekar. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt belegg på vegger og tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til kjøkken til topp slukrist, ca 20 mm ved døren til gang. Begge dørterskelene har oppkant på belegget. Det er avvik på lokalfall rundt sluken.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i TEK17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonssprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluk. Dusjløsningen består av tett dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg som er ført ned i sluket og klemt korrekt under klemring. Veggene har malt vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Våtrommet er originalt i fra byggeår.

Våtrommet har våtromsløsninger for gulv og vegger som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har, som følge av høy alder, usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert lekkasjer, forhøyede fuktverdier eller andre symptomer på svikt i tettesjiktet ved befaringen, og rommet fremstår funksjonelt. Tilstandsgraden følger kravene i NS 3600:2025 og er begrunnet med konstruksjonens alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak som følge av registrerte skader, men det må påregnes at våtrommet vil ha behov for rehabilitering eller utskifting av våtromskonstruksjonene når tettesjiktet når slutten av sin tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert en utett skjøl i gulvbelegget. Sveiseskjøten har åpning, slik at gulvets vanntette sjikt ikke lenger er tett. Fukt og vann kan trenge inn gjennom åpningen og inn i underliggende konstruksjoner, med risiko for utvikling av fuktskader over tid. Det ble ikke registrert lekkasjer eller forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Den utette skjøten må utbedres for å gjenopprette gulvets tettefunksjon. På grunn av våtrommets høye alder og usikker gjenværende levetid på tettesjiktet bør det samtidig påregnes en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet omfatter kun utbedring av den utette skjøten i gulvbelegget. Med bakgrunn i våtrommets alder og tettesjiktets usikre gjenværende levetid anbefales det at rommet rehabiliteres i sin helhet på sikt. Kostnadsestimatet inkluderer ikke en full renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett skjøl i gulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte i vindu.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, walls2paint plater på vegger og tak-ess plater i himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH, nytt i 2022. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate av stein. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandig plate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er montert. Lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Det ble også montert vannlås i kjøkkenvask, VVS arbeid er utført av Brovold AS.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter nedfelt i koketoppen.

TOALETTRUM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble etablert i 2023. Ifølge selger ble vinylbelegget lagt av Sveinung Moen, VVS-arbeidene utført av Brovold, og de elektriske installasjonene utført av Elmo. Montering av våtromsplater og øvrige snekkerarbeider er utført av selger.

Gulvet har vinylbelegg med fall mot sluk, oppkant langs vegger og ved dørterskel. Belegget er ført ned i sluket og korrekt klemmt under klemringen. Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen har Tak-ess-plater med innfelte spotlights. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu. Fordelerskap for rør-i-rør-systemet er plassert i knevegg. Det er tilrettelagt med nødvendig plass og installasjoner for eventuell montering av badekar. Oppvarming skjer med panelovn montert på vegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTRROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, malt stripetapet og murvegger, panel i himling. Det er vegghengt sertvant og gulvstående toalett. Rommet har sluk. Mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i toalettrommet i undertasje.

Erfaringsbasert normal funksjonstid for kobberør med loddende og/eller klemte skjøter er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrommet via vifte montert på loft. Anlegget er av eldre årgang. Øvrig ventilasjon skjer ved naturlig tilluft gjennom vindus- og veggventiler, i tråd med vanlig løsning på oppføringstidspunktet.

Eldre ventilasjonsanlegg kan ha redusert kapasitet og funksjon som følge av slitasje. Oppgradering eller utskifting må påregnes over tid.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i hovedetasjen. Varmepumpen ble montert i 2022 og er fabrikkert i 2021. Ifølge selger ble det utført service på anlegget i 2024, men dokumentasjon på utført service er ikke forelagt ved befaringen.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i toalettrommet. 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.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg mer automatsikringer, noen nyere sikringer. Sikringsskap plassert i boden ved vindfang og i vegg mellom kjøkken og bad, tilkomst i fra kjøkkenet, krever noe demontering av hyller i skapet. Elkontroll utført av Elinett den 03.02.2026, avsluttet tilsynssak foreligger.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Alder, type og funksjon er ukjent på befaringstidspunktet, og utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstillende gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drenerør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold i kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker.

! TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør fra byggeår. Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsl i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet etter en visuell gjennomgang.

Garasjen er oppført med støpt betonggulv på grunn og grunnmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er utlektet og kledd med liggende bordkledning. Bygningen har saltak med fagverkstakstoler i tre, teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen har to malte leddporter i tre, begge med elektriske portåpnere. Det er innlagt strøm og belysning. Innvendig fremstår garasjen med åpne lettklinkervegger og synlige trekonstruksjoner. Opprinnelig kjøkkeninnredning fra boligen er demontert og gjenbrukt som arbeidsbenk og oppbevaring i garasjen.

I forbindelse med oppgradering av kjøkkenet i boligen ble den opprinnelige kjøkkeninnredningen demontert og montert i garasjen, hvor den i dag benyttes som arbeidsbenk og oppbevaringsinnredning. Den elektriske portåpneren til garasjeportene lengst øst ble montert i 2023. I 2026 ble det montert elbillader i garasjen. Opplysningene er gitt av selger.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

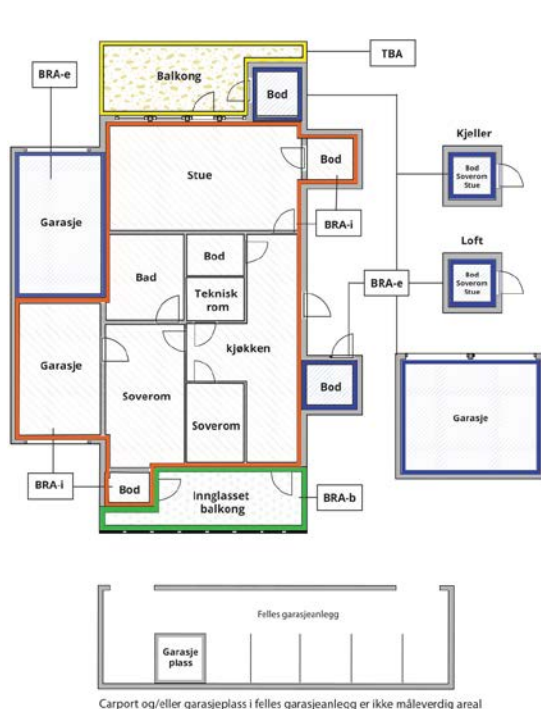
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	50			50	
1. etasje	102			102	34
Underetasje	99			99	
SUM	251				34
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, stue, soverom, toalettrom		
1. etasje	Stue/kjøkken, gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, toalettrom, 3 uinnredet rom, garderobe/bod		

Kommentar

I tillegg til oppmålt areal er det god lagringsplass i raftekottene på loftet. Disse arealene er ikke måleverdige og inngår derfor ikke i boligens oppgitte BRA, men gir praktiske oppbevaringsmuligheter.

Veranda med utgang fra stuen på ca. 11,5 m² (TBA).

Markterasse mot sørvest, belagt med skiferheller, på ca. 17 m² (TBA).

Veranda/terasse mot nord med adkomst til vaskerom på ca. 6 m² (TBA)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, men dagens planløsning og fasadeutførelse avviker på enkelte punkter fra disse.

På loftet er det inntegnet to rom benevnt som «disp./sov» og «disp.». Rommet benevnt som «disp./sov» er i dag delt og innredet som bad og soverom, mens det øvrige disponible rommet benyttes som stue.

Planløsningen i hovedetasjen samsvarer i hovedsak med de godkjente tegningene. Det er imidlertid montert større vinduer i stuen mot vest.

I underetasjen benyttes rommet som er benevnt «kjøl», som toalettrom. De disponible rommene mot sørvest og sørøst er innredet og benyttes som soverom.

Ifølge selger er det sendt søknad til kommunen om bruksendring og fasadeendring. Søknaden er fortsatt under behandling, og forholdene er ikke endelig avklart eller dokumentert med ferdigattest på befaringstidspunktet. Omfanget av den innsendte søknaden er ikke kjent for takstmannen. Det anbefales at kjøper undersøker saken nærmere hos kommunen og avklarer hvilke endringer søknaden omfatter, om omsøkte tiltak blir godkjent, samt hvilke eventuelle vilkår eller krav som kan bli stilt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Kristoffer Myrstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	162	132		0	1030.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nettavegen 8

Hjemmelshaver

Myrstad Kristoffer Ailo, Slemmen Vilde Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i etablert byggefelt nært Eide sentrum i enden av blindgate. Området er utbygd på slutten av 80-tallet og består av eneboliger i all hovedsak. Gangavstand til barnehage, skole og idrettshall. Kort vei til Eide sentrum med dagligvarebutikker og senter. Sydvendt orientering med flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

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 regulert/avsatt til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, gruslagt innkjørsel og gode parkeringsmuligheter. Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og har flere uteplasser, verandaer og støttemurer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

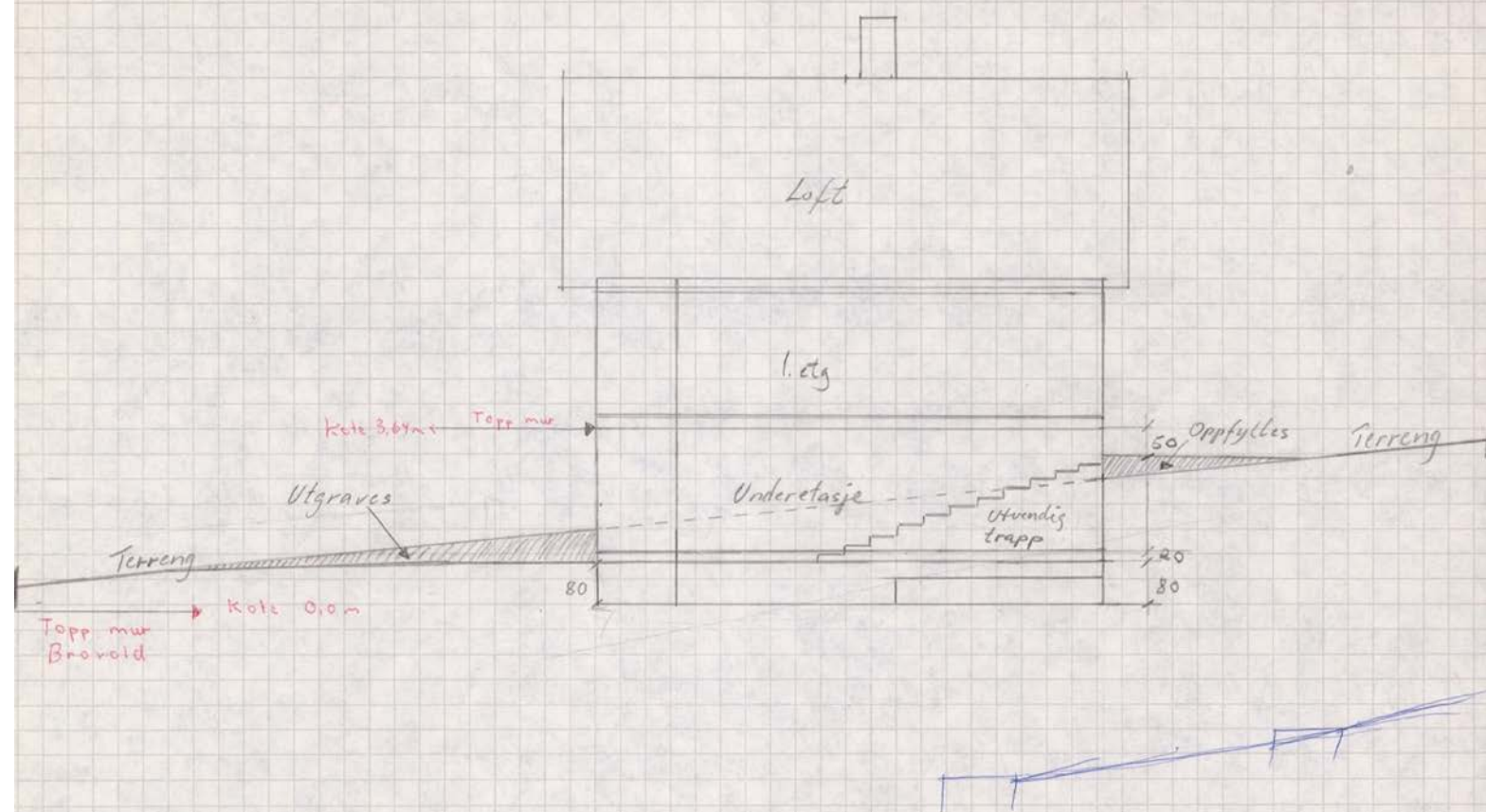
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

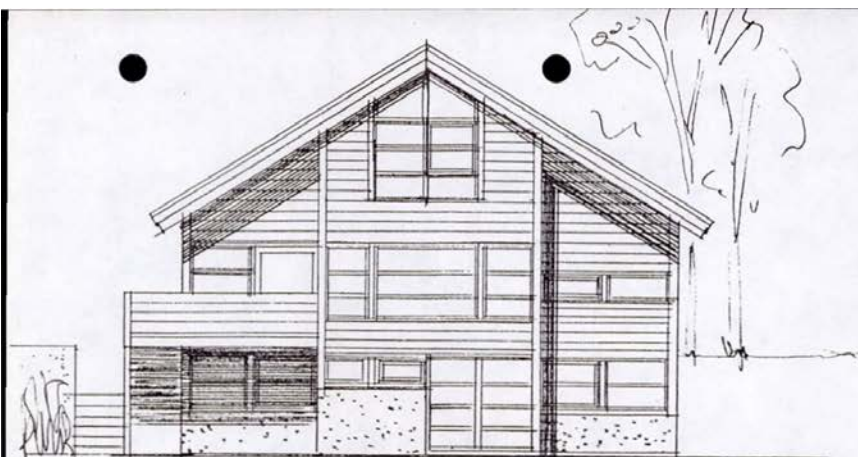
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Magne Nasvik. (Plan over utførelse.)

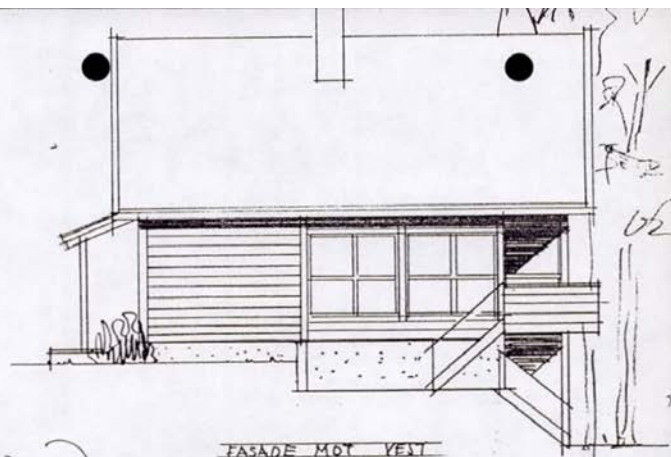
Utstikk 22/5. 86



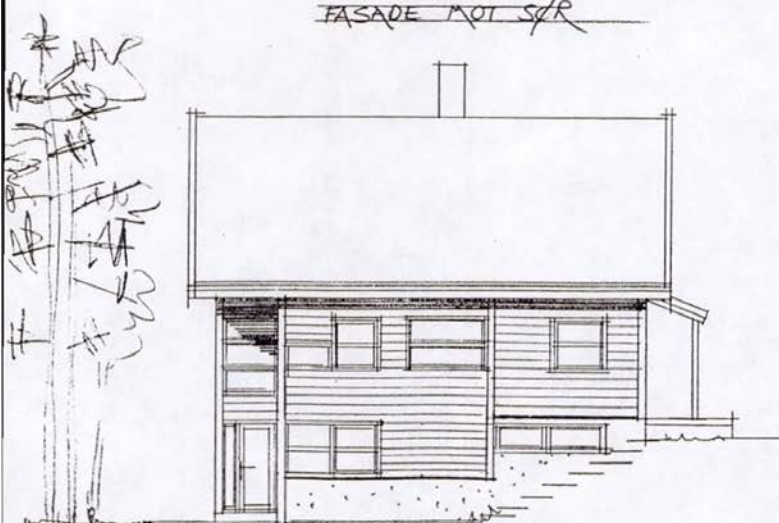
MÅL 1:100



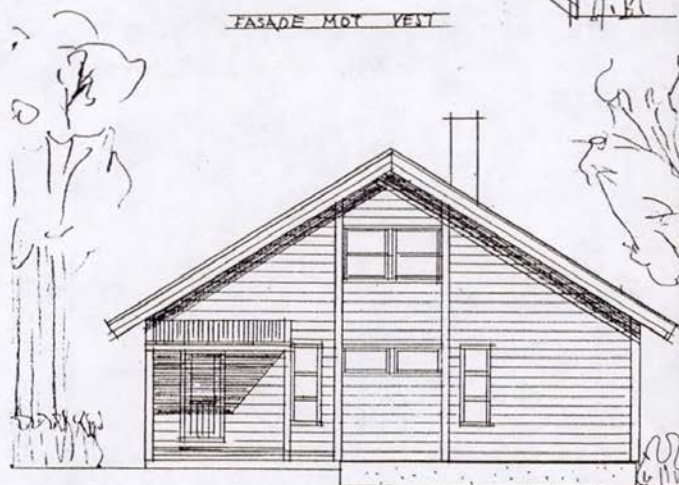
FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST

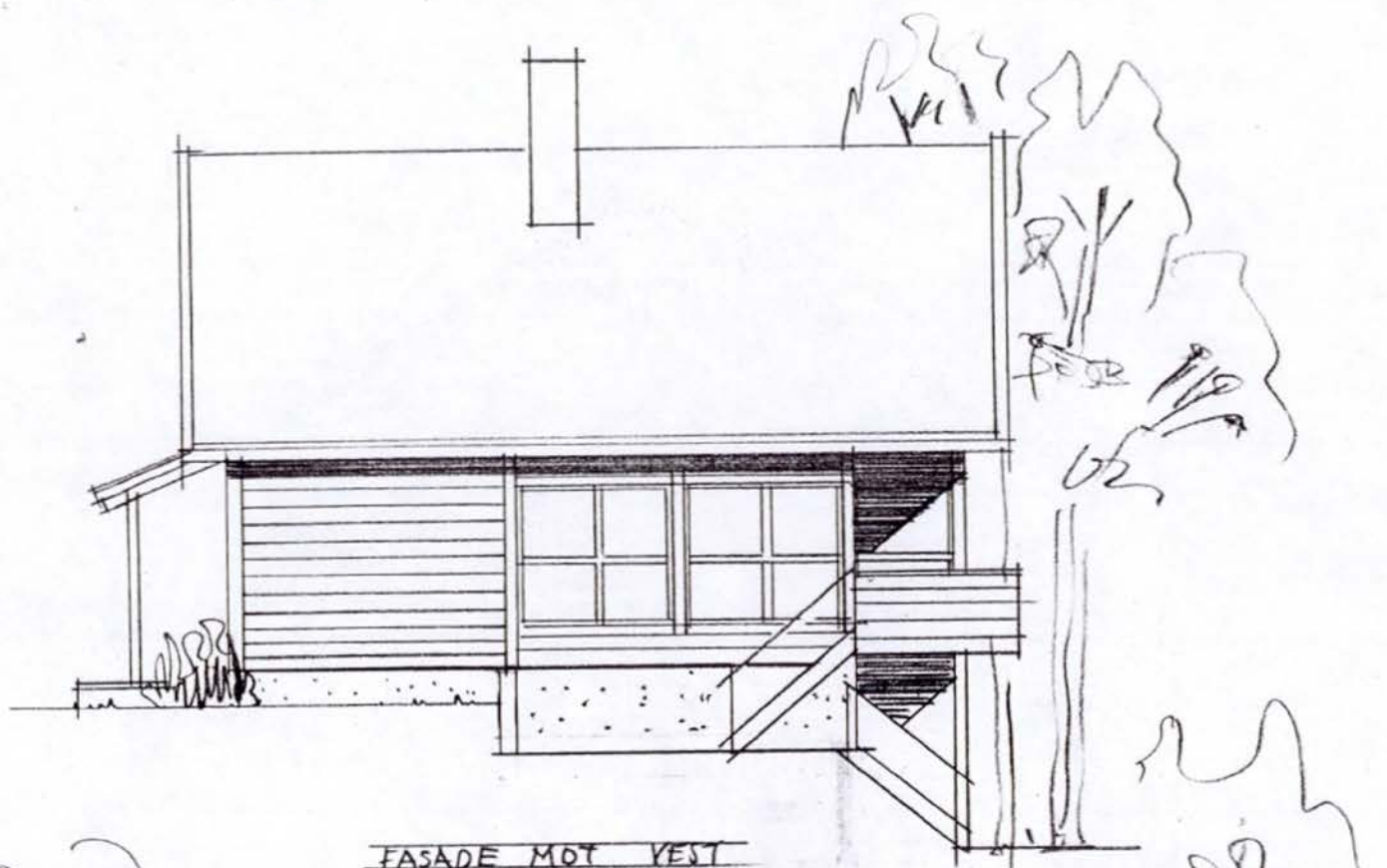


FASADE MOT ØST

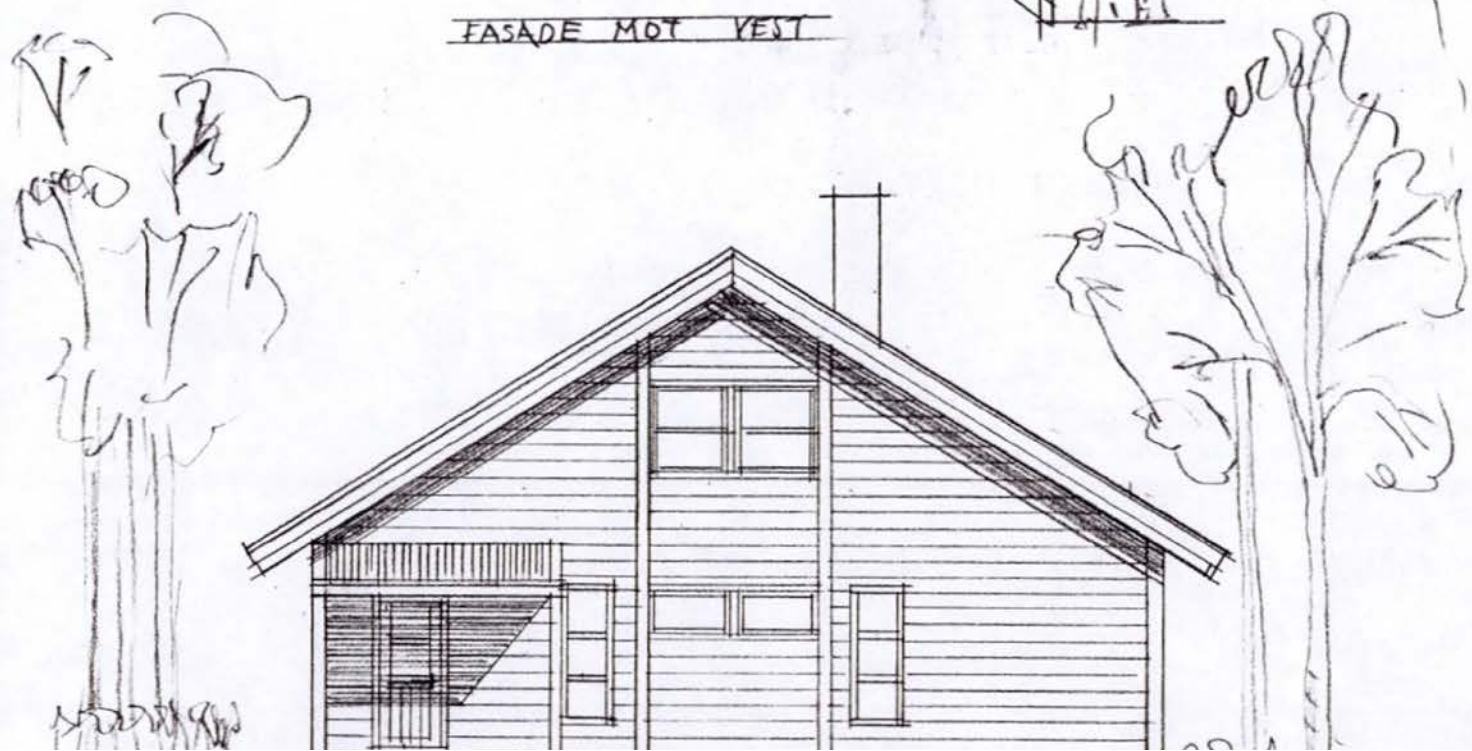


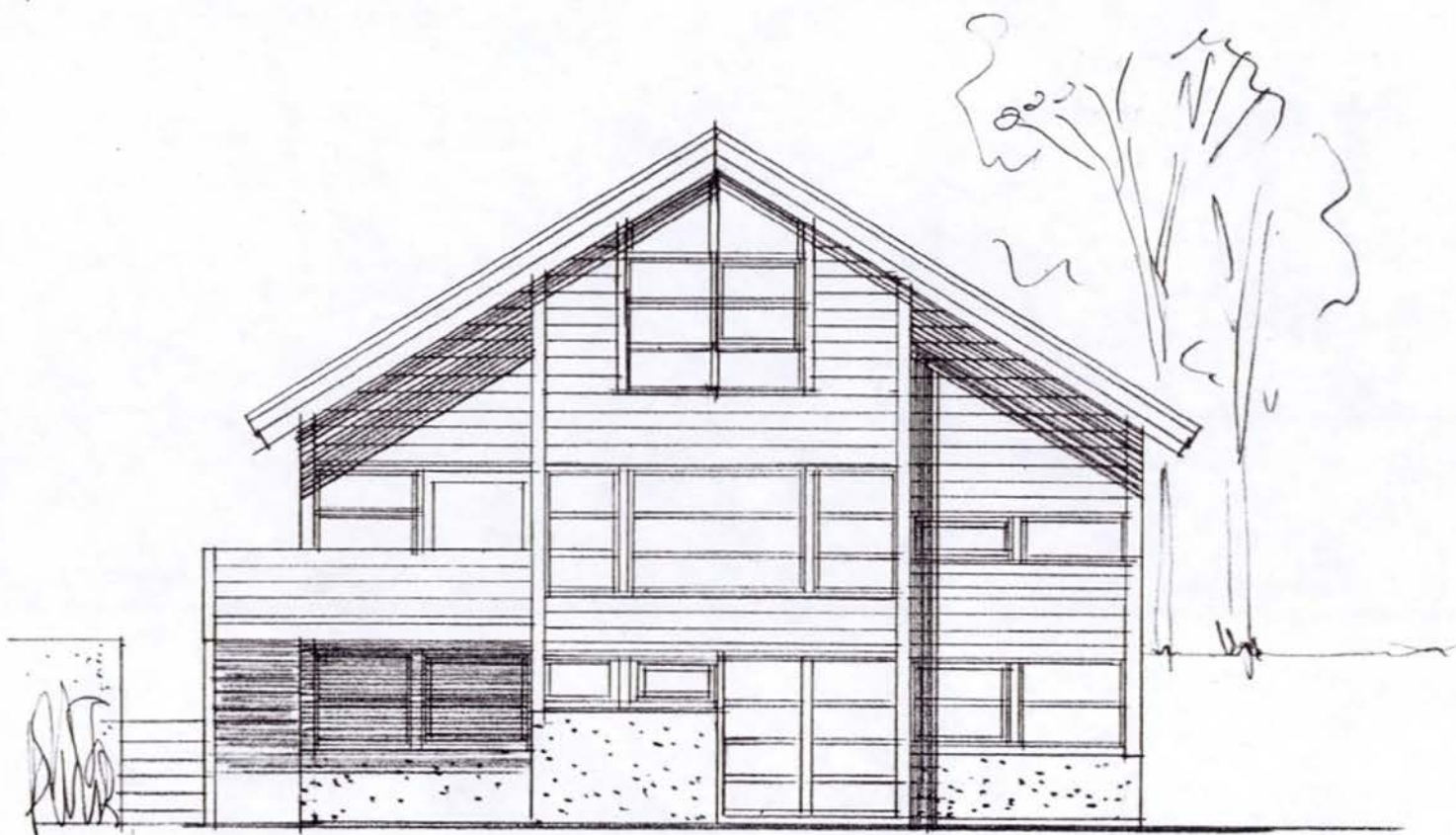
FASADE MOT NORD

SKITSE AV RØLIG FÆR MAGNE NØRRIK

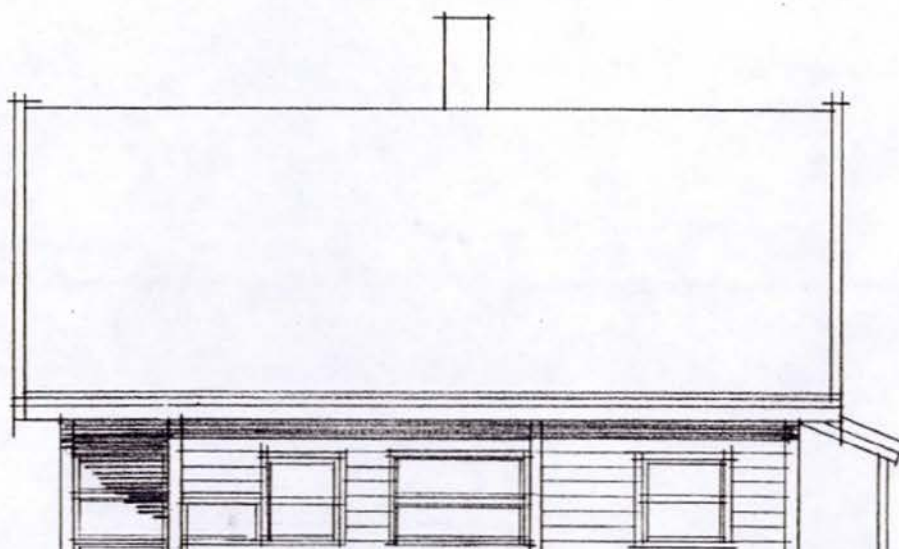


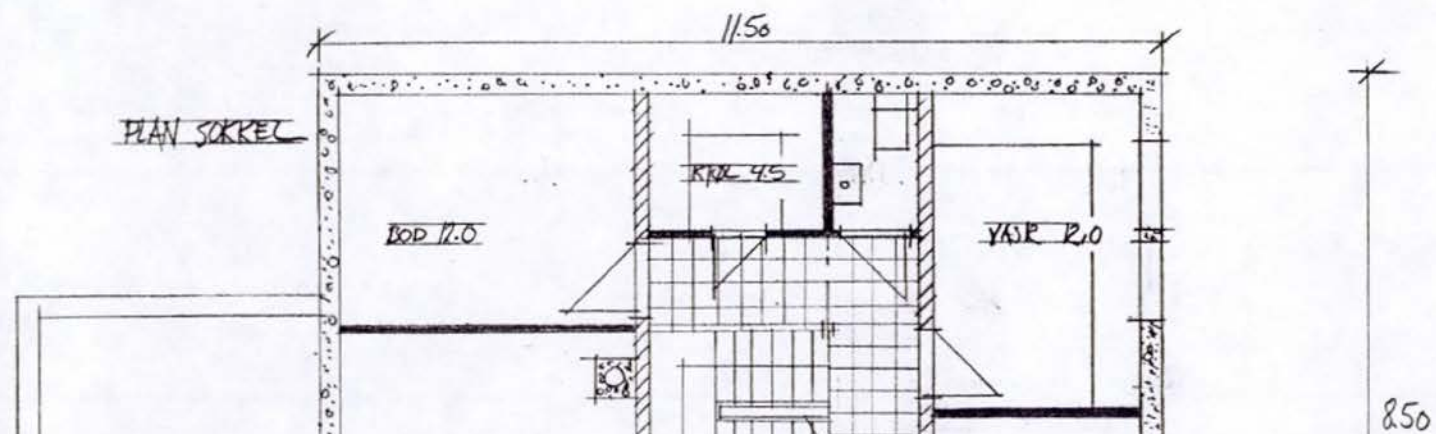
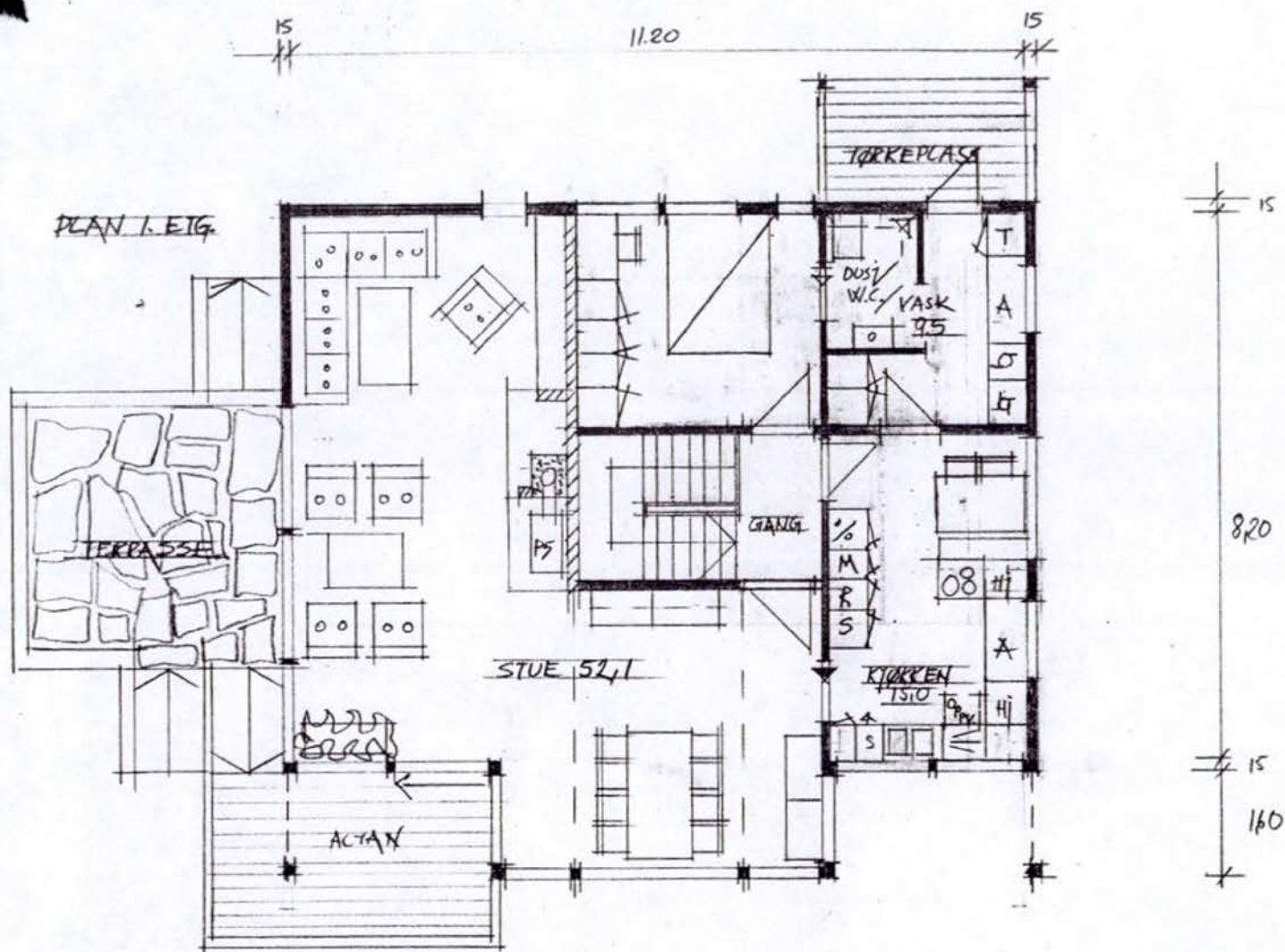
FASADE MOT VEST

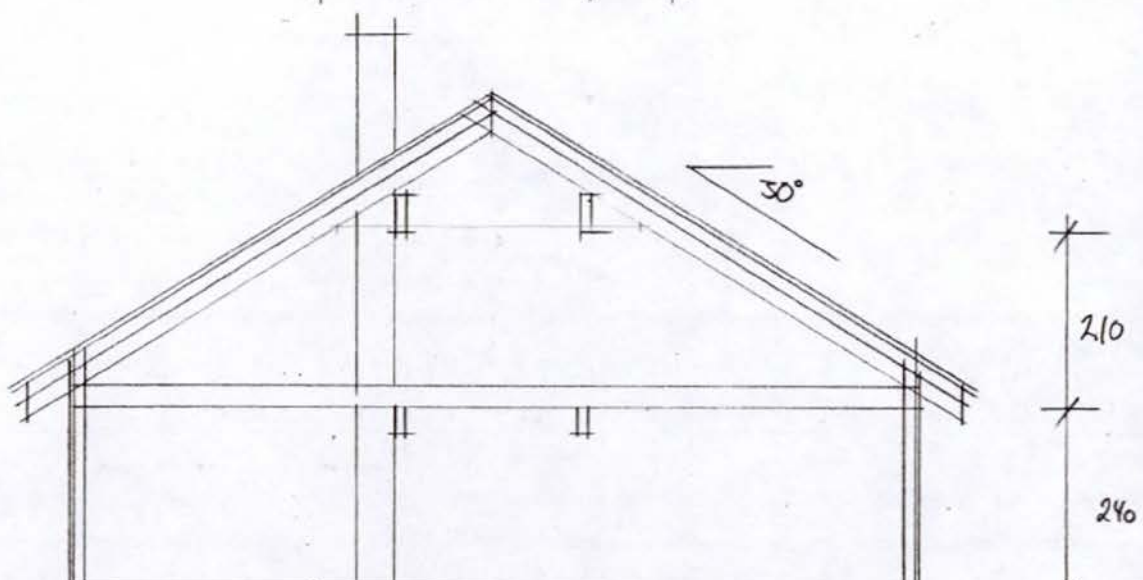
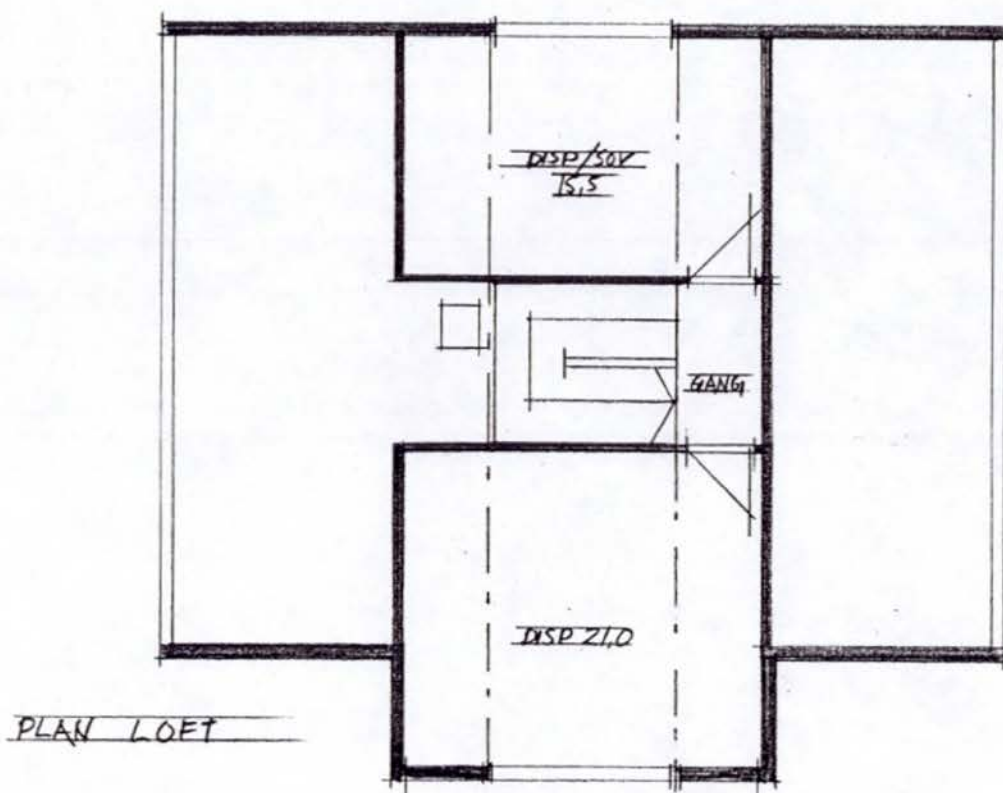




FASADE MOT S/R

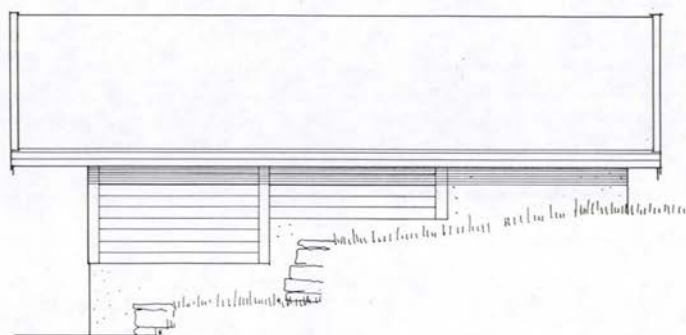




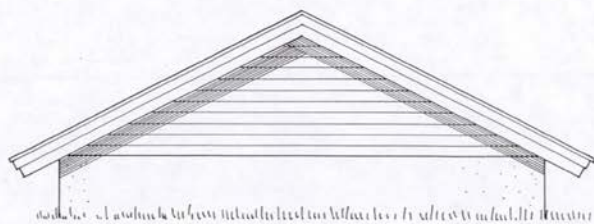




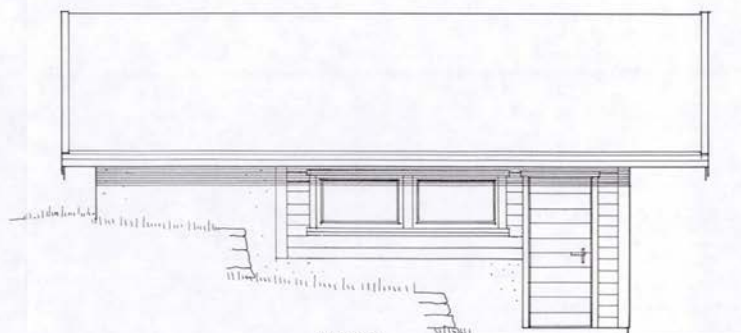
SÖR



ÖST



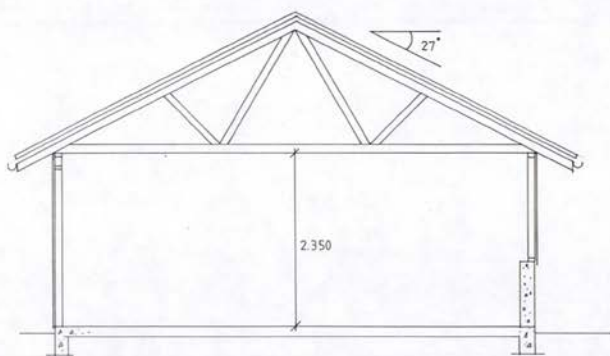
NORD



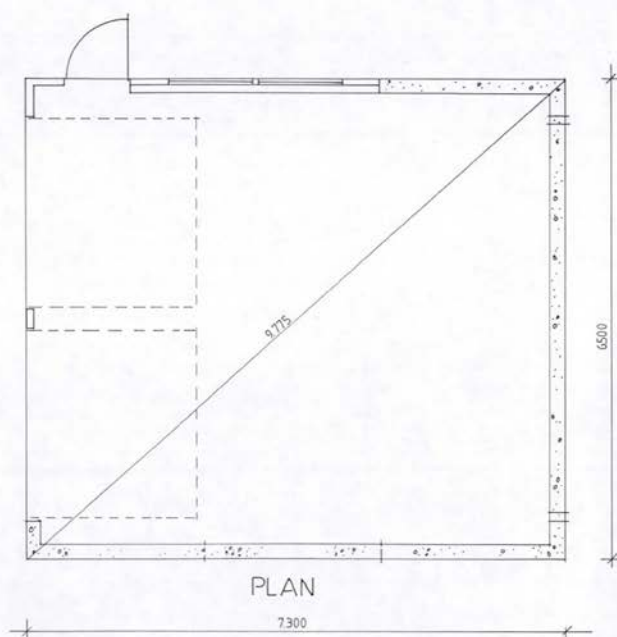
VEST

GODEFJENT
den 07.06.88
i sak 82/88
Eivind Jørgensen
for EIDE BYGNINGSRÅD

GARASJE	MAGNE	NASVIK	MÅL 1:50
SIV.ARK.	ALF	NASVIK	6.1.88



SNITT



PLAN

GODKJENT
den 07.06.88
i sak 82/88
Euse Hjertogard
for NIDE BYGNINGSRÅD

GARASJE	MAGNE	NASVIK	MÅL 1:50
SIV ARK	ALF	NASVIK	6.1.-88

[Kommune]

Eide

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Magne Nasvik

6490 Eide

Byggherre (navn, adresse)

Magne Nasvik

6490 Eide

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Eide	162	132		

Deres søknad	Dato 03.06.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 07.06.88	Saksnr. 82/88
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Kledning rundt portene mangler		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Eide	15.11.90	Magne Nasvik

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
EIDE	BYGNINGSSJEFEN		

Sak nr.

* 82/88

MAGNE NASVIK

GODKJENNING AV TEGNINGER FOR GARASJE PÅ EIENDOMMEN 162/132

Teknisk etat mottok 03.06.88 plantegninger, fasader og snitt av garasje til godkjenning.

Byggetillatelse ble gitt i sak 47/86.

Fasadene utføres i stil med bolighus. Plasing i henhold til tidligere godkjent situasjonsplan.

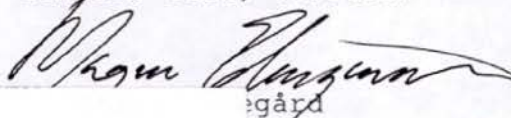
VEDTAK:

Bygningsjefen godkjenner tegninger av garasje på eiendommen 162/132 datert 06.01.88.

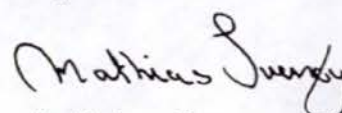
- Ansvarshavende skal godkjennes før byggearbeidet starter.
- Bygningsloven med forskrifter skal følges.
- Bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet starter og når arbeidet er fullført.

Gebyr betales innen 30 dager.

Teknisk etat, 07.06.88



egård



Mathias Svenøy

Garasjen var godkjent/
gitt byggetill. i sak
47/86 - og krevd gebyr.

Så derfor krevde vi
bare kr. 200,-
nå i sak 82/88

til

Nasvik

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Ellinggardsskogen, 6490 EIDE		162/132		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	20.04.86	06.05.86	47/86
Byggherre	Adresse		Tif.	
Magne Nasvik	6490 EIDE			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Magne Nasvik	6490 EIDE			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Sverre Lyngstad	6493 LYNSTAD			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1 etg. og ferdig del av U-etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Innvendig:

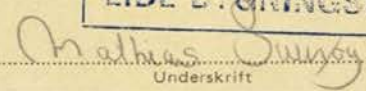
1. Innsetting av dør i hall, u-etg.
2. Resterende arbeider forøvrig i u-etg.
3. Ventilasjon i vaskerom/dusj.
4. Diverse arbeider på kjøkken
5. Røykvarsler monteres i tak utenfor soverom.
6. Adkomst til uferdig loft stenges forsvarlig.

utvendig:

7. Gelender terrasse (evt. sikring av dør)
8. Oppheng terrasse må forsterkes.
9. Tilkobling taknedløp til drenerør.
10. Resterende planering utvendig.

Arbeidet må være utført innen: Pkt. 3, 5, 6 og 7 utføres før innflytting.
Resterende pkt. innen 3 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Eide	14.05.87
EIDE BYGNINGSRÅD  Underskrift	

Sendes til
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøymyndighet ☐



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	TOMT 14 ELLINGGARDSKOGEN	Beregnet areal	1030.2
Etablert dato	07.04.1986	Historisk oppgitt areal	1031
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	162/132
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.04.1986	25/84		162/75 (-1031), 162/132 (1031)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6977139.93	420215.31	0	Ja	1030.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLEMMEN VILDE MARIE F061098*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nettavegen 8 6490 EIDE	Bosatt (B)
MYRSTAD KRISTOFFER AILO F291196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nettavegen 8 6490 EIDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nettavegen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6490 EIDE	Kirkesogn	08010601 Eide
Grunnkrets	806 Indre Eide	Tettsted	6251 Eide
Valgkrets	8 EIDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10358582		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.05.1987
2	10358620		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1990

1: Bygning 10358582: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.05.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.05.1986	06.05.1986	
Igangsettingstillatelse	22.05.1986	22.05.1986	
Tatt i bruk	14.05.1987	14.05.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nettavegen 8	H0101	162/132	235	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	47	0	47	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

2: Bygning 10358620: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.11.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

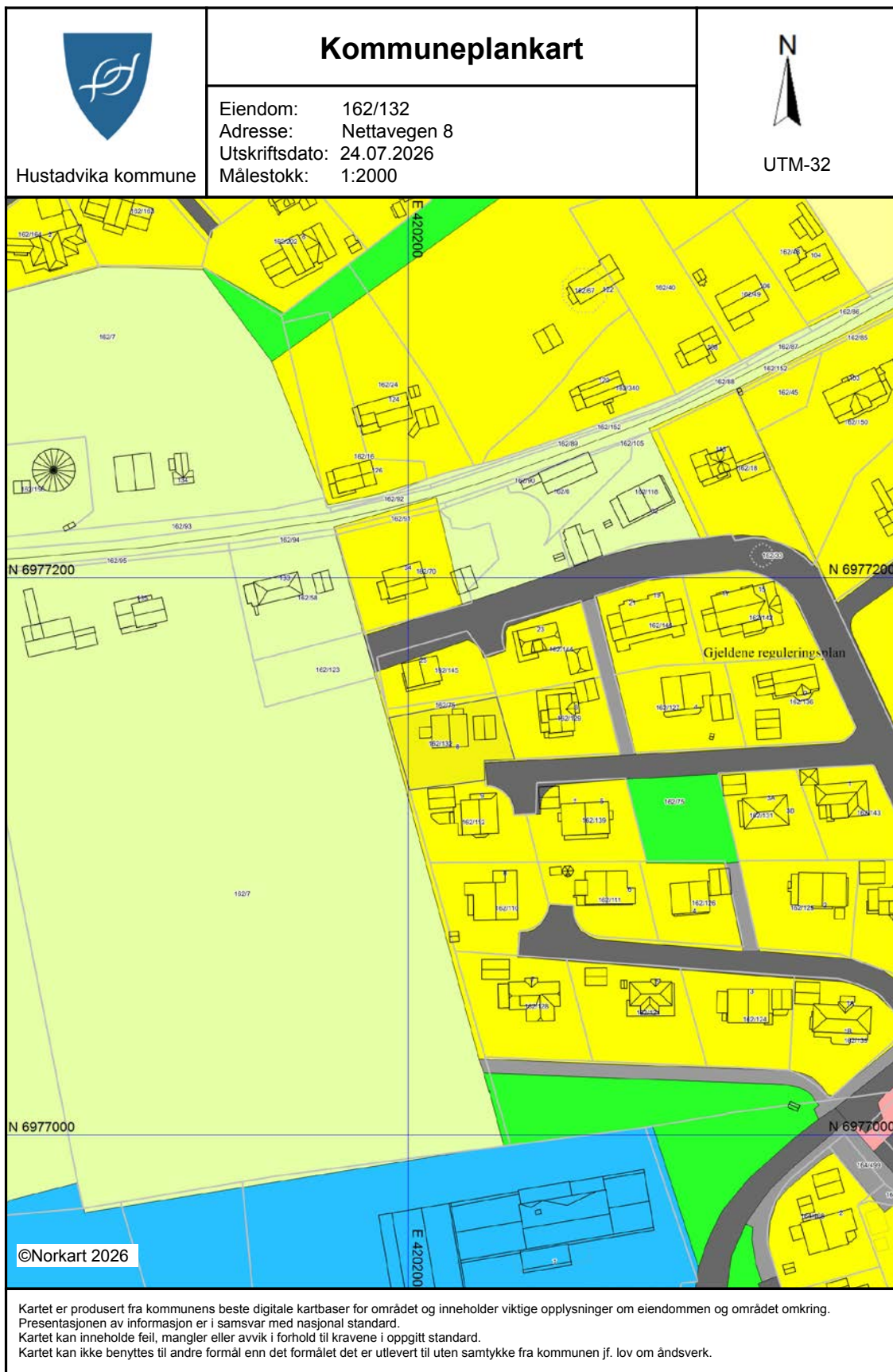
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.05.1986	06.05.1986	
Igangsettingstillatelse	22.08.1988	22.08.1988	
Tatt i bruk	15.11.1990	15.11.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	162/132	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Erverv - nåværende
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

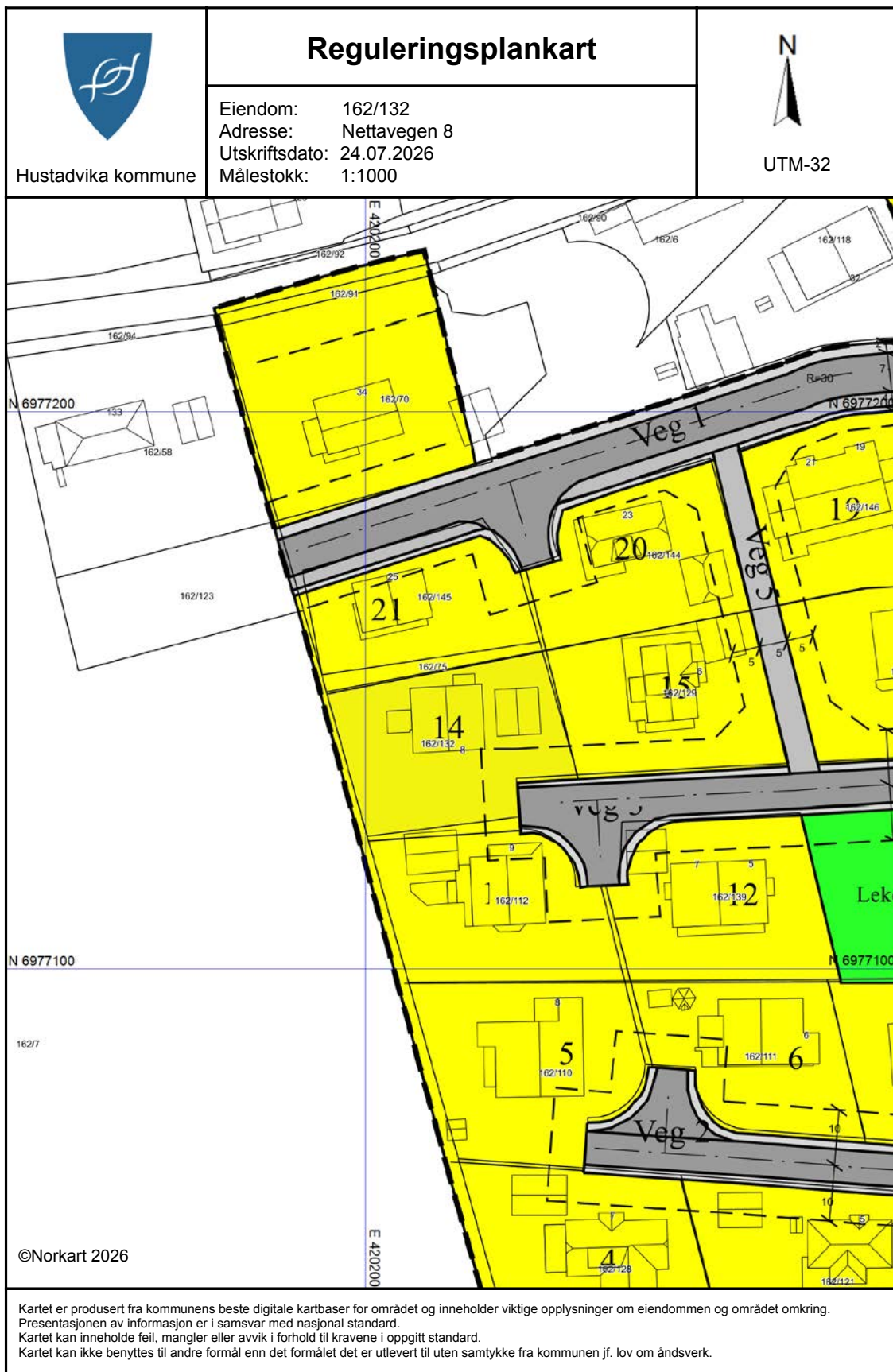
-  LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Gang- og sykkelareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde



EIDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BOLIGFELTET
ELLINGGARDSSKOGEN

Reguleringsplan datert 24. september 1982, med korreksjon
22.11.82, vedtatt i kommunestyret:

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGER

- a) I boligområder kan oppføres bolighus med 1½ etasje. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene i nabogrense. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

§ 3

FRIOMRÅDE

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Bygningsrådet kan tillate anlagt støyvoll i buffersone syd for boligområdet og mot industriområdet.

§ 4

Fellesbestemmelser:

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme felt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

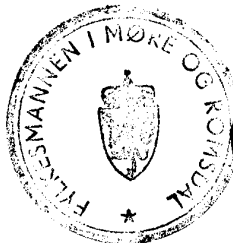
- b) Gjerde kan oppføres i inntil 80 cm høyde og utførelse skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- c) Ved utbygging av områdene må eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Arealet i kryssområdene skal innen frisiktlinjene ikke ha høyere terrengnivå eller beplantning enn 0,5 m over kjørebaneplan.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være generende for den offentlige ferdsel.

§ 5

Når særlige grunner tilsier det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivingen.

§ 6

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.



Stadfestet i Molde
27.04.83

Magne Nerland
Magne Nerland
førstekonsulent



Adresse

Nettavegen 8, 6490 EIDE

Dato for energimerking

31.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-325523

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10358582

Gårdsnummer

162

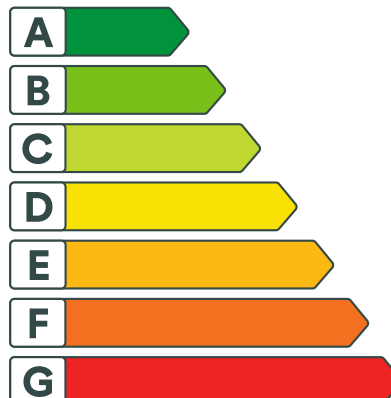
Bruksnummer

132

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.



Boliginformasjón

Byggeår

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

251,0 m²

Oppvarmet bruksareal

211,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

178,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 558 kWh



Nettavegen 8, 6490 EIDE



Detaljering

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



Nettavegen 8, 6490 EIDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Nettavegen 8 - Nabolaget Indre Eide - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Eide Auto	9 min 
Linje 510, 512	0.8 km
 Molde Lufthavn, Årø	26 min 

Skoler

Eide barneskole (1-7 kl.)	12 min 
252 elever, 15 klasser	1.1 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
155 elever, 12 klasser	1.3 km
Fræna vidaregåande skole	19 min 
450 elever, 35 klasser	19.7 km
Romsdal videregående skole	31 min 
1037 elever	30.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Kople Best Skjelvik	15 min 
---	--

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

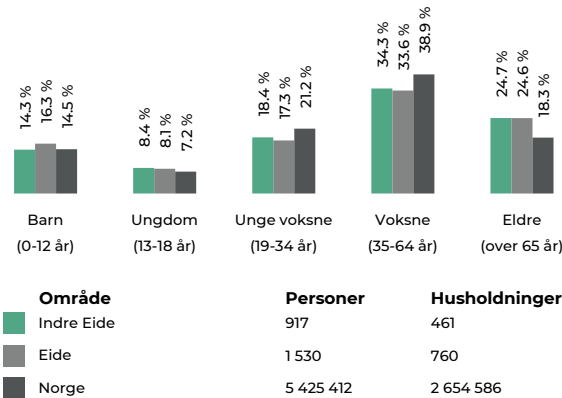
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eide barnehage (1-5 år)	5 min 
63 barn	0.4 km
Svanviken barnehage (1-5 år)	4 min 
52 barn	2.7 km

Dagligvare

Kiwi Eide	10 min 
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Eide	12 min 
Post i butikk, PostNord	1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering

Lett 90/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

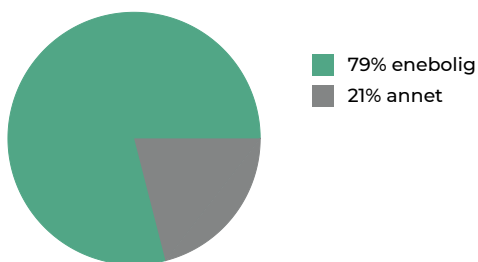
Sport

⚽ Eide stadion 7 min 🚶
Fotball, friidrett 0.6 km

⚽ Rabben byggefelt - balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏊 Pro Gym Eide 12 min 🚶

Boligmasse

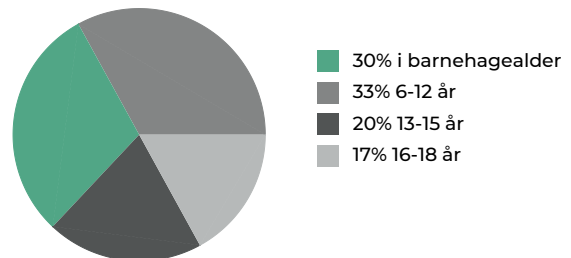


Varer/Tjenester

🛒 Bølgen Kjøpesenter 19 min 🚶

🏪 Boots apotek Fræna 18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

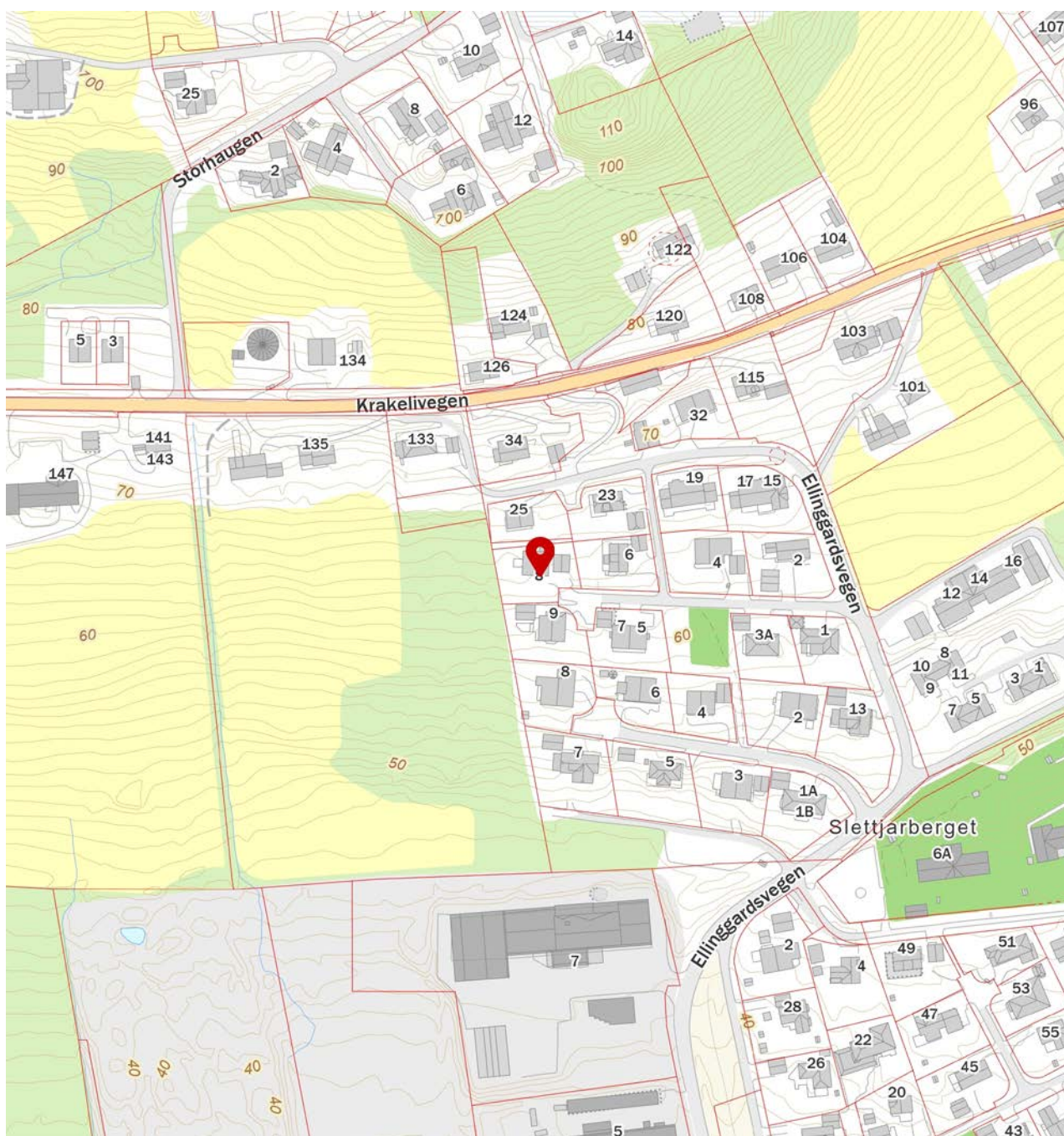
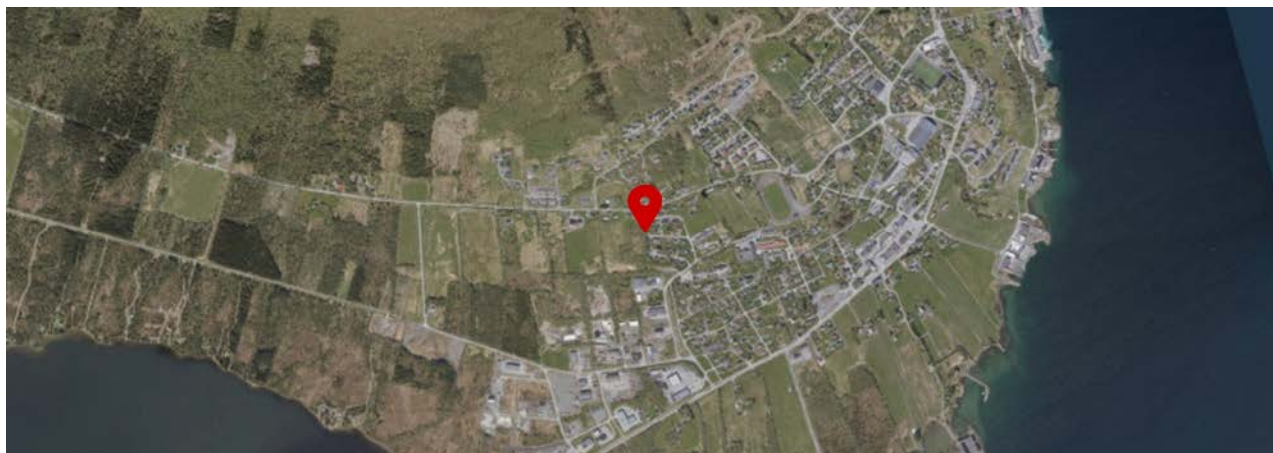
Indre Eide

Eide

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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.

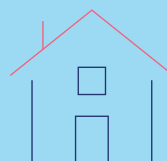
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0194/26

Adresse: Nettavegen 8, 6490 EIDE, gnr. 162, bnr. 132 i
Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 31.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/