



aktiv.

Almlivegen 23, 6453 KLEIVE

**Romslig og delvis oppgradert
enebolig med dobbel garasje og
familievennlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Lillian Haugen Husby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 189/228 kvm
Tomtstr.: 846.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 66, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1601250110

Romslig og delvis oppgradert enebolig med dobbel garasje og fin beliggenhet.

Velkommen til en romslig enebolig i et etablert og fredelig boligfelt på Kleive, et område kjent for sin landlige atmosfære.

Boligen byr på en stor stue med plass til både sofakrok og spisebord, praktisk kjøkken samt fem soverom fordelt på to etasjer, en fleksibel planløsning som passer både familier og de som ønsker ekstra rom.

Her får du to bad, hvorav hovedbadet ble helrenovert i 2019, samt flere boder og eget vaskerom med utgang. Ute finner du dobbel garasje og en trivelig hage med solrike uteplasser.

Med Kleive sentrum kun 600 meter unna har du dagligvare, frisør og bussforbindelser innen rekkevidde, mens Molde sentrum ligger en liten halvtimes kjøretur unna.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter, perfekt for barnefamilier og alle som ønsker en rolig og naturnær hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	73
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkeletasje: BRA-i: 89 m²

1. etasje BRA-i: 100 m²

TBA fordelt på etasje:

38 m² Veranda mot vest ca 30m², veranda mot sør ca 8 m².

Garasje

1. etasje: BRA-e: 39 m²

2. etasje: BRA-e: 0 m² Hems

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

846.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en selveiertomt, opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn helning mot sør.

Beliggenhet

Almlivegen 23 ligger i et rolig etablert boligfelt på Kleive, kjent for sin landlige atmosfære. Området tilbyr nærhet til nødvendige fasiliteter, med Kleive sentrum kun 600 meter unna. Her finner du blant annet en dagligvarebutikk, frisør og offentlig

transport. Molde bysentrum med alt av sentrumsfasiliteter ligger en liten halvtimes kjøring fra eiendommen.

For den aktive, er det flere turmuligheter i nærområdet, ideelt for både barnefamilier og de som ønsker en rolig og naturskjønn beliggenhet.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Kleive barnehage ligger ca 2 km fra eiendommen og Hjelset barnehage ca 7 km unna.

Skjevik barne- og ungdomsskole ca 6 km fra eiendommen. Ellers videregående skoler i Molde, en liten halvtimes kjøretur unna.

Flotte turmuligheter i nærområdet.

Skolekrets

Skjevik barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ved fylkesveien, ca 500 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Eivind Lange

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978 over to plan. Boligen har en standard som er normal i forhold til byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet, samt for de periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter. Byggegrunnen er fjell. Boligen har fundamenter med armert betong. Grunnmuren er av lettklinker som er pusset. Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og undertak av sutaksplater, supplert med et nytt overliggende undertak i 2016, og er utformet som en saltakkonstruksjon. Isolasjonen består av mineralull, med dampspærre mot oppvarmede rom. Tilgang til kryploftet via luke fra soverommet i hovedetasjen. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført

steingranulat. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Boligen har støpt betonggulv på grunn og etasjeskille videre i boligen er i treverk. Det er usikkert om det er isolasjon og dampsperre i grunnen. Boligen har i hovedsak nyere vinduer fra 2021 av 2-lags isolerglass, 3-lags glass på stue, samt noen enkelte eldre vinduer. Hovedytterdør i teak med tilhørende sidefelt. Nyere balkongdør fra 2021 på vestsiden i hovedetasjen. Romslig vestvendt veranda bygget med terrassebord og rekkverk med vertikale spiler. Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen, og grunnmur/yttervegger i betong. Øvrig konstruksjon består av bindingsverk med liggende bordkledning. Taket har pultkonstruksjon med tresperrer, og takteking av typen Decra. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen er utstyrt med leddede treporter og har en hems med egen inngang fra nordsiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Ved befaringen ble det observert betydelig oppsamling av mose og andre uønskede partikler i takrennene.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. I forbindelse med oppussing av badet er det installert en elektrisk styrt vifte. Det er laget et hull i bordkledningen på nordsiden.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet i trappeoppgangen og på boden er generelt godt vedlikeholdt, men begynner å bære preg av alder. Vinduer fra 2021 gis tilstandsgrad 1.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. De eldre dørene viser tegn til naturlig aldring og slitasje, herunder registrert værslitasje, og må påregnes utskifting eller vedlikehold over tid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er avvik: Rekkverket til betongtrappen er noe værslitt, og det er mindre skader på selve trappen som følge av naturlig aldring og slitasje over tid.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene i boligen har stedvis en del slitasje som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder

særlig på enkelte gulv- og veggflater, hvor det er synlige merker, riper og generell aldring. For å oppnå et jevnere helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 25 mm i stuen i 1. etasje samt i gangen i kjelleren, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket i trappen har en høyde på 81 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. I tillegg er åpningene i rekkverket og mellom trinnene målt til 15 cm, som også avviker fra gjeldende krav om maks 10 cm.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking og har noen merker og sår.

- Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er avvik: Det er registrert noe sprang mellom flisene, og mykfugen i dusjnisen har løsnet enkelte steder. Videre er det bomlyd på noen av flisene, noe som kan indikere redusert vedheft.

- Kjøkken - 1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Badet i 1. etasje har nyere vannledninger og gis tilstandsgrad 1.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er kun registrert veggventiler på noen rom, og mangler blant annet på flere soverom.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.etasje - Vaskerom - Generell

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

- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt, med fall mot sluk i dusjnisen. Belegget i dusjnisen er delvis løst, noe som kan indikere fukt under. Det er også registrert synlige fuktskader på uegnet treverk i dusjnisen, samt skader i tettesjiktet. Det må påregnes en generell oppgradering av tettesjikt og membran i våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Våtrommets alder og avvik fra gjeldende standarder gjør at det ikke oppfyller dagens krav fullt ut. På bakgrunn av dette er rommet vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3). En slik oppgradering vil være nødvendig for å sikre langvarig funksjonalitet og forebygge fuktskader.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.09.2025 av Stian Nesje Hammarbäck og Evind Lange. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Eidsvåg rør og romsdal elektro

Beskrivelse: Gjort rørarbeidet og elektriske arbeidet

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Gjort av ufaglærte, dokumentert

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Eidsvåg rør

Beskrivelse: Lagt rør i rør

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Romsdal elektro

Beskrivelse: Koblet til markise på veranda

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Nytt tak i 2017, pga vannlekasje

Kommentar fra selger: Alle vinduer er byttet ut, med unntak av vindu i trappeoppgang. Det ligger klart i garasjen. Digitale boligmappen er oppdatert og det vil bli lastet opp bilder av jobben med oppussingen av bad. Har også en perm med kvitteringer på kjøp av utstyr og utført arbeid. Markise ble installert i 2024.

Innhold

Enebolig over to etasjer:

1. Etasje: Gang/ trapperom, stue/ spisestue, kjøkken, gang, vaskerom, bad og 1 soverom.

Kjeller: Entrè/ vindfang, gang/ trapperom, 4 soverom*, bad og 4 boder.

*3 av soverommene er godkjent ihht. godkjente byggetegninger.

Garasje:

1. Etasje: Garasje

Hems: Lagerrom/ bod

Standard

Kjøkken

Kjøkken 1. etasje:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2008 med skap med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Mellom benkeplaten og overskapene er det montert belegg med flismønster. Over

platetoppen er det installert komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2019 med gulvvarme. Badet har flislagte vegger og fabrikkmalt panel i himlingen. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med integrert belysning og tilhørende høyskap. Videre er det vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte, med tilluft via luftespalte under døren.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har gulvbelegg, belegg på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Rommet er innredet med vask og har opplegg for vaskemaskin. Oppvarming er med stråleovn, og ventilasjonen er naturlig via en ventil i ytterveggen. Rommet har en utgang til nordsiden.

Bad kjeller:

Bad i kjelleren med gulvbelegg med varmekabler, vegger med malt våtromsbelegg og panel i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett og en enkel servant med speil og tilhørende overskap. Ventilasjonen skjer via en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett på stue, gulvbelegg i spisestue, kjøkken og soverom i 1. etasje, samt laminat i gangen. I kjelleren er det teppe på ett soverom og i gang, betonggulv i boder, og gulvbelegg i vindfang, trapp og tre soverom.

Vegger: Tapet og malt panel i 1. etasje. I kjelleren er det hovedsakelig tapet og panel, med delvis malte flater. Bodene har åpne, delvis pussede og malte murkonstruksjoner. Himling: Folierte trefiberplater og malt panel i 1. etasje. I kjelleren er det panel og folierte trefiberplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er vannledninger i plast av typen rør-i-rør tilknyttet badet i 1. etasje. Hovedstoppekran og fordelerstokk er plassert på boden.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast. Staking kan gjøres via stakeluke i kjelleren, og lufting av kloakk er ført over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med veggventiler. Øvrig ventilasjon skjer gjennom vinduer og dører.
- Varmesentral: Boligen har en varmepumpe fra Panasonic fra 2017, plassert på stuen.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020, plassert på boden i kjelleren.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med tilstandsrapporten før budgiving.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022:

- På vestsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening.
- Huset ble malt utvendig.

2021:

- Nye vinduer ble montert i store deler av boligen, samt balkongdøren på vestsiden i 1.etasje.

2020:

- Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren.

2019:

- Badet i 1.etasje ble totalrenovert.

2017:

- Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

2016:

- Nytt undertak og Decra takteking.

2008:

- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA ble montert.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbeltgarasje, samt oppstillingsplass til to biler foran garasjen.

Forsikringsselskap

Ikke opplyst av selger

Polisenummer

Ikke opplyst av selger

Radonmåling

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se informasjon under punkt om "Ferdigattest/ brukstillatelse" vedr. romløsning og dagens bruk av eiendommen vs. godkjente byggetegninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Varmepumpe og peisinnsats på stue, gulvvarme, stråleovn, varmekabler på bad og vaskerom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 19 317

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, tilsyn av fyringsanlegg og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 696

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 696. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 267 655

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 070 619

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon: skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 66, bruksnummer 49 i Molde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1506/66/49:

19.08.1977 - Dokumentnr: 7145 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

19.08.1977 - Dokumentnr: 7143 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:66 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 420889 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:66 Bnr:49

27.10.2022 - Dokumentnr: 1216785 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1506 Gnr:66 Bnr:44

Vederlag: NOK 9 630

Omsetningstype: Fritt salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig i Almlivegen 14, datert 20.03.1978.

Det foreligger arealoppgave for garasje, datert 22.02.1989.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dagens planløsning og bruk av boligen i noen rom ikke samsvarer med det som er angitt som på de godkjente byggetegningene. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovenstående, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Nesbøen Øst (plan-ID 1502201130), som er en detaljregulering. Hele eiendommen er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, 13.11.2014

Følger Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020, ikrafttredelse 28.05.2009. Delareal 846 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligområde, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501), som har status 'Planlegging igangsatt'.

Det er ikke registrert opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen omfattet av hensynssone for friskt.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)
104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf
16 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
4 000 Visningspakke
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
4 986 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 92 731

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

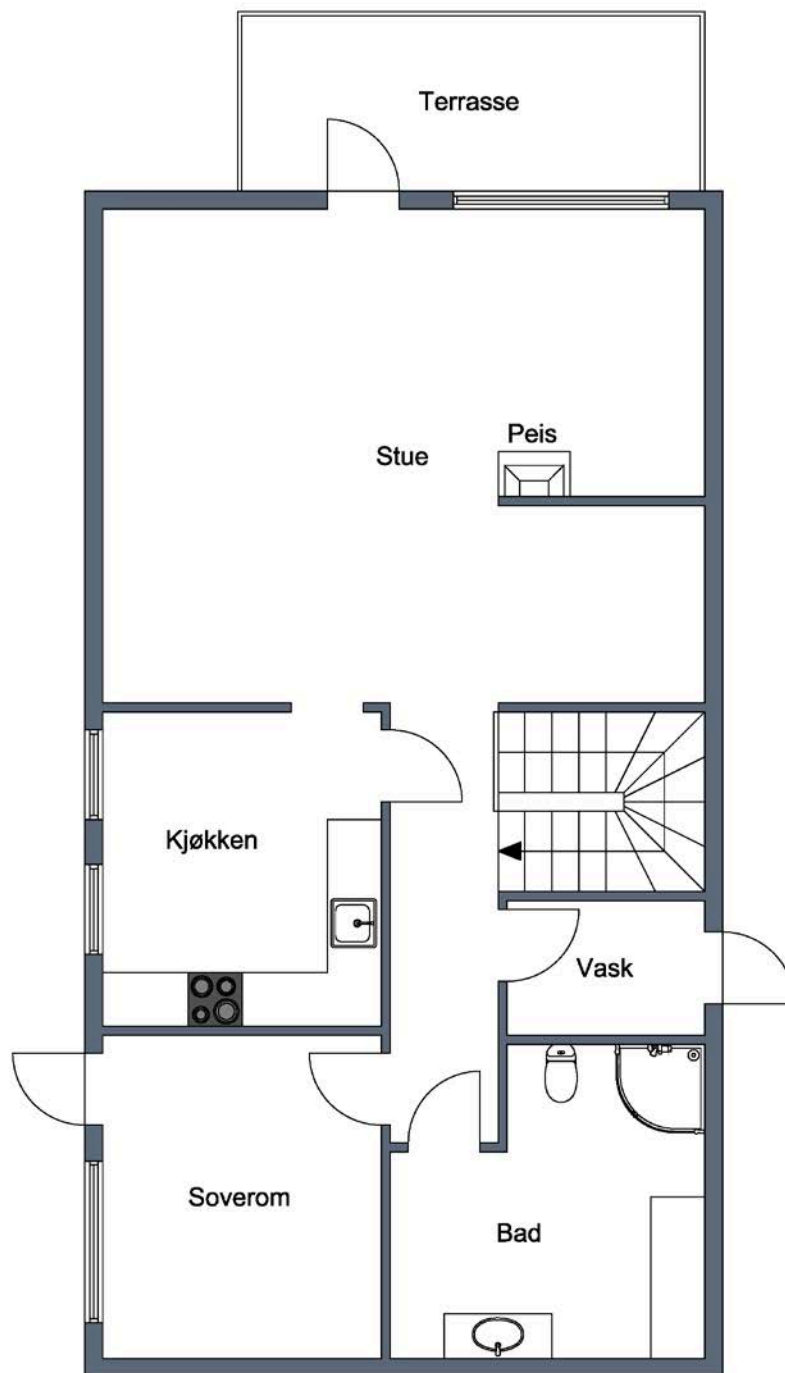
Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

30.09.2025

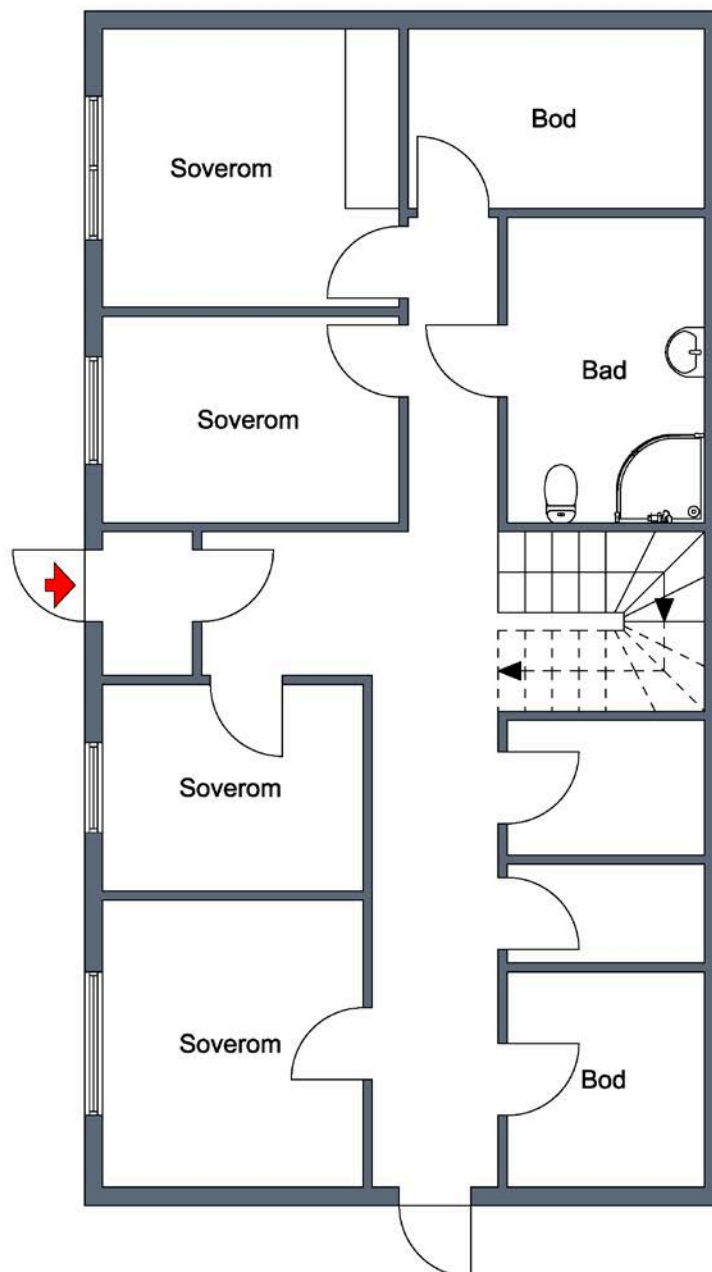
2 etasje



Avvikelse kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1 etasje



Avvikelse kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

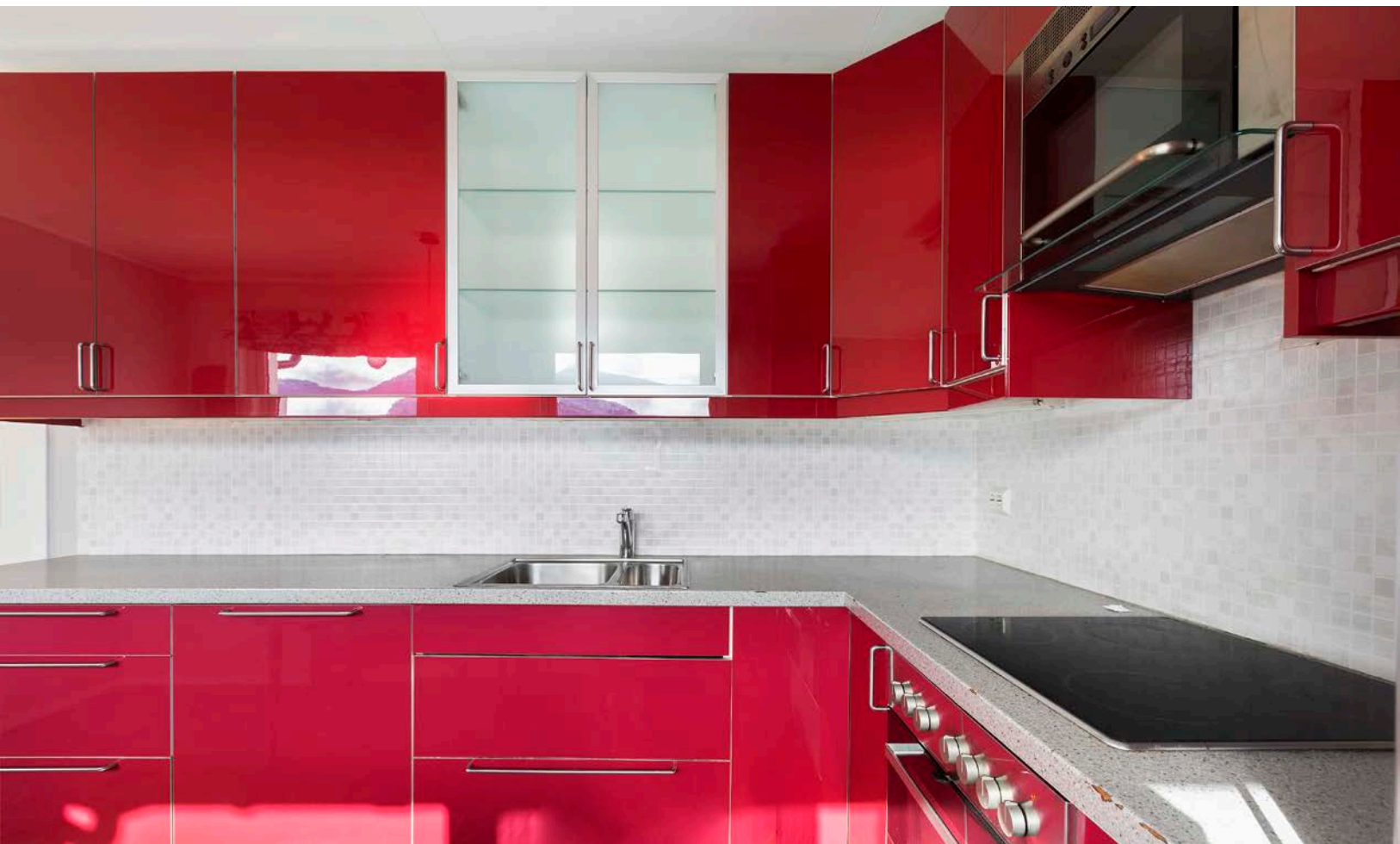








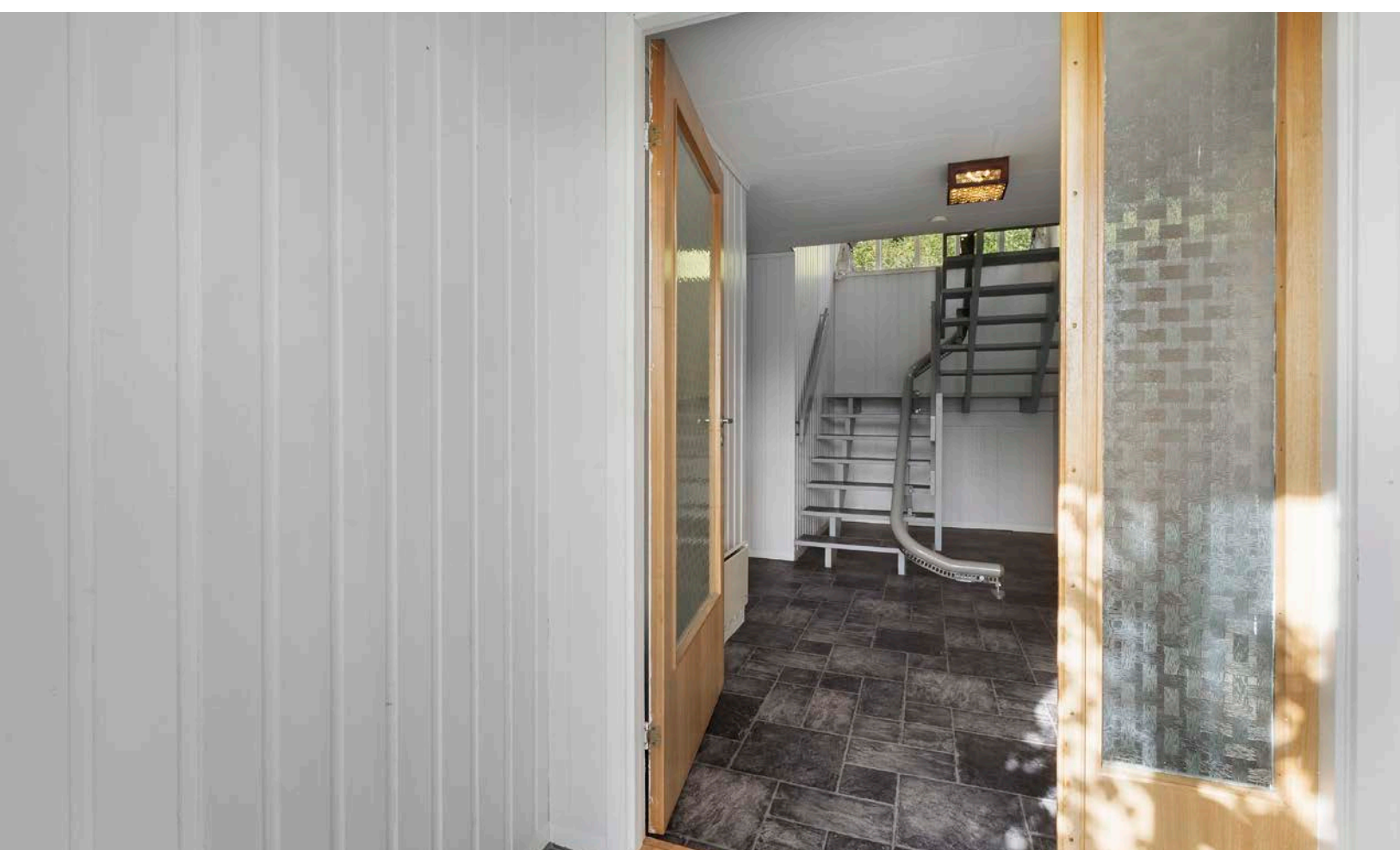


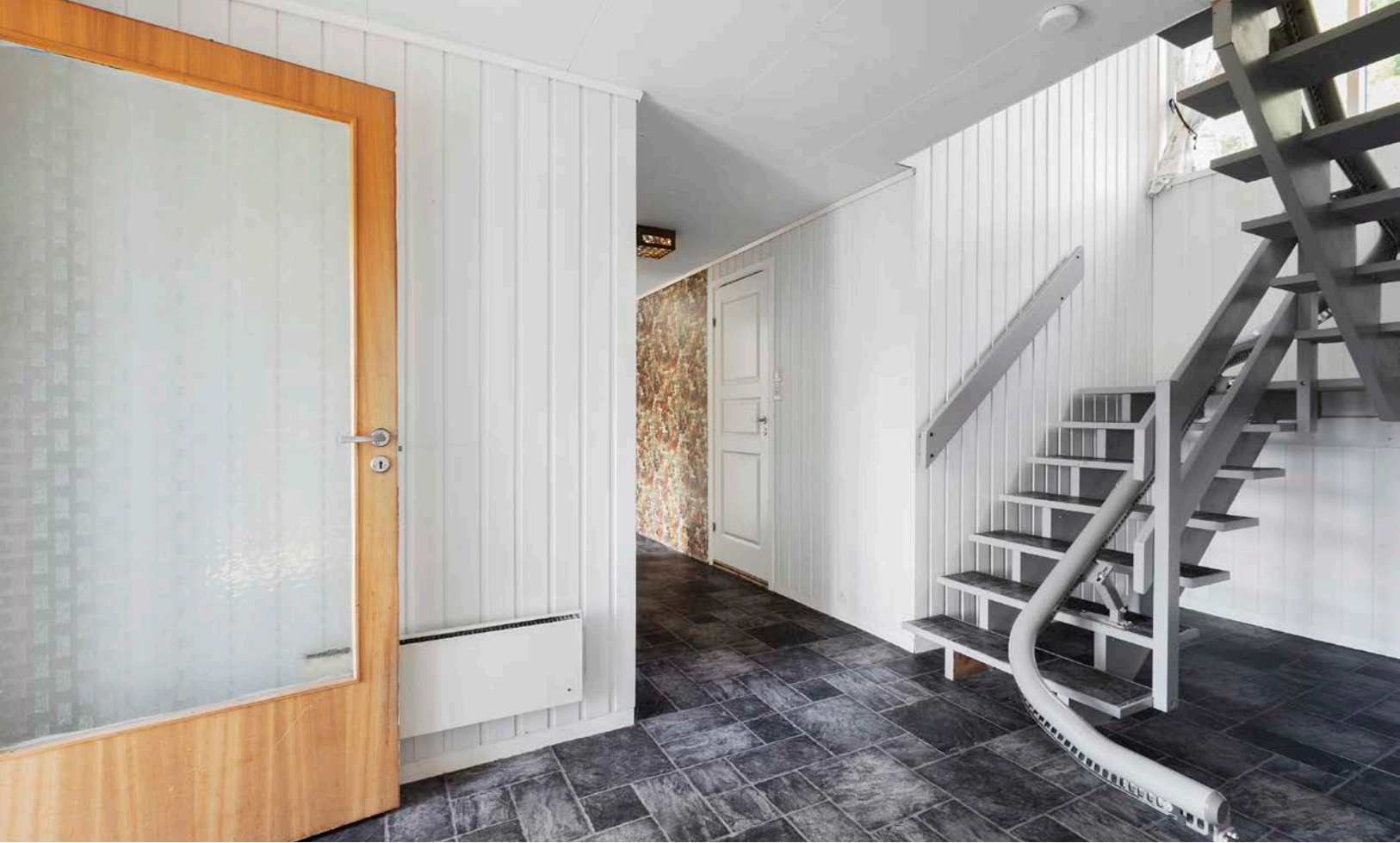




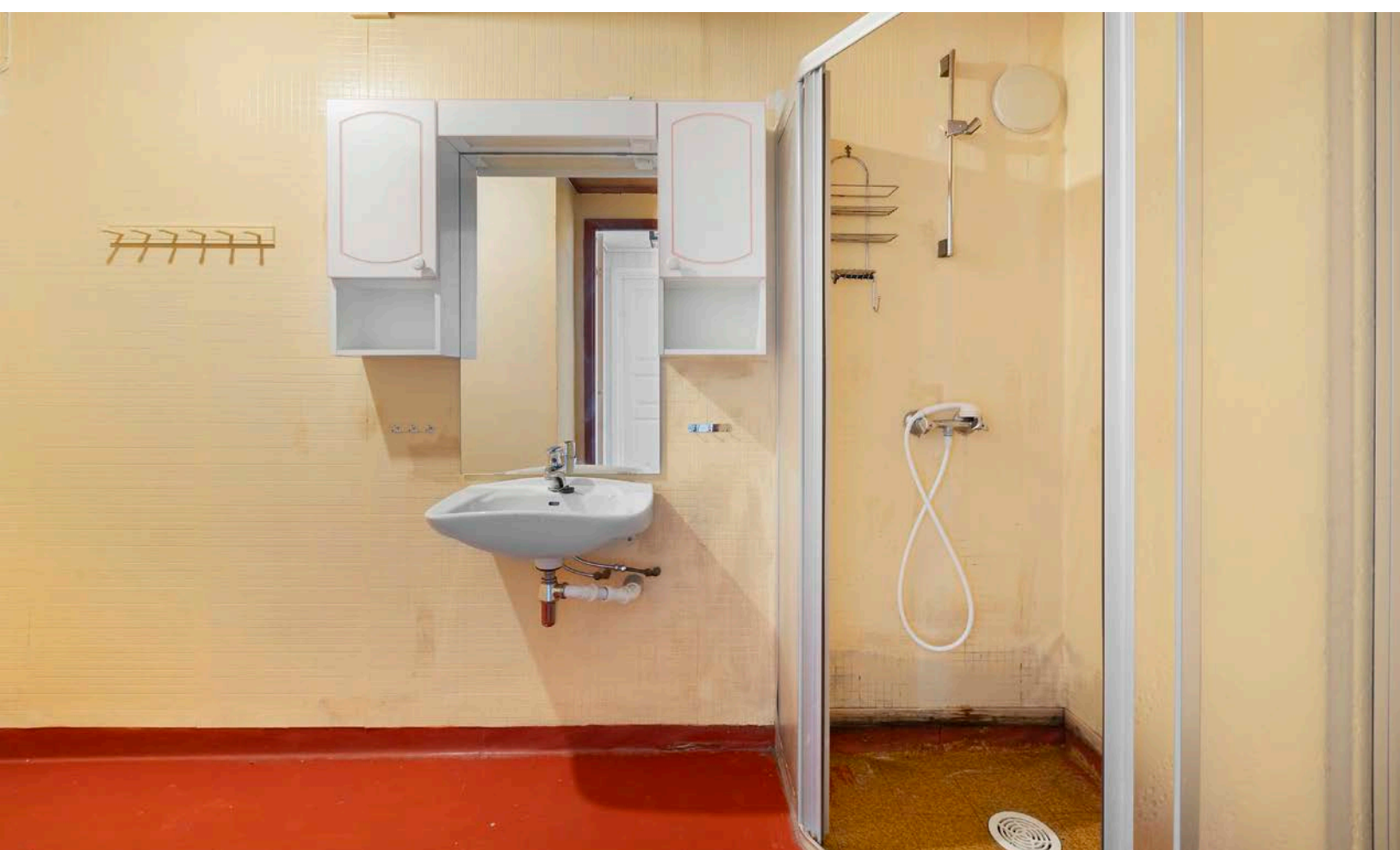


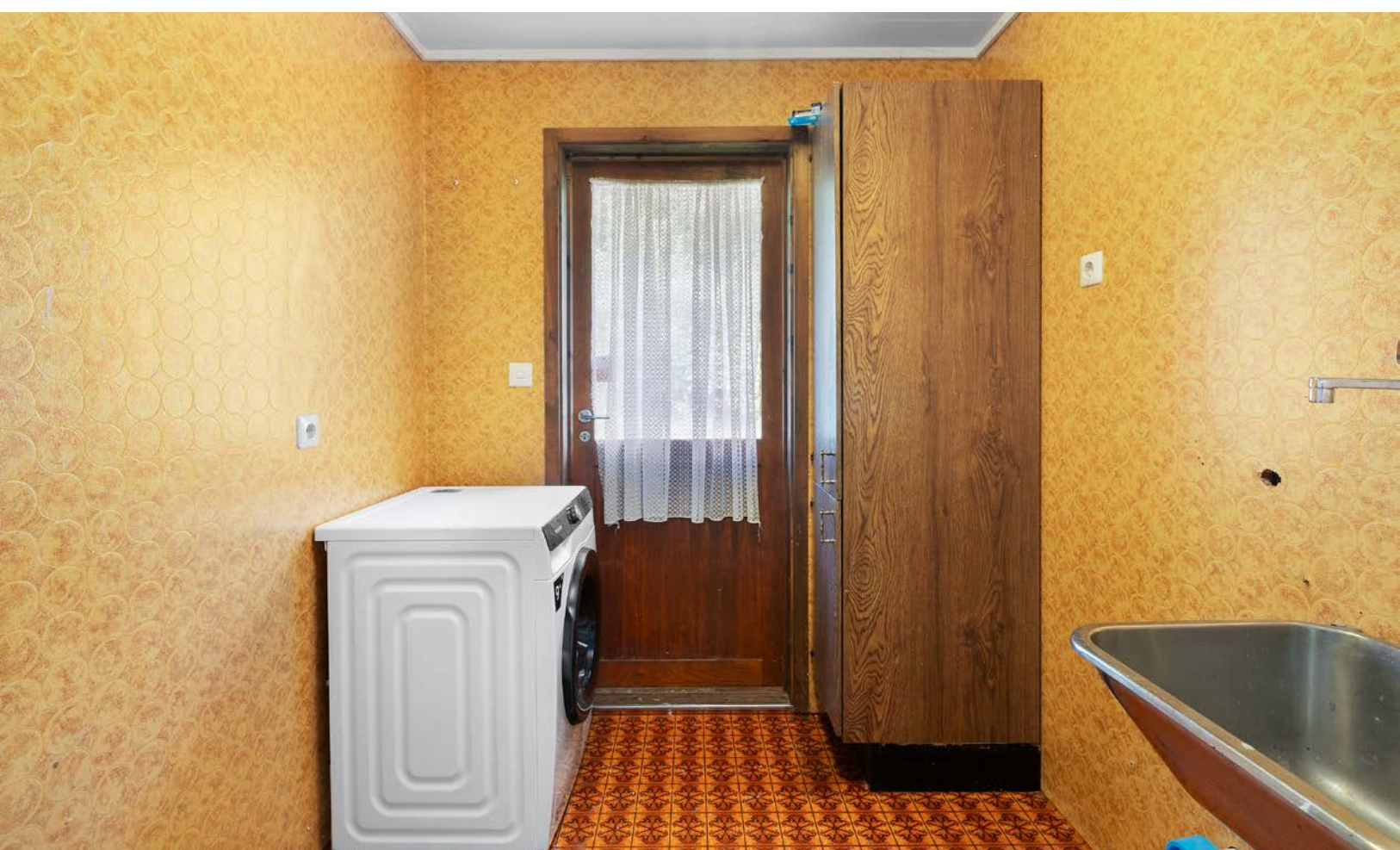
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Almlivegen 23, 6453 KLEIVE



MOLDE kommune



gnr. 66, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 21622-1168

Referansenummer: AW1194

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Nesje Hammarbäch

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Enebolig over to plan oppført i 1978. Boligen har en vestvendt veranda, samt en sørvendt balkong. I tillegg til boligen er det en frittstående dobbeltgarasje med hems. Tomten er på 846 m².

STANDARD

Boligen har en standard som er normal i forhold til byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet, samt for de periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Flere oppgraderinger er utført de senere år, men det må påregnes ytterligere tiltak, særlig knyttet til vaskerommet og badet i kjelleren. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1977 (BF 77) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på gjeldende forskrifter og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen er det i tillegg til garasjen oppstillingsplass til to biler foran garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og taktekkning:

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og undertak av sutakplater, supplert med et nytt overliggende undertak i 2016, og er utformet som en saltakkonstruksjon. Isolasjonen består av mineralull, med dampspærre mot oppvarmede rom. Tilgang til krypfløtet skjer via luke fra soverommet i hovedetasjen. Taktekkning består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre,

med vindspærre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har i hovedsak nyere vinduer fra 2021. Disse består av 2-lags isolerglass, mens stuevindue er med 3-lags glass for bedre isolasjon. Det er registrert enkelte eldre vinduer, blant annet i trappegangen (fra 1976) og på boden lengst øst.

Utvendige dører:

Boligen har en hovedytterdør i teak med tilhørende sidefelt. I tillegg er det registrert flere eldre dører, blant annet på østsiden i kjelleren, fra vaskerommet i 1. etasje samt en eldre balkongdør på sørsiden i 1. etasje. På vestsiden i 2. etasje er det montert en nyere balkongdør fra 2021.

Veranda og balkong:

Boligen har en romslig vestvendt veranda på cirka 30 m². Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler. Det er også en sørvendt balkong ut fra soverommet på 8 m².

Utvendige trapper:

Boligen har to trapper; en utvendig trapp i galvanisert stål som leder ned til terrenget på nordsiden, samt en innvendig betongtrapp som gir forbindelse mellom garasjen og boligen. Trappene fremstår som funksjonelle og gir praktisk adkomst til de respektive områdene.

Markise:

På vestsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i kjelleren:

Gulv med teppe på soverom lengst øst og i gangen i østfløy. Betonggulv i boder, samt gulvbelegg i vindfang, trapp og tre soverom. Veggene er hovedsakelig med tapet og panel, delvis malte flater. Bodene har åpne murkonstruksjoner som delvis er pusset og malt. Himlingen består av panel og folierte trefiberplater.

Overflater i 1. etasje:

Parkett på stue, gulvbelegg i spisestue, kjøkken og soverom, samt laminat i gangen. Vegger med tapet og malt panel. Himlingen har folierte trefiberplater og malt panel.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det usikkert om det er isolasjon og dampspærre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonspærre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peisinnstus på stuen.

Rom under terreng:

I kjelleren er åpne murkonstruksjoner på ytterveggene på bodene, mens veggene i gangen og på badet mot terrenget er utlekket, isolert og innvendig kledd.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp:

Boligen har en malt tretrapp med belegg på inntrinnene. Rekkverk og håndløper er også malt i samme utførelse.

Innvendige dører:

Boligen har profilerte dørblad av nyere årgang, men karmene er av eldre type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2019). Det er fremlagt dokumentasjon i form av regninger fra utførende. Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med integrert belysning samt tilhørende høyskap. Videre finnes vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte, og tilluft tilføres via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Vaskerom:

Vaskerommet har gulvbelegg, belegg på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Oppvarming er løst med stråleovn, og ventilasjonen er naturlig via ventil i yttervegg. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og en utgang til nordsiden.

Bad i kjelleren:

Badet har gulvbelegg med varmekabler, vegger med malt våtromsbelegg og himling med panel. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett, enkel servant med speil og tilhørende overskap. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt vifte, men det er ikke registrert tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har gulvbelegg malte slette plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert belegg med flismønster, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er vannledninger i plast, av typen rør-i-rør tilknyttet badet i 1. etasje. Hovedstoppekranen og fordelerstokken til rør-i-rør systemet er plassert på boden. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikttet/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med gjennom veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Varmepumpe:

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren.

Elektrisk anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget. nytt anlegg til badet.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering og fuktsikring:

Dreneringen er fra byggeåret, og det er stedvis tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundament:

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrangforhold:

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

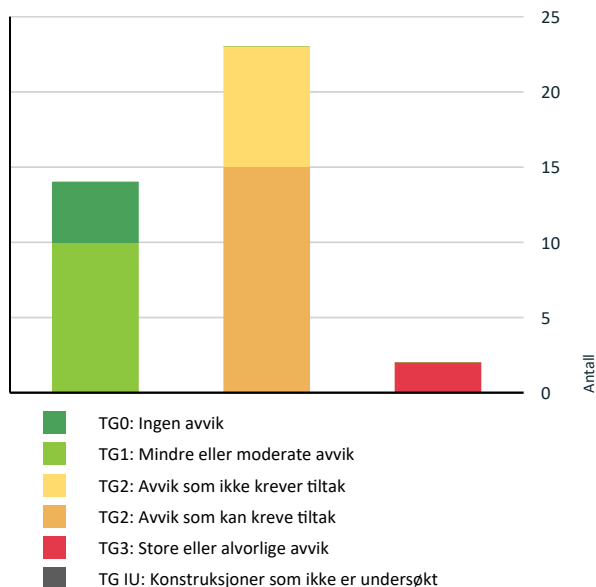
Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

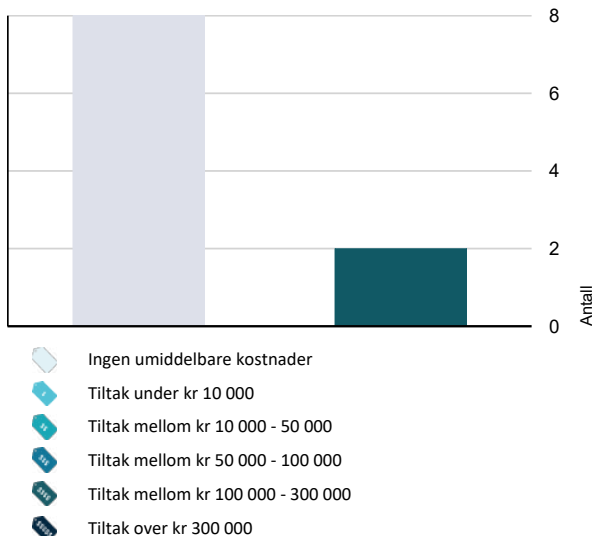
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

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 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Huset ble malt utvendig.
2021	Modernisering	Nye vinduer ble montert i store deler av boligen, samt balkongdøren på vestsiden i 1.etasje.
2019	Modernisering	Badet i 1.etasje ble totalrenovert.
2016	Modernisering	Nytt undertak og Decra takteking.
2008	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA ble montert.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Oversiktsbilde av tekkingen

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen ble det observert betydelig oppsamling av mose og andre uønskede partikler i takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrennen må rengjøres, og gode rutiner på jevnlig vedlikehold må opprettes.



Uønskede partikler i takrennene

Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

I forbindelse med oppussing av badet er det installert en elektrisk styrt vifte. Det er laget et hull i bordkledningen på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det anbefales å montere en utvendig ventil for å beskytte omkringliggende konstruksjoner mot fukt og skader.



Åpning for baderomsvifte

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og undertak av sutakplater, supplert med et nytt overliggende undertak i 2016, og er utformet som en saltakkonstruksjon. Isolasjonen består av mineralull, med dampspærre mot oppvarmede rom. Tilgang til kryp loftet skjer via luke fra soverommet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert flere punkteringer i fuktsperren, blant annet på badet. Sutakspatene har tydelige fuktskjolder og tegn til tidligere soppvekst, og det er observert tegn til utettheter ved gjennomføringer. Det ble også registrert mye muselort på loftet, noe som indikerer aktivitet av skadedyr. Forholdene vurderes som risikofaktorer for fukt- og råteskader, og det anbefales å utbedre tettesjikt ved gjennomføringen samt gjennomføre tiltak for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er usikkert om det fortsatt er pågående museaktivitet. For å kunne kartlegge skadeomfanget må det derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette bør også vurderes i sammenheng med at bordkledningen mangler musesperre. Museaktivitet ble kun registrert på loftet, men det er mulig at det også finnes aktivitet i yttervegger eller andre bygningsdeler. Slike forhold vil imidlertid være vanskelig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen.



Gjennomføringen fremstår noe utett



Opprinnelig undertak er preget av større slitasje



Stedvis mye muselort på loftet



Fuktsperre er punktert flere steder

TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak nyere vinduer fra 2021. Disse består av 2-lags isolerglass, mens stuevindue er med 3-lags glass for bedre isolasjon. Det er registrert enkelte eldre vinduer, blant annet i trappegangen (fra 1976) og på boden lengst øst.

Merknad: I garasjen ligger et vindu fra 2021 som er tiltenkt å bruke i trappeoppgangen. Vinduet følger med boligen ved salg.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet i trappeoppgangen og på boden er generelt godt vedlikeholdt, men begynner å bære preg av alder. Vinduer fra 2021 gis tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Trevinduer med isolerglass fra 1976 har passert sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av vinduenes alder, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.

Tilstandsrapport



Eldre vindu på boden fremstår som velholdt, men begynner å vise tegn til naturlig aldring

TG 2 Dører

Boligen har en hovedytterdør i teak med tilhørende sidefelt. I tillegg er det registrert flere eldre dører, blant annet på østsiden i kjelleren, fra vaskerommet i 1. etasje samt en eldre balkongdør på sørsiden i 1. etasje. På vestsiden i 2. etasje er det montert en nyere balkongdør fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

De eldre dørene viser tegn til naturlig aldring og slitasje, herunder registrert værslitasje, og må påregnes utskifting eller vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig vestvendt veranda på cirka 30 m². Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler. Det er også en sørvendt balkong ut fra soverommet på 8 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

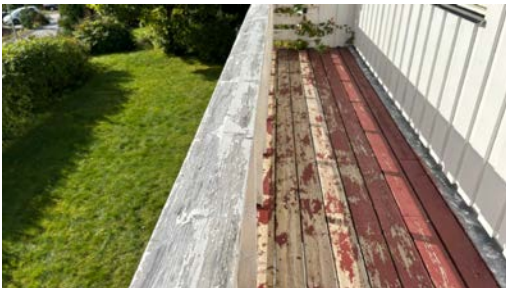
Tilstandsrapport



Topprekke er værslitt på vestvendt veranda



Det er ett løst terrassebord på vestvendt veranda



Sørvendt balkong er værslitt



Rekkverkshøyde på 91 cm

Utvendige trapper

Boligen har to trapper; en utvendig trapp i galvanisert stål som leder ned til terrenget på nordsiden, samt en innvendig betongtrapp som gir forbindelse mellom garasjen og boligen. Trappene fremstår som funksjonelle og gir praktisk adkomst til de respektive områdene.

Vurdering av avvik:

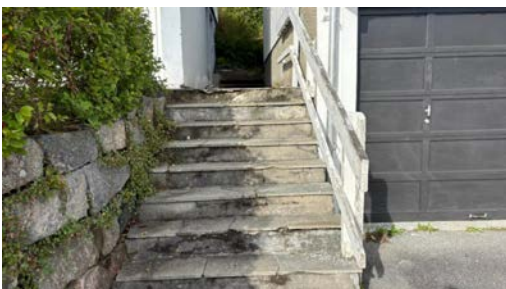
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:

Rekkverket til betongtrappen er noe værslitt, og det er mindre skader på selve trappen som følge av naturlig aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår funksjonelle, lokale utbedringer på betongtrappen må påregnes. Ved rørende rekkverket anbefales det rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Betongtrapp på sørsiden



Galvanisert ståltrapp ut fra vaskerommet

Markise

På vestsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Solskjerming

INNENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv med teppe på soverom lengst øst og i gangen i østfløy. Betonggulv i boder, samt gulvbelegg i vindfang, trapp og tre soverom. Veggene er hovedsakelig med tapet og panel, delvis malte flater. Bodene har åpne murkonstruksjoner som delvis er pusset og malt. Himlingen består av panel og folierte trefiberplater.

1. etasje:

Parkett på stue, gulvbelegg i spisestue, kjøkken og soverom, samt laminat i gangen. Vegger med tapet og malt panel. Himlingen har folierte trefiberplater og malt panel.

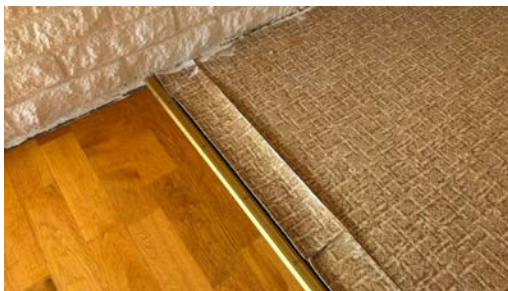
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen har stedvis en del slitasje som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig på enkelte gulv- og veggflater, hvor det er synlige merker, riper og generell aldring. For å oppnå et jevnere helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje på gulvet i stuen hvor det tidligere var en vegg



Endeskjøt på laminatgulvet har sklidd fra hverandre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det usikkert om det er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 25 mm i stuen i 1. etasje samt i gangen i kjelleren, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peisinnsats på stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluken er plassert på badet i kjelleren



Peisinnsats på stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er åpne murkonstruksjoner på ytterveggene på bodene, mens veggene i gangen og på badet mot terrenget er utlektet, isolert og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen under trappen. Måleresultatet viste 9 vektprosent i treverket, noe som anses som tørt.

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:

Vektprosent på 0–15 % Tørt, normale forhold. Ingen risiko for sopp eller råte.

Vektprosent på 15–17 % Akseptabelt nivå. Normalt i oppvarmede bygninger.

Vektprosent på 17–20 % Fuktig. Økt risiko for muggdannelse, spesielt ved dårlig ventilasjon.

Vektprosent på 20–25 % Kritisk høyt. Gunstige forhold for vekst av sopp og mugg. Tiltak bør vurderes.

Vektprosent over > 25 % Meget høyt fukttinnhold. Stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

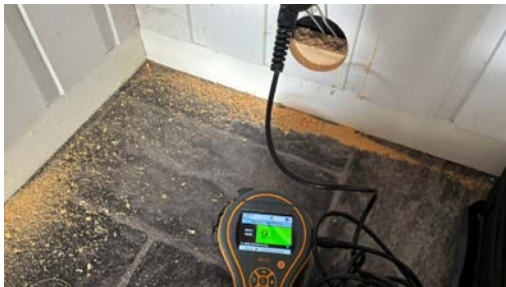
Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert saltutslag som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Ettersom boligen ble oppført i 1978, er det usikkert om det er etablert fuktsperre i grunnen. Dette kan føre til såkalt kapillært oppsug – en prosess der fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, da mur og betong lett suger til seg fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette medføre fuktskader, saltutslag og redusert inneklime. Det ble gjennomført fuktsøk på flere steder hvor det ble utslag på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble ikke registrert skader som følge av forhøyede fuktverdier. Kjelleren kan benyttes til dagens formål uten problemer, men dersom bruken endres, anbefales det å gjennomføre tiltak for å hindre fuktgjennomtrengning.



Fuktsøk



Saltutslag på veggen i boden lengst øst



Forhøyde fuktverdier i gulvet flere steder

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med belegg på inntrinnene. Rekkverk og håndløper er også malt i samme utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket i trappen har en høyde på 81 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. I tillegg er åpningene i rekkverket og mellom trinnene målt til 15 cm, som også avviker fra gjeldende krav om maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

1 TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dørblad av nyere årgang, men karmene er av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking og har noen merker og sår.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørene fungerer som de skal, og de registrerte avvikene er utelukkende av kosmetisk karakter. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales noe lokale utbedringer som overflatearbeid og justering av dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelte karmen bærer preg av slitasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2019). Det er fremlagt dokumentasjon i form av regninger fra utførende.

Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med integrert belysning samt tilhørende høyskap. Videre finnes vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte, og tilluft tilføres via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen.

Merknad: Mykfugen i dusjnisen er noe ujevn.

Tilstandsrapport



Noe ujevn fuge i dusjnisen

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. I dusjsjonen og det er etablert fall i nedslagsfeltet som er noe under dagens krav. For øvrige deler av gulvet er det målt et fall på 1:100, i tråd med forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe sprang mellom flisene, og mykfugen i dusjnisen har løsnet enkelte steder. Videre er det bomlyd på noen av flisene, noe som kan indikere redusert vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Sprang på fliser



Mykfugen har sluppet litt



Det er bomlyd på flisene i dette området

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er korrekt klemt under klemring i sluket.



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning og tilhørende høyskap. Rommet har vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørrbladet og terskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har gulvbelegg, belegg på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Oppvarming er løst med stråleovn, og ventilasjonen er naturlig via ventil i yttervegg. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og en utgang til nordsiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av tettesjikt og membran i våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Våtrommets alder og avvik fra gjeldende standarder gjør at det ikke oppfyller dagens krav fullt ut. På bakgrunn av dette er rommet vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3). En slik oppgradering vil være nødvendig for å sikre langvarig funksjonalitet og forebygge fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

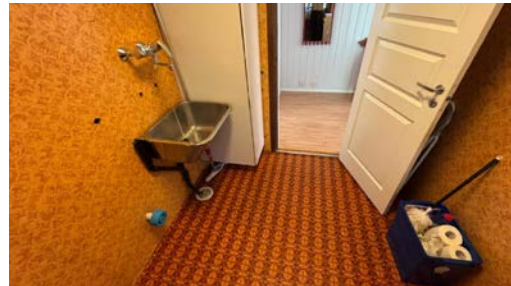
Vaskerommet kan benyttes som det fremstår i dag, til dagens bruk. Det oppfyller imidlertid ikke dagens tekniske krav til våtrom, og oppgradering må påregnes dersom rommet skal tilpasses gjeldende forskriftsnivå. Tilstandsgraden reflekterer at et våtrom fra 1978 er modent for oppgradering, spesielt for å forebygge uforutsette skader knyttet til tettesjiktet.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt vaskerom. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

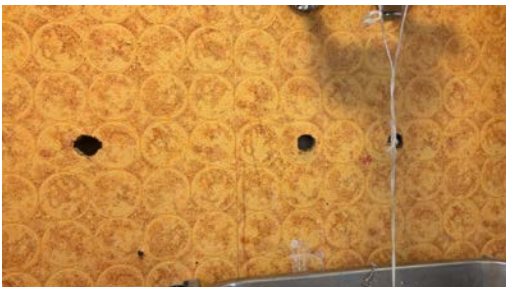
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tapeten har løsnet enkelte steder



Oversiktsbilde

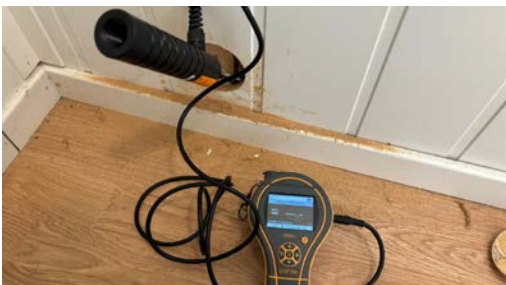


Hull i veggen i våtsonen over utslagsvasken

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet har gulvbelegg med varmekabler, vegger med malt våtromsbelegg og himling med panel. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett, enkel servant med speil og tilhørende overskap. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt vifte, men det er ikke registrert tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, med fall mot sluk i dusjnisen. Belegget i dusjnisen er delvis løst, noe som kan indikere fukt under. Det er også registrert synlige fuktskader på uegnet treverk i dusjnisen, samt skader i tettesjiktet. Det må påregnes en generell oppgradering av tettesjikt og membran i våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Våtrommets alder og avvik fra gjeldende standarder gjør at det ikke oppfyller dagens krav fullt ut. På bakgrunn av dette er rommet vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3). En slik oppgradering vil være nødvendig for å sikre langvarig funksjonalitet og forebygge fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Trelist i dusjnise er fuktskadet



Tettesjiktet har sprukket opp flere steder



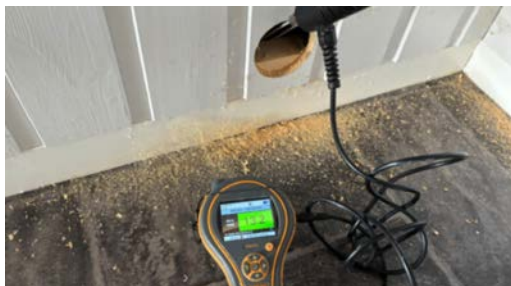
Oversiktsbilde av badet

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg i gangen. Måleresultatet viser 13% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Tilstandsrapport



Fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har gulvbelegg malte slette plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert belegg med flismønster, og over platetoppen er det installert komfyrvakt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skade på sokkelen



Skader på benkeplaten



Belegget på vegg er løst noen steder

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er vannledninger i plast, av typen rør-i-rør tilknyttet badet i 1.etasje. Hovedstoppekranen og fordelerstokken til rør-i-rør systemet er plassert på boden.

Vurdering av avvik:

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

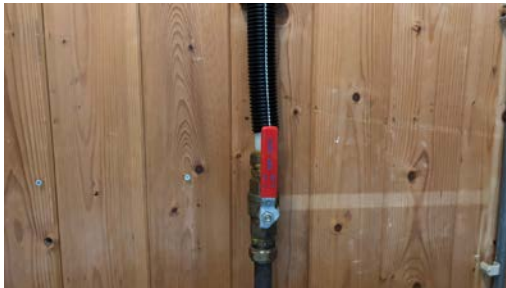
Badet i 1.etasje har nyere vannledninger og gis tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år, ifølge SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, tildeles tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran



Fordelerstokken

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting med gjennom veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun registrert veggventiler på noen rom, og mangler blant annet på flere soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden i kjelleren.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det stilles krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500 W, i henhold til NEK 400. Kravet er innført for å redusere risiko for varmgang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget. nytt anlegg til badet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskapet er plassert i kjelleren ved hovedinngangen

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon

Tilstandsrapport

og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er stedvis tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- 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.

Forventet levetid for et drenssystem er, ifølge levetidstabeller, mellom 20 og 60 år. På grunn av det store spennet i levetid er det vanskelig å fastslå nøyaktig tilstand uten ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad 2 settes ettersom mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette gjøres for å synliggjøre risikoen for redusert funksjon, til tross for at det ikke er avdekket konkrete avvik ved befarings.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.



Stedvis noe malingsavskalling

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Det er noe naturlig fall i terrenget inn mot boligen på nordsiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørne er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

De utvendige vann- og avløpsledningene er av eldre dato, og det gjøres oppmerksom på at de har overskredet sin forventede tekniske levetid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer eller tegn på svikt, og å vurdere utskifting eller oppgradering av ledningene for å sikre funksjon og forebygge vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen, og grunnmur/yttervegger i betong. Øvrig konstruksjon består av bindingsverk med liggende bordkledning. Taket har pultkonstruksjon med tresperrer, og takteking av typen Decra. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen er utstyrt med leddede treporter med manuell åpning, og har en hems med egen inngang fra nordsiden. Det er innlagt strøm og belysning, samt eget sikringsskap.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

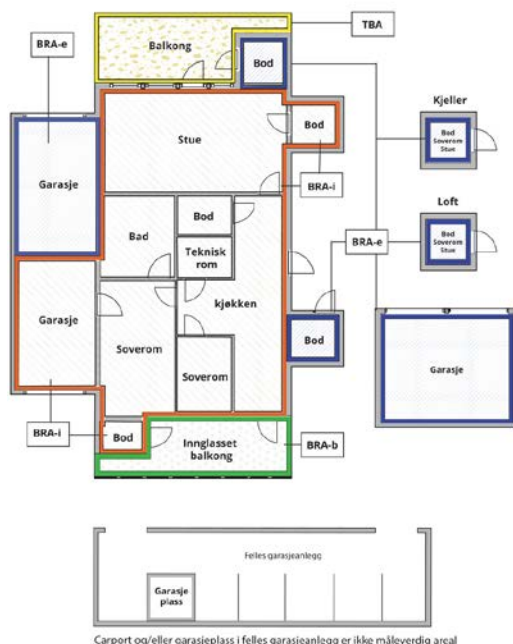
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
1.etasje	100			100	38
Kjeller	89			89	
SUM	189				38
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, stue, soverom, kjøkken, gang, vaskerom, spisestue		
Kjeller	4 boder, bad, 4 soverom, gang, vindfang		

Kommentar

I 1. etasje er det en romslig vestvendt veranda på ca. 30 m², samt en sørvendt balkong på ca. 8 m² ut fra soverommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	20
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	Magnus Haugen Husby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	66	49		0	846.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Almlivegen 23

Hjemmelshaver

Husby Lillian Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Almlivegen 23 ligger i et rolig etablert boligfelt på Kleive. Området er kjent for sin landlige atmosfære, samtidig som det har nærhet til nødvendige fasiliteter. Kleive sentrum, med blant annet dagligvarebutikk og offentlig transport, ligger kun en kort kjøretur unna. For den aktive er det flere turmuligheter i nærområdet, og området er egnet for både barnefamilier og de som ønsker en rolig og naturskjønn beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en selveiertomt på ca. 846m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn helning mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250110	

Selger 1 navn
Magnus Haugen Husby

Gateadresse	
Almlivegen 23	

Poststed	Postnr
KLEIVE	6453

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Lillian Haugen Husby

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1601250110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Gjort rørarbeidet og elektriske arbeidet
Arbeid utført av	Eidsvåg rør og romsdal elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gjort av ufaglærte, dokumentert
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt rør i rør
Arbeid utført av	Eidsvåg rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet til markise på veranda
Arbeid utført av	Romsdal elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250110

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2017, pga vannlekasje

Arbeid utført av

Usikker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250110

Tilleggs kommentar

Alle vinduer er byttet ut, med unntak av vindu i trappeoppgang. Det ligger klart i garasjen. Digitale boligmappen er oppdatert og det vil bli lastet opp bilder av jobben med oppussingen av bad. Har også en perm med kvitteringer på kjøp av utstyr og utført arbeid. Markise ble installert i 2024.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

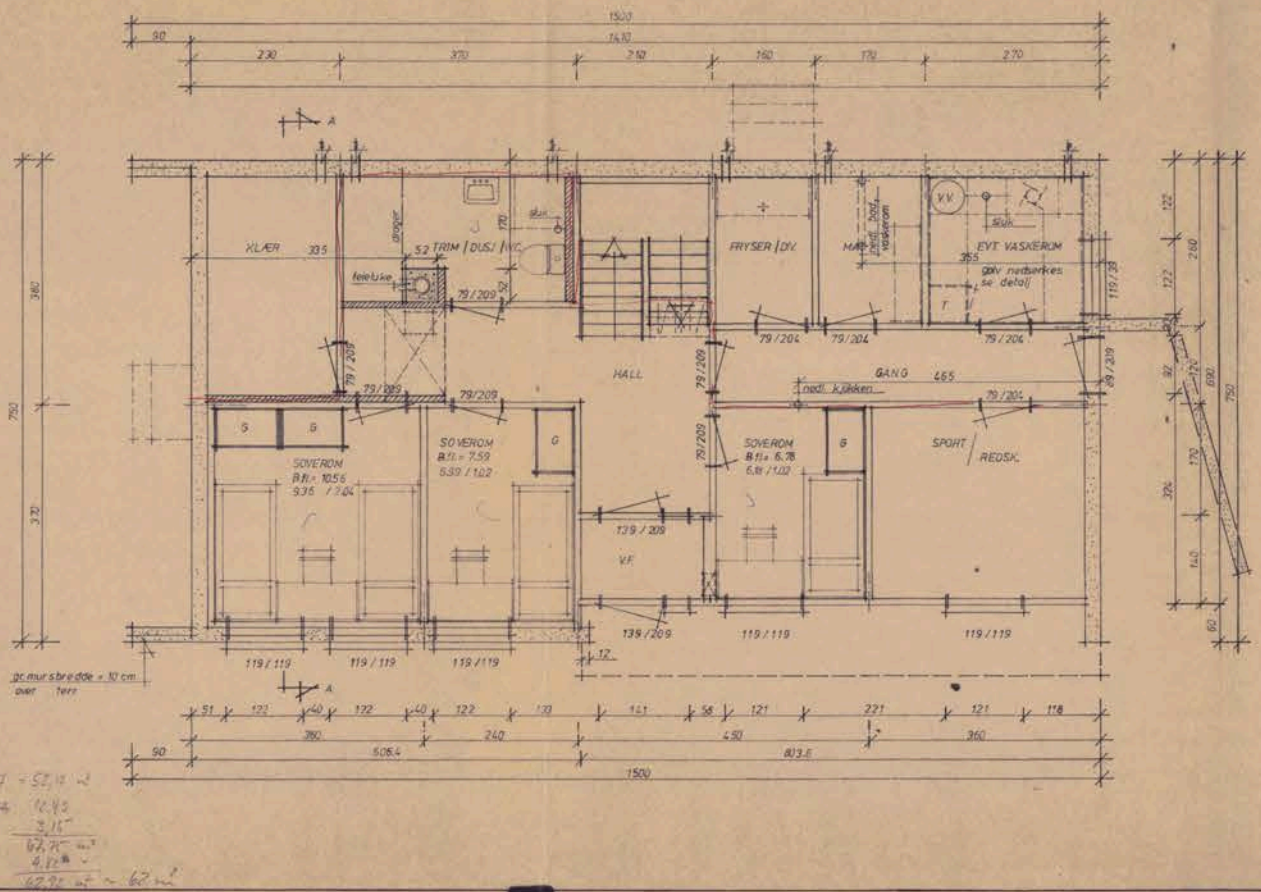
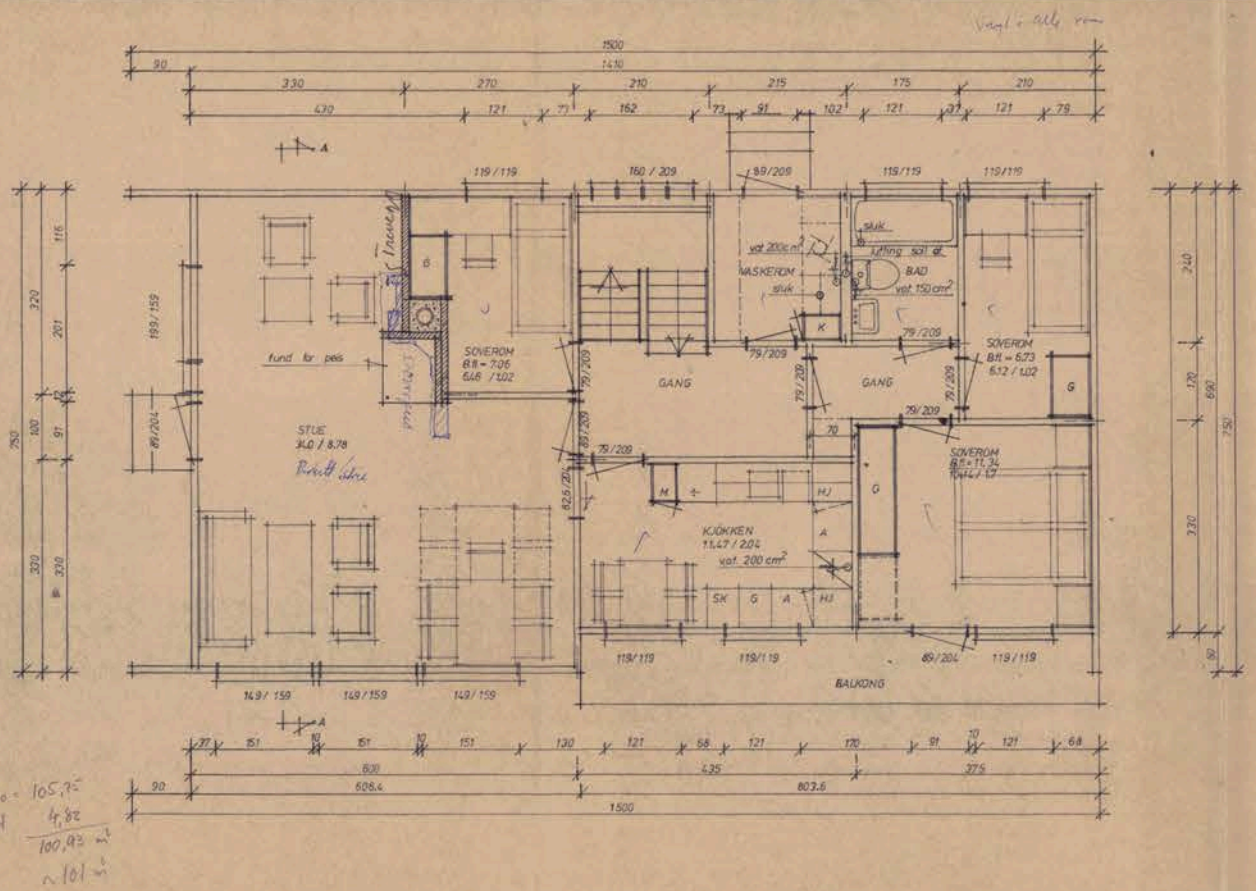
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

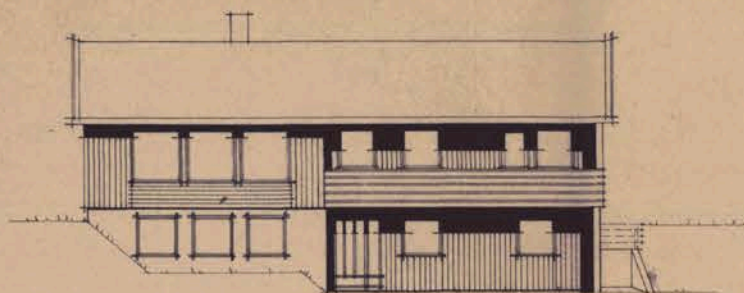
Document reference: 1601250110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Husby	b2a3b439bf78747836255 e5a6b4ee39bfc0d3016	28.09.2025 12:41:54 UTC	Signer authenticated by One time code

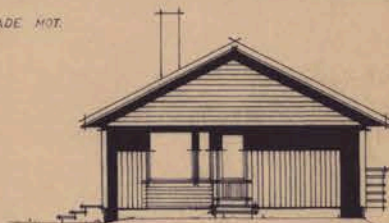
Document reference: 1601250110

- 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>

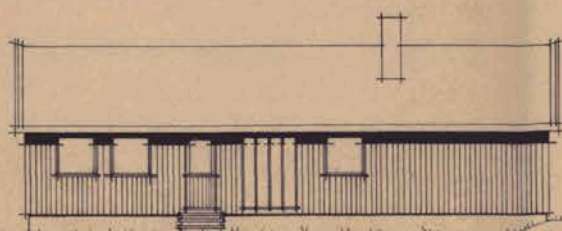




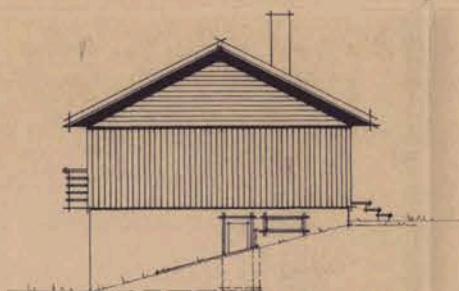
FASADE MOT.



FASADE MOT.

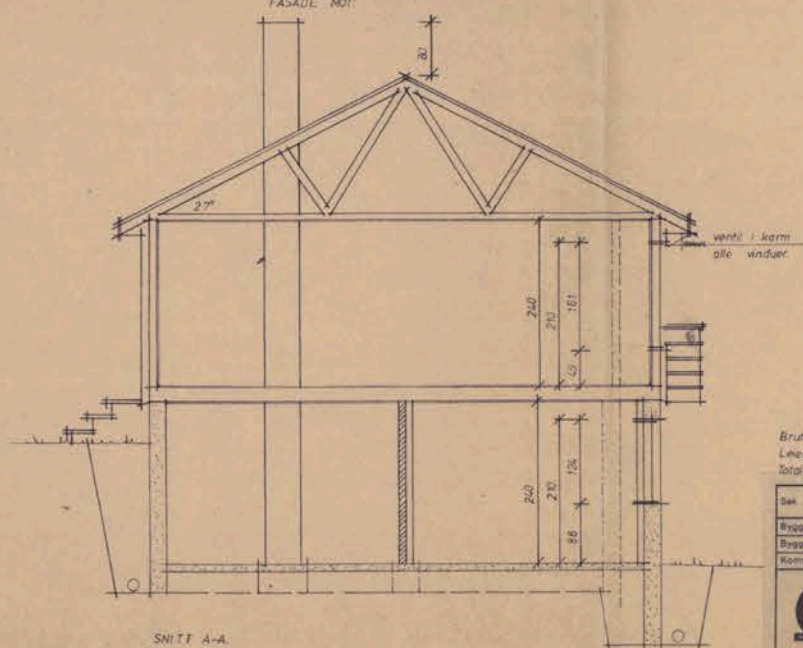


FASADE MOT.



FASADE MOT.

ndvarende terreng
planer: terreng



SNITT A-A.

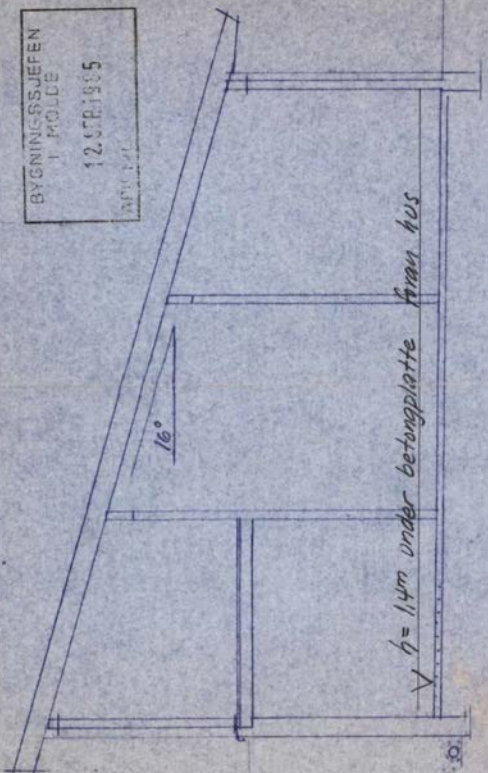
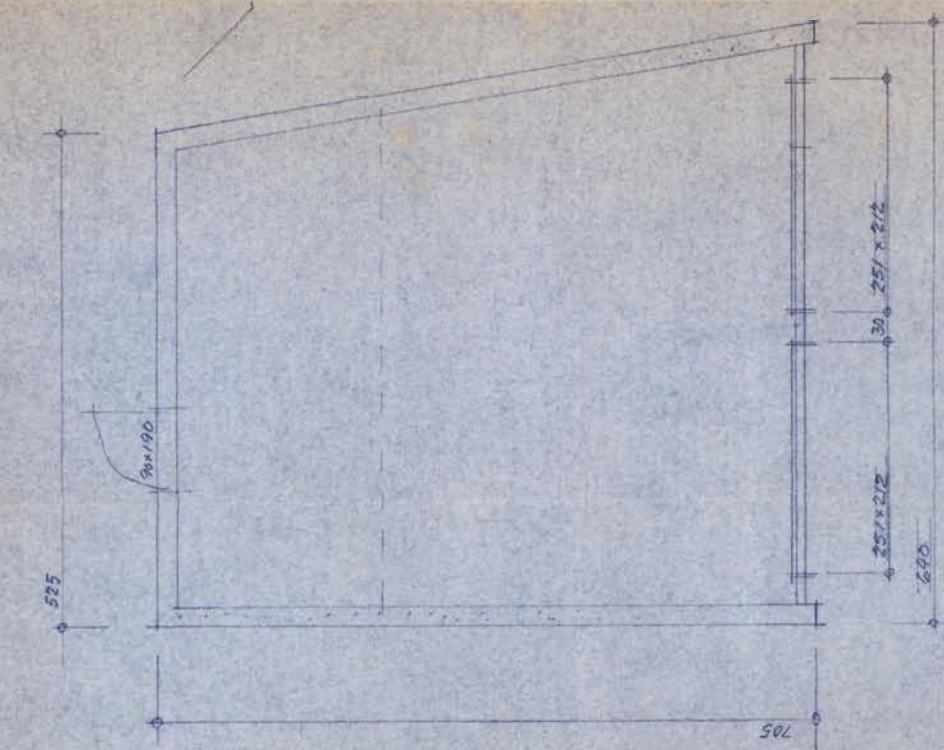
Bruttoareal : 100,94 m²
Livreareal : 95,61 m² ekskl. vaskerom
Totalt levereareal : 131,43 m²

27°

27 APR. 1972

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 26/4. 1972 sak 201/72

Dak ENEBOLIG		Måst. 1:50		Tegn.		Dato.	
Byggherre KARE HUSBY		1:50		Tegn. AG I		Dato 1904/7	
Byggesaks KLEIVE		1:100		Målt.		Dato	
Kommune		Gnr.		Bnr.			
		BRODR. HETLAND AS		Erstatning for Typebetegnelse			
SANDNES 045/01000		BRYNE 044/01000		SKARNES 1125 1139		U-95-05+	
Erfattelsesdato							
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettferdig benyttes eller offentliggjøres, for, selv om det ellers er tillatt.							



BYGNINGSSEJEFEN
I MOLDE
12. SEPTEMBER 1985

Front mot sø

Godkjennes når utførelsen skjer i
samsvar med bygningsloven, dens vedtekter
og forskrifter.

Bygningssejefens vedtak i sak 866/85 m3
laktas og etterkommes.

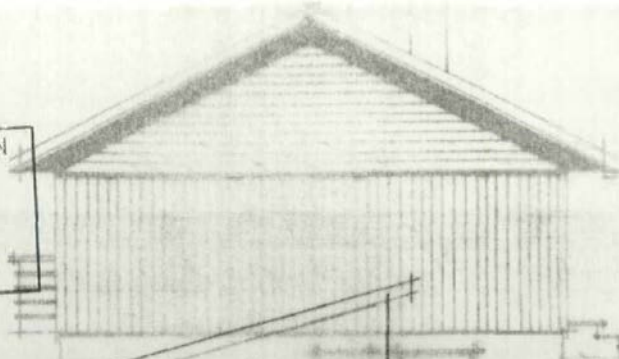
Molde, 24/9 1985

Bygningssejefen

Garasje, 11.1.80
G.m. 66, bnr. 49 i Molde
Annr. 14, Kløve

11.9.85 Anders Gamm

ARK. FR.



✓ 1,4 m under betong-
platte förant hus.

072

0

161

Bygningssjefens vedtak i sak 866/85 må
laktas og etterkommes.

11/9-25 ABR.

Molde, 24/9 1985-

Bygningschefen

SN/TT A-A



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for enebolig.

Byggherre: Kåre Husby

Eiendom: Almlivegen 14 g.nr. 66 b.nr. 49

Arbeidssted: Almlivegen 14

Ansvarshavende: Anders Brenne, Brødr. Hetland A/S, 6400 Molde.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av juni 1979.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdiggjøtt utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før 1/8-78

innflytting kan skje den: 21/3-78

Molde, den 20/3-78

Otto Nøst.

Følgende arbeide gjenstår:

- ✓ 1. Renskjæring og bedre liming av veggbelegg (i vaske-rom).
- ✓ 2. Sveising av golvbelegg i bad rundt rørgjennomføringer.
- ✓ 3. Fullføring av pussarbeid i kjellerboder.
- ✓ 4. Fullføring av malingsarbeid.
- ✓ 5. Oppføring av kjellerhals.
- ✓ 6. Puss på utvendig kjellermur og montering av ventiler.
- ✓ 7. Oppføring av utvendige trapper/platter.
- ✓ 8. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
- ✓ 9. Tilknytting av taknedløp til grunnledning.
- ✓ 10. Fullføring av pipe over tak (med helle eller beslag på topp).
- ✓ 11. Oppfylling ved dør fra stue til terreng og fullføring planering/terrengbehandling (NB. Terrenget må få forskriftsmessig fall fra vegg).
12. Montering av husnummerskilt.

28/6-78. SB



MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

IV/LH

OK

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

Bygningsareal

Arbeidssted (adr.)		Gnr./bnr./fester nr. seksjonsnr.			Underrets.	
Kleive		66/49			1. ets.	41,02m
Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.	2. ets.	
					3. ets.	
Nybygg	Garasje	11.09.85	24.09.85	866/85	4. ets.	
Byggherre	Adresse				5. ets.	
Kåre Husby	Almlivegen 14, 6453 Kleive					41,0m2

MOLDE 22.02.89

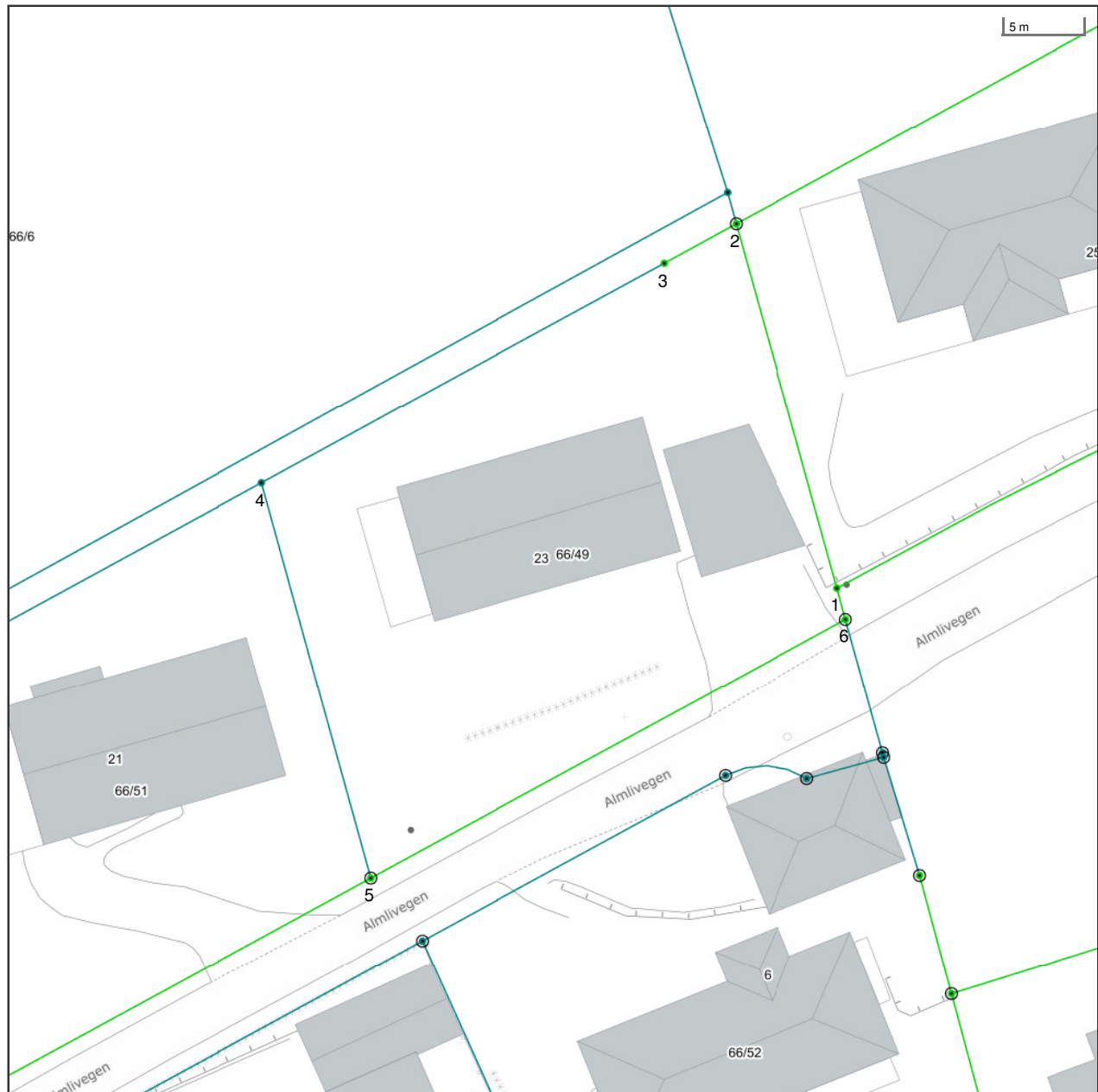
[Handwritten signature]
Bygningssjef

Sendes

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☒ Kemner ☒ Folkeregister/tigningskontor ☒ Skattetakst



Eiendomskart for eiendom 1506 - 66/49//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

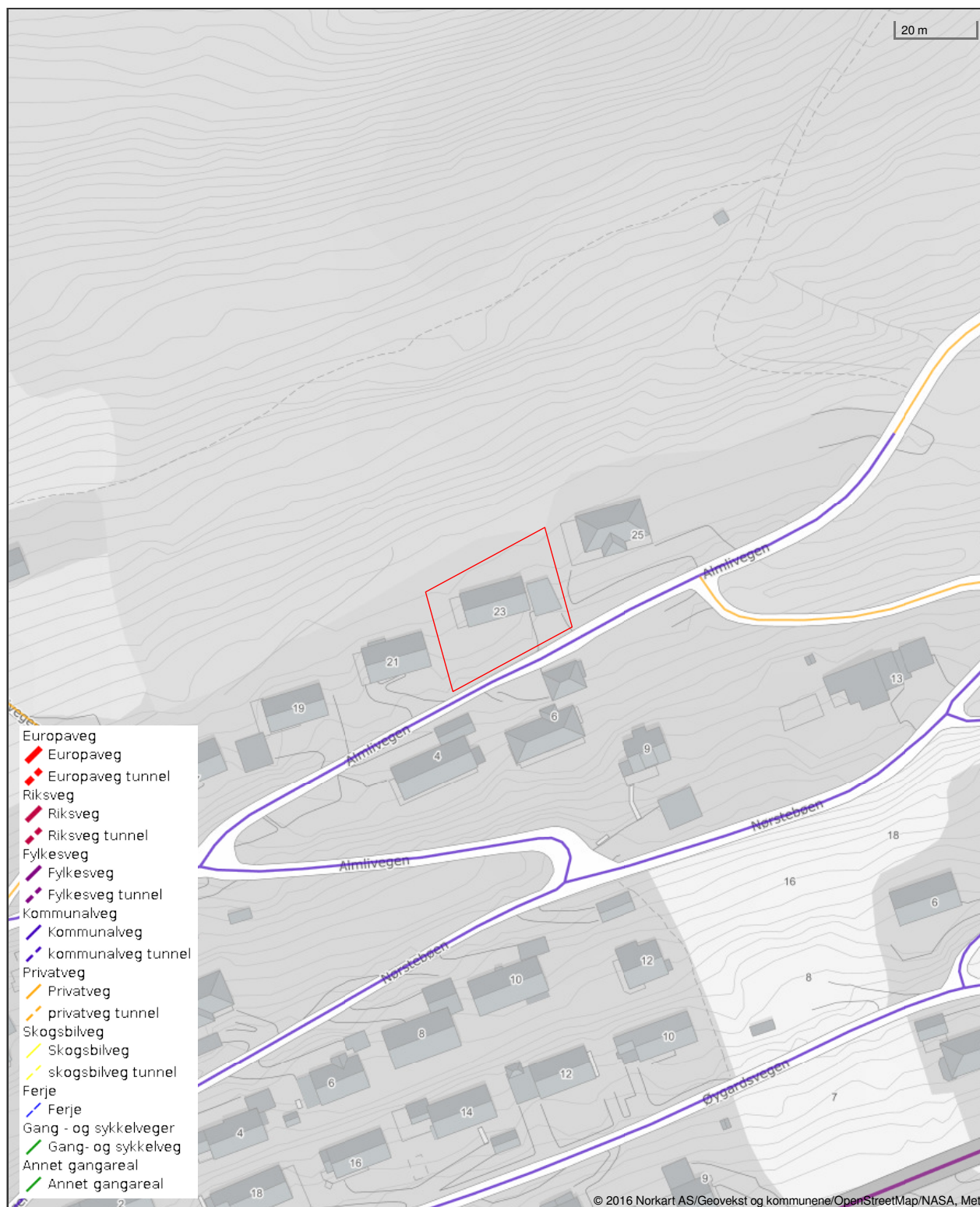
Areal	846,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6963529,2	Øst	430023,18	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6963527,72	430040,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
2	6963550,64	430035,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,65	
3	6963548,27	430030,51	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,13	
4	6963535,06	430004,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,74	
5	6963510,2	430011,31	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,65	
6	6963525,76	430041,39	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,87	





Vegstatuskart for eiendom 1506 - 66/49//



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.



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 18.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Almlivegen 23, 6453 KLEIVE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K200801
Navn	Kommuneplanens arealdel Molde 2008 - 2020
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.05.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2949/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 846 m ² Arealbruk Boligområde, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

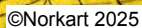
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1502201130
Navn	Nesbøen Øst
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2520/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	Delareal 846 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse



Eiendom: 66/49
Adresse: Almlivegen 23
Utskriftsdato: 18.09.2025
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

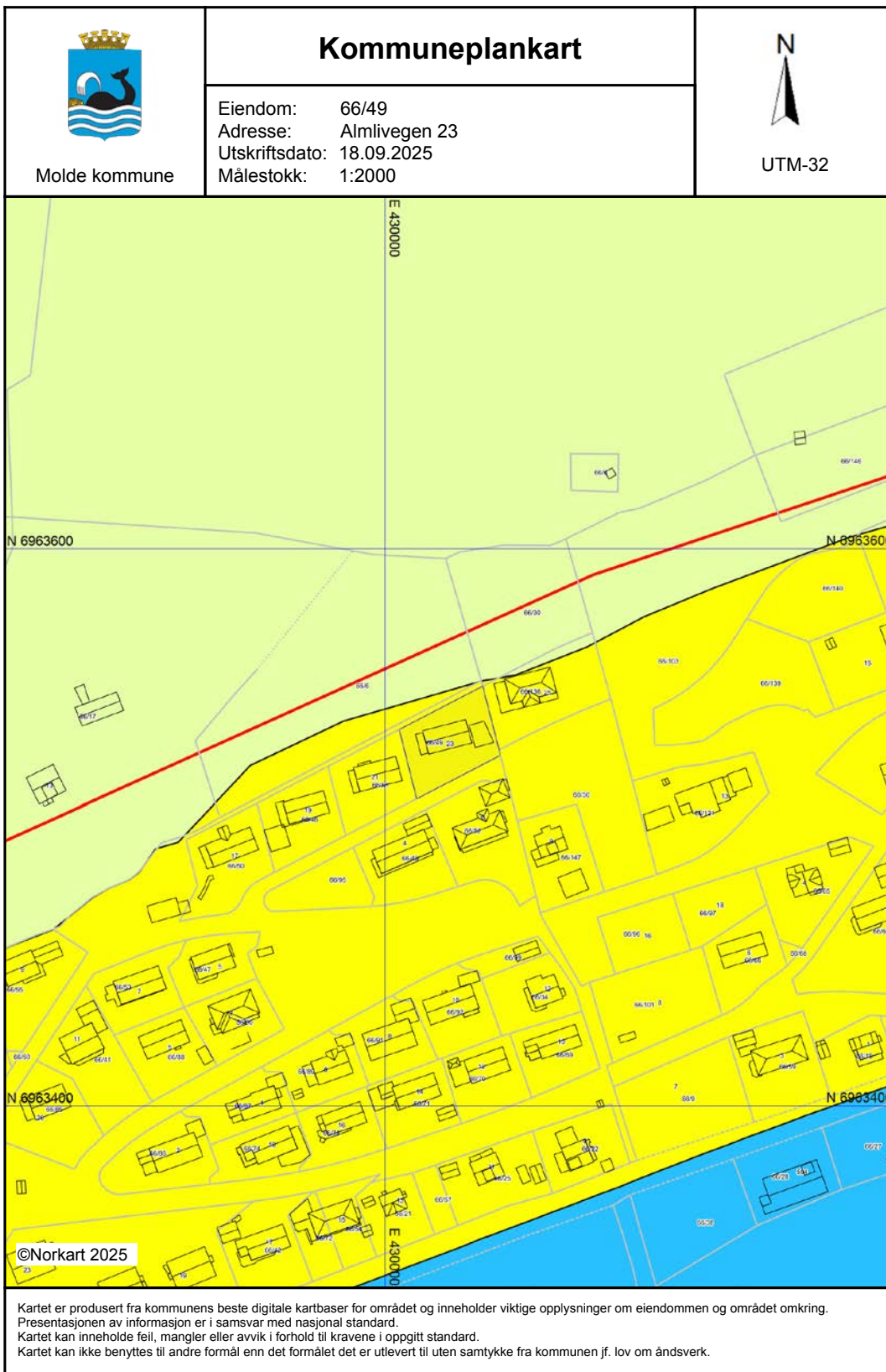
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 Boligområde - nåværende

 Erverv - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - framtidig

 Adkomstveg - nåværende

 Kommune(del)plan - påskrift



	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
		Dato: 19.09.2025
	Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
	Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	66	Bnr:	49	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Almlivegen 23, 6453 KLEIVE						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 22.02.2022
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 18.08.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Almlivegen 23
6453 KLEIVE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik Ulseth

Telefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre