

aktiv.



Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD

**Stor enebolig med sokkelleilighet
og driftsbygning. Fin beliggenhet
med gode sol- og utsiktsforhold.**



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Jan Arve Rangøyynes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 305/498 kvm
Tomtstr.: 2495.9 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 170, bnr. 212
Oppdragsnr.: 1601260024

Stor enebolig med sokkelleilighet og driftsbygning. Fin beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth ønsker velkommen til Lyngstadvegen 128, en romslig enebolig i naturskjønne omgivelser i Hustadvika kommune. Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med nærhet til barnehage. Sjø og flotte turmuligheter i nærområdet. Skoler og butikker ligger en liten kjøretur unna.

Boligen, oppført i 1964, har et bruksareal på 305 m² fordelt over fire etasjer. Den inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, fire soverom og en sokkelleilighet med egen inngang. I tillegg er det gode lagringsmuligheter i boligen, samt på låven. Eiendommen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt tak, kledning og etterisolering i 2014. Nytt bad i 2018.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 48 |
| Tilstandsrapport | 51 |
| Egenerklæring | 71 |
| Energiattest | 78 |
| Nabolagsprofil | 84 |
| Budskjema | 110 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 305 kvm

BRA - e: 193 kvm

BRA totalt: 498 kvm

TBA: 25 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm

1. etasje

BRA-i: 92 kvm

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

3. etasje

BRA-i: 45 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

2. etasje

7 kvm

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 73 kvm

2. etasje

BRA-e: 120 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2495.9 kvm

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Lyngstadvegen på Lyngstad i Hustadvika kommune, i et rolig og naturskjønt område nær sjøen. Dette er et sted med et fredelig bomiljø med naturen tett på.

Det er kort avstand til sjøen, og eiendommen ligger i nærheten av den verdenskjente Atlanterhavsveien. Området byr på gode muligheter for friluftsliv, med tilgang til både sjø og turterreng i nærområdet.

Adkomst

Lett adkomst via offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Lyngstad barnehage ligger ca halvannen km fra eiendommen og Lyngstad ungdomshus ca 500 meter unna. De øvrige barnehagene og skolene ligger 7-20 km fra boligen. Man har flotte turområder i nærheten.

Skolekrets

Kontakt Hustadvika kommune på 71 26 81 00, eller se hustadvika.kommune.no/tjenester/barnehage-og-skole

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ved fylkesveien, ca 650 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Obron Gruppen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1964.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren består av ringmurer og kjellermurer i betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med stående bordkledning. Reisverket er fra byggeåret, og veggene ble etterisolert og fikk ny kledning i 2014.

Takkonstruksjonen er et saltak med tretaksperrer. Taktekkingen består av stålplater og ble lagt i 2014.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål/aluminium og er fra 2014.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og gulvet mot grunn er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall, samt en malt balkongdør i tre og malte ytterdører.

Eiendommen har en balkong i første etasje og en luftbalkong i andre etasje, begge mot nord med spaltekledning i tre og rekkverk med stående panel. Det er en utvendig trapp i tre ved inngangspartiet.

En driftsbygning på eiendommen har grunnmur med gjødselkjeller av gråstein, delvis støpt. Vegger og takkonstruksjoner er i tre av eldre type med trenagler. De utvendige veggene har eldre stående bordkledning, og taket har bølgeplater i stål.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. TG2 med bakgrunn i gjennomgående høy alder på vinduer. Eldre vinduer har bruksslitasje, slitasje på pakninger, tettelist, skinner og låsemekanisme. Det er også observert noe ufagmessig utførelse av vannbrett under vinduer. Vannbrett i tre er montert og fuget mot karm. Ved bevegelse i treverk og forvitring av fugemasse kan dette gi fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake.

- Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. I bod ble det registrert noe fuktvariasjoner i gulv og vegger. En bør påregne noe forhøyede fuktverdier i de innforede trevegger under terreng. Gjør oppmerksom på at hus på denne tiden ikke ble oppført med fuktspærre mot grunn og fukttopptrekk i betonggulv (kapillæropptrekk) er ganske vanlig.

- 1. ETASJE > BAD

- Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sanitærutstyr og innredning

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

sisterne.

- Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Eier opplyser om at kjøkkenventilator er svekket.

- KJELLER > STUE/KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

TEKNISKE INNSTALLASJONER - Vannledninger

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

Det er ikke montert fordelerskap. Fordelerkolbe er montert på vegg i rom med sluk.

Avviket om forventet brukstid gjelder kobberrør med plastkappe.

TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet

levetid på drenering er overskredet.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 2. ETASJE > BAD - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i

alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er

over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger,

skjøter, hjørner og tilslutning til

sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

- KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i

alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er

over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger,

skjøter, hjørner og tilslutning til

sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Det er observert oppsprekking/utsett belegg i hjørner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (Forhold som kan medføre fare for HMS)

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte

tilstandsrapport avholdt 16.04.2026 av Erik Bergsnev. Alle interessenter oppfordres til

å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært: Tomas Bygg & Service AS, 2018. Ufaglært: Selger, 2018.

Beskrivelse: Faglært arbeid: De la flisene på badet nede i 1. etasje. En rørlegger ordnet røropplegget. Ufaglært arbeid: Rev ut det gamle badet, platet opp det nye, og smurte membran på vegger og gulv.

2.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt nytt sluk og tettesjikt i henhold til brukermanualen som fulgte med.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det var en taklekkasje mellom påbygg og det resterende taket.

4.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse: De tok av taket og byttet noen takbjelker og la nytt tak på hele huset.

Firmanavn: Tomas Bygg & Service AS, 2014.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Byttet tak, etterisolert 5 cm, og lagt ny bordkledning.

Firmanavn: Tomas Bygg & Service AS, 2014.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifte suger dårlig og bør byttes.

17.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Var noe galt med den ene inntakssikringen, men elektriker ordnet opp.

22.1 Er det gjort tiltak, eller er feilen/ skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse: De byttet en del i sikringsskapet.

Firmanavn: Elmo AS, 2019.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Monterte 32A lader til elbil.

Firmanavn: iElektro AS, 2022.

27. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Loftstue ble ordnet en gang på 80-tallet, og kjelleren ble omgjort til leilighet ca. 1994.

27.1. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det er registrert som kjellerleilighet hos kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjeller med ett soverom. Mulighet for å lage et soverom til om man bytter vindu. (Kommentar fra megler: Omdisponering av rom i en bolig kan kreve søknad og godkjenning av kommunen)

30.1 Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Usikker på hva spørsmålet er.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Der er en gammel låve på eiendommen, som er dårlig vedlikeholdt.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenvifta må byttes ut.

Selgers egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innhold

Hovedetasje/ 1. etg: Yttergang, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og tv-stue. Utgang til balkong fra tv-stue.

2. Etasje: Yttergang, gang, bad, kott, 2 og 4 soverom. Utgang til balkong fra yttergang.

Loft: Bod, gang og loftstue

Sokkel: Kjellergang og 2 boder

Sokkelleilighet: Vindfang, stue/ kjøkken, gang, bad og 1 soverom.

Driftsbygning:

1. Etasje: 2 lagerrom

2. Etasje: Lagerrom og hønsehus

Standard

1. etasje

Yttergang: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.

Gang: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte slette overflater i himling.

Røykvarsler.

Bad: Flis med gulvvarme, flis på vegger og malt panel i himling.

Vegghengt servantskap og servant. Speil og belysning. Dusjnisje av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin.

Ventilator over plass for komfyr.

Brannslukningsapparat.

Spisestue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Vedovn.

Stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Varmepumpe.

Tv-stue: Parkett på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Utgang til balkong.

2. etasje

Yttergang: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.

Utgang til balkong.

Bad: Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.

Baderomsinnredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter.

Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

Opplegg til vaskemaskin.

Panelovn og avtrekksvifte.

Gang: Gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling.

Sikringsskap og røykvarsler.

Mellomgang: Laminat på gulv, panel på vegger og malt panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling.
Skap.

Mellomgang 2: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt panel og malt strie på vegger. Folierte plater i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte plater på vegger og folierte plater i himling.
Panelovn.

Soverom 4: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.
Panelovn.

Klekott: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malte slette overflater i himling.
Oppheng til klær.

Loft

Bod: Tregulv, og ellers uinnredet.

Gang: Teppe på gulv, panel på vegger og malte plater i himling.

Loftstue: Laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Panelovn.

Kjeller

Vindfang sokkelleilighet: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Stue/kjøkken sokkelleilighet: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Panelovn, vedovn, røykvarsler og lufteventil.

Gang sokkelleilighet: Gulvbelegg på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Røykvarsler.

Soverom sokkelleilighet: Gulvbelegg på gulv, malte slette overflater på vegger og panel i himling.

Sotluke.

Bad sokkelleilighet: Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Vegghengt servantskap og overskap med profilerte fronter. Heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjnische med forheng og gulvstående toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

Trapperom: Betong på gulv, betong og panel på vegger og panel i himling.

Bod: Teppe på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Bod 2: Sponplater på gulv, malt betong og malt panel på vegger. Panel i himling. Hyller.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport.

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

Innbo og løsøre

Røykeri i hagen medfølger ikke. Taklampe på spisestue medfølger ikke. 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

Oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkken medfølger i handelen. Komfyr i kjellerleilighet medfølger også i handelen.

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

2018: Bad 1. etasje renoveret.

2014: Ny takteking av stålplater (Decra) og nye renner, nedløp og beslag i stål/ aluminium. Ny kledning, samt vindspærre og etterisolering 5cm.

2012: Nye vinduer på loftstue. Øvrige vinduer fra hhv. 1985 og 1994

2003: Nye utvendige vann- og avløpsrør av plast.

1994: Det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert.

1991: Veggene isolert innvendig.

Parkering

På egen gårdsplass. El-billader montert.

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggtekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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.

Siste kontroll på det elektriske anlegget var gjort 30.03.2016.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Luft-til-luft varmepumpe montert. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Boligens strømforbruk er beregnet til totalt 68 822 kWh per år, basert på levert energi i lokalt klima. Dette tilsvarer 225,65 kWh/m² per år.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om spesifikke detaljer knyttet til strømforbruk utover dette.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Energiklassen for boligen er D.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)
105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 430 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonn.avg kloakk, bolig-og fritidsbolig: kr 5 885,70

Kloakk - forbruksgebyr: kr 6 234,56

Fastgebyr renovasjon pr. boenhet: kr 6 562,50

Restavfall 140 l, hver 14. dag: kr 1 376,25

Bioavfall 80 l, hver 14. dag: kr 1 302,50

Feiing/tilsynsgebyr: kr 519

Eiendomsskatt - boliger: kr 4 549

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 579 110 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 316 440 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 3 696

Informasjon om vannavgift

Vann faktureres fra Eide Vassverk, med to terminer i året. Se eidevassverk.no for mer informasjon. Ny eier må sørge for å fylle ut eierskifteskjema på vannverket sine nettsider etter overtagelse.

Tilbud om 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 170, bruksnummer 212 i Hustadvika kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1579/170/212:

30.08.1943 - Dokumentnr: 301935 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:41

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1947 - Dokumentnr: 300439 - Utskifting

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1958 - Dokumentnr: 300310 - Jordskifte

av utmark

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1959 - Dokumentnr: 300412 - Jordskifte

Overjordskifte

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1965 - Dokumentnr: 300985 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i

forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1968 - Dokumentnr: 302051 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1973 - Dokumentnr: 305054 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:90

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1975 - Dokumentnr: 304618 - Jordskifte

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1980 - Dokumentnr: 302980 - Erklæring/avtale
om kanalisering

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1985 - Dokumentnr: 300060 - Erklæring/avtale
om bytekanal

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1996 - Dokumentnr: 11944 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:163

Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2010 - Dokumentnr: 267937 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:196
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2015 - Dokumentnr: 630899 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:201
Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2015 - Dokumentnr: 630899 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:201
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 162769 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1579 Gnr:170 Bnr:29
Elektronisk innsendt

Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt tinglyste erklæringer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen eller driftsbygningen.

Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/ bruk.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Gnr. 170 Bnr. 201 har vegrett over eiendommen Gnr. 170 Bnr. 29 via eksisterende adkomstveg til tomtegrensen.

Tilknytning vann: Tilknyttet privat vannverk - Eide vassverk.

Tilknytning avløp: Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan Lyngstad sentrum (plan-ID 1977-01). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer 2 496 kvm av eiendommen til boliger. 03.03.1977

Eiendommen følger Kommuneplan for Eide 2004 - 2016, som er en endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 21.06.2005. I kommuneplanen er 2 492 kvm av eiendommen avsatt til boligområde og 3 kvm er avsatt til veiareal.

Det pågår planarbeid for 'Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037' (plan-ID 202212). Planen har status som planforslag.

Berørte datasett: Kulturminner - SEFRAK

Adgang til utleie

Leilighet i sokkel er registrert som selvstendig boenhet og er godkjent for utleie.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en løe som er SEFRAK-registrert med gul trekant. Dette indikerer at bygningen er registrert som en del av kulturminneforvaltningen, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne registreringen.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Personopplysninger

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf

17 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 921 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 108 116

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

Ansvarlig megler bistås av

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

29.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Erik Ulseth ønsker velkommen til Lyngstadvegen 128! Foto: André Tomas Ormset-Paredes



Eiendommen ligger på Lyngstad i et naturskjønt område med nærhet til sjøen.



Eiendommen består av et innholdsrikt hus med to boenheter og en eldre driftsbygning.



Inngangspartiet henger sammen med uteplassen på baksiden av huset.



Hovedetasjen består av oppholdsrommene, to stuer, spisestue, kjøkken og bad.



Det er åpent mellom stuene, og varmepumpe er montert for effektiv oppvarming.



Her har man god plass til mange!



Fra tv-stuen har man utgang til nordvendt terrasse.



Terrassen er romslig og har god plass til sittegruppe, med utsikt mot hageområdet.



Her har man god plass til ro og avslapning på varme sommerdager.



Det er åpent også mellom stue og spisestue.



Store vindusflater mot sør gir godt lysinnslipp.



Spiseplass i tilknytning til stuen skaper naturlig samlingspunkt.



Vedovn gir ekstra varme og et praktisk ildsted i spisestuen.



Vinder på flere av rommets vegger gir lys og en ekstra romslig følelse.



Stuen har direkte forbindelse til kjøkkenet.



Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate samt ventilator med avtrekk ut.



Flislagte bad utstyrt med vegghengt wc, servant med underskap og dusjhjørne med tropedusj.



Gangen mellom yttergang og oppholdsrommene er romslig, med flere møbleringsmuligheter.



Praktisk oppbevaringssystem med hyller og stang for yttertøy i entréen.



Innvendig trapp i lakkert tre gir adgang mellom etasjene.



Fra yttergang i 2. etasje er det direkte utgang til en nordvent balkong.



Balkongen er overbygd, som gir ly for vær og vind.



Hovedsoverommet på loft er stort, og man har god plass til møbler!



Soverom 2 er kledd med malt panel på vegger og laminat på gulv.



Soverom 3, med plass til dobbeltseng.



Soverom 4 er noe mindre, og passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.



Bad på loft er romslig og utstyrt med gulvmontert toalett, romslig baderomsinnredning med heldekkende servant og dusjkabinett.



Oplegg til vaskemaskin og tørketrommel gjør rommet til et kombinert bad- og vaskerom.



Gangen er stor, og med trapp som tar deg videre til loftsetasjen.



Det ene rommet på loft er innredet som soverom. (Ikke godkjent som soverom)



Loftstuen er romslig, med flott utsikt mot fjorden.



Sokkelleilighet: Entrè



Sokkelleilighet: Vedovn er montert mellom stue og kjøkken.



Sokkelleilighet: Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter i tre og laminat benkeplate med oppvaskum.



Sokkelleilighet: Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys til oppholdsrommet.



Sokkelleilighet: Soverommet er romslig, med god plass til seng og oppbevaring.



Sokkelleilighet: Bad utstyrt med gulvmontert toalett, og hvit baderomsinnredning med heldekkende servant.



Sokkelleilighet: Dusjnise på bad.



Terrassen henger sammen med inngangspartiet.



Eiendommen har en stor tomt med gruslagt innkjørsel og god plass til parkering.



Driftsbygningen har eldre konstruksjon med vegger av stående bordkledning.



Dronebilde av eiendommen og nærområdet, tatt fra sørvest.



Dronebilde av eiendommen og nærområdet, tatt fra sørøst. I bakgrunnen kan man se fjelltoppene Sjurvarden og Stemshesten og den verdensberømte Atlanterhavsveien.

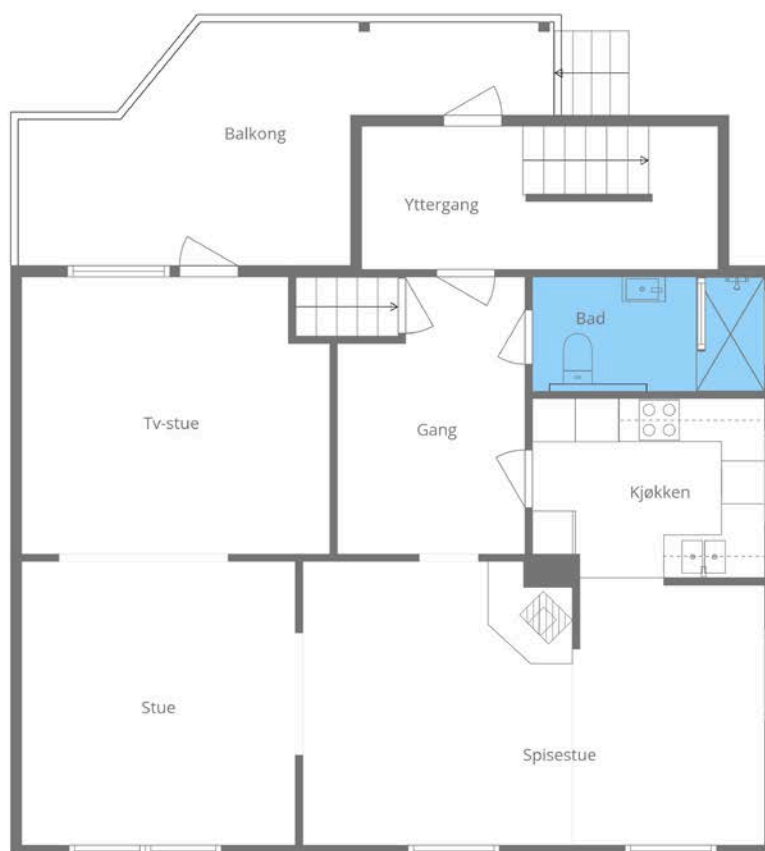


Mot øst ser man Kvernesfjorden og Averøya.



Velkommen til visning!

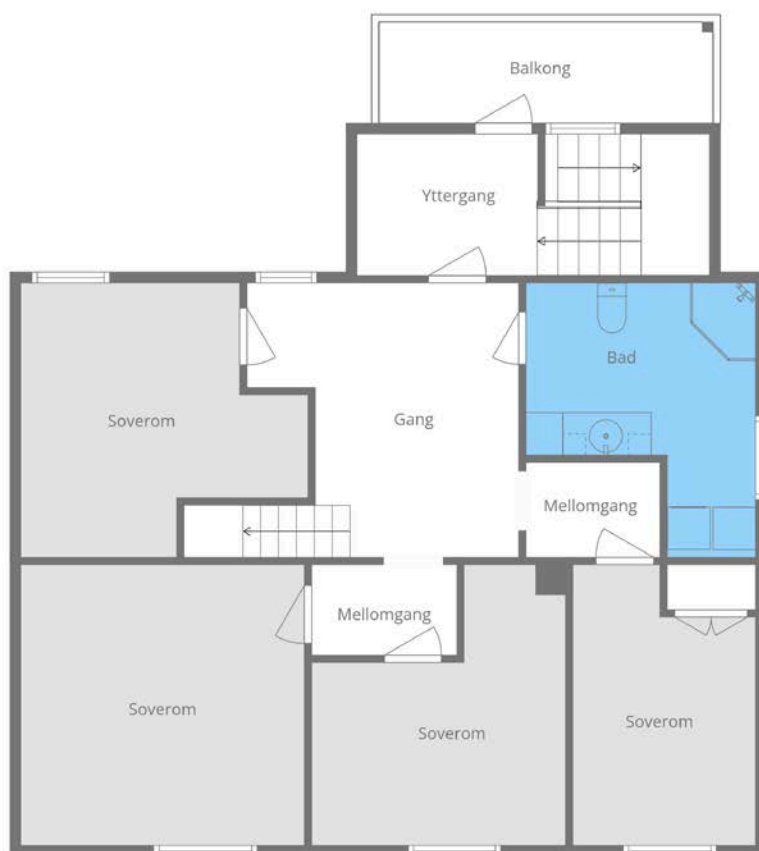
Plantegning 1.



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

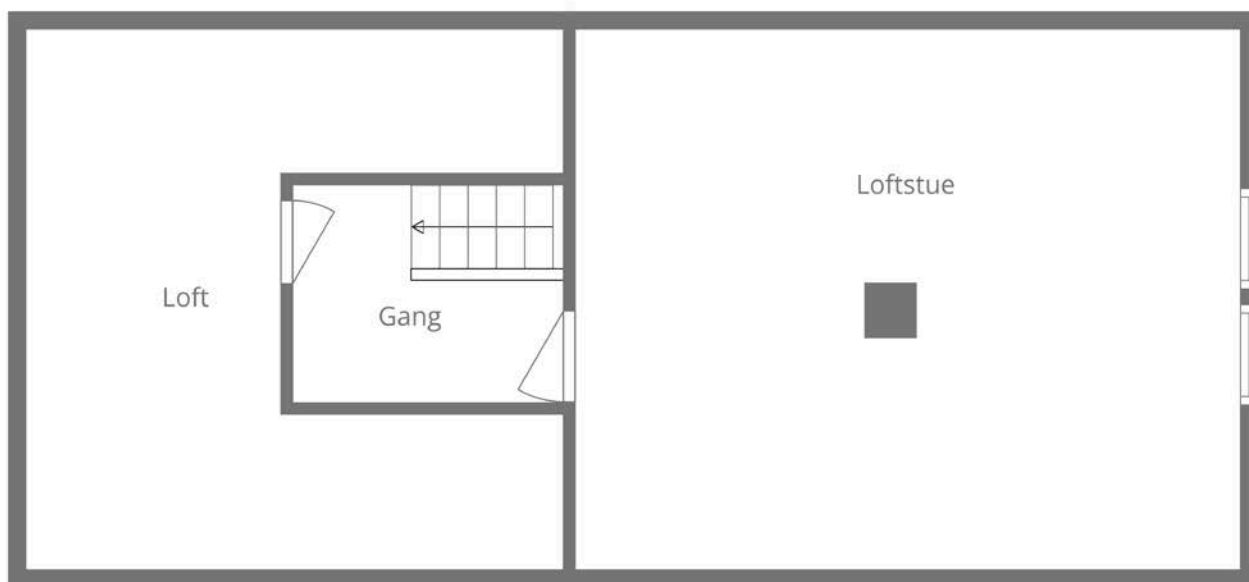
Plantegning 2.



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

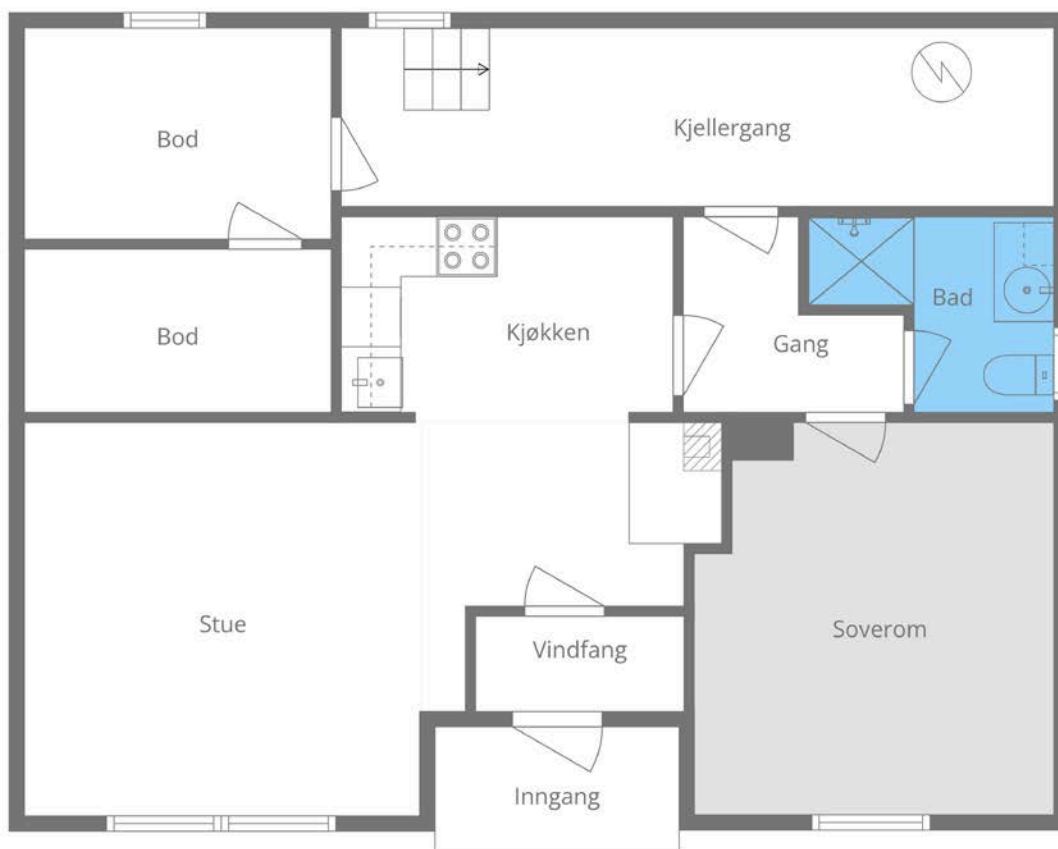
Plantegning 3.



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

Plantegning u.



Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD



HUSTADVIKA kommune



gnr. 170, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 498 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 12629-1303

Eiendomsverdi ref nr: LT1340

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

Vår ref: Erik Bergsnev



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



Rapportansvarlig

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Boligen har hatt flere større oppgraderinger siden byggeåret, som etterisolering og ny kledning samt nytt tak.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på ringmurer/kjellermurer av betongstein. Veggene er av bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg. Tak i sperrekonstruksjon i saltaksform med steinbelagte stålplater på yttertak(Decra).

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt balkongdør i tre og malte ytterdører.

Balkong i 1. etasje mot nord med spalเต็ดেকে i tre. Rekkverk med stående panel.

Luftbalkong i 2. etasje mot nord, med spalเต็ดেকে i tre og rekkverk med stående panel.

Utvendig trapp i tre i inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller: Hovedsakelig gulvbelegg på gulv, malt tapet og malte slette overflater på vegg. Panel i tak.

1. etasje: Hovedsakelig parkett og belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel, malte slette overflater og malte plater i tak.

2. etasje: Laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt panel og malt strie på vegger. Folierte/malte plater i tak.

Loft: Laminat og teppe på gulv, panel på vegger og panel i tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre fra 1. etasje til kjeller, og enkel tretrapp med teppe i trinn fra 2. etasje til loft.

Innvendig har boligen finerdører, heltre furudører og malte profilerte dører, fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2. etasje

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.

Baderomsinnredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Panelovn og avtrekksvifte.

Bad - 1. etasje

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

Vegghengt servantskap og servant. Speil og belysning. Dusjnise av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Det er naturlig ventilering.

Bad - sokkelleilighet

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Vegghengt servantskap og overskap med profilerte fronter.

Heldekkende servant. Speil og belysning.

Dusjnise med forheng og gulvstående toalett.

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken - sokkelleilighet

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Plass til kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellergang og i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1964.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler og slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

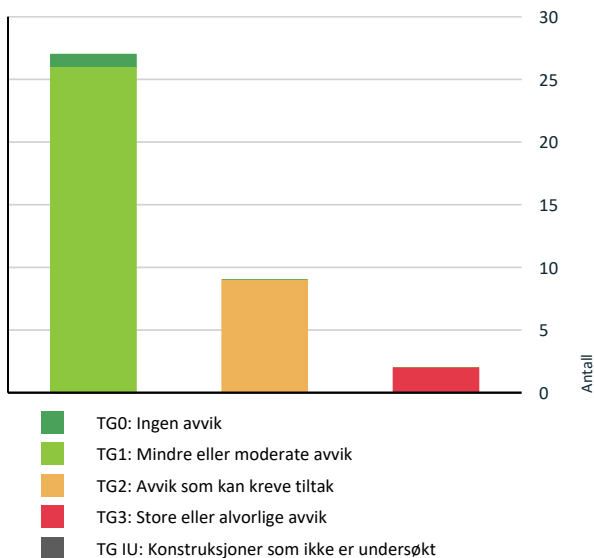
Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygning, trolig fra før år 1900. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

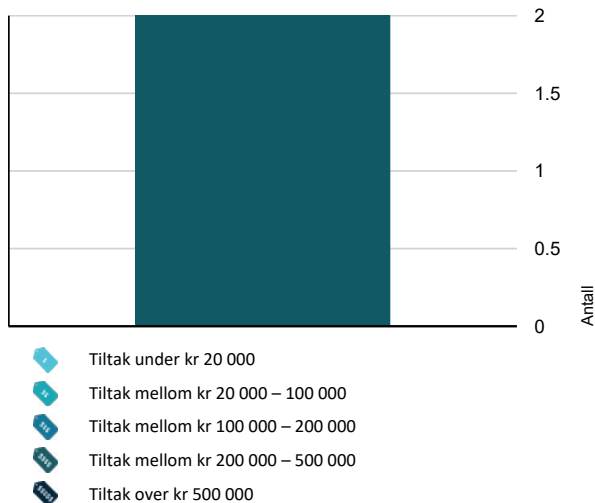
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad - sokkelleilighet > Generell

[Gå til side](#)

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

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Det er observert oppsprekking/utett belegg i hjørner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i gjennomgående høy alder på vinduer. Eldre vinduer har brukslitasje, slitasje på pakninger, tettelister, skinner og låsemekanisme. Nevnte komponenter har kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen.

Det er også observert noe ufagmessig utførelse av vannbrett under vinduer. Vannbrett i tre er montert og fuget mot karm. Ved bevegelse i treverk og forvitring av fugemasse kan dette gi fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake.

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

I bud ble det registrert noe fuktvariasjoner i gulv og vegger. En bør påregne noe forhøyede fuktverdier i de innforede trevegger under terreng.

Gjør oppmerksom på at hus på denne tiden ikke ble oppført med fuktsperre mot grunn og fuktopptrekk i betonggulv(kapillæropptrekk) er ganske vanlig.

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

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

Det er ikke montert fordelerskap. Fordelerkolbe er montert på vegg i rom med sluk.

Avviket om forventet brukstid gjelder kobberrør med plastkappe.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser om at kjøkkenventilator er svekket.

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - sokkelleilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| | |
|---------|--|
| Tilbygg | Tilbygg i form av inngangsparti og trappegang. Ukjent byggeår. |
|---------|--|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Reisverk er fra byggeår. Veggene er isolert innvendig i 1991. Det ble utlekket 5 cm, etterisolert, etablert ny vindtetting og ny kledning i 2018, ifølge tidligere takst.

Det må påregnes noe overflatebehandling av kledning på nordvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagret på yttervegger og knevegger. Delvis lukket og kledd konstruksjon.

Store deler av loftet har åpne konstruksjoner og er inspisert. Møneloft har ikke gangbart gulv og er følgelig ikke inspisert. Bør undersøkes nærmere rundt gjennomføringer.

Det var registrert enkelte fuktskjolder i undertak. Disse stammer antakeligvis fra før taket ble skiftet, og er ikke vurdert som avvik. Det ble stikkmålt med fuktindikator uten å påvise unormale fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1985 og 1994. Loftstue har vinduer produsert i 2012.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i gjennomgående høy alder på vinduer. Eldre vinduer har bruksslitasje, slitasje på pakninger, tettelister, skinner og låsemekanisme. Nevnte komponenter har kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen.

Det er også observert noe ufagmessig utførelse av vannbrett under vinduer. Vannbrett i tre er montert og fuget mot karm. Ved bevegelse i treverk og forvitring av fugemasse kan dette gi fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte vinduer med tiden må skiftes ut.

Ved naturlig bevegelse i treverk ved variasjoner i klimatiske forhold og forvitring av fugemasse kan dette gi utettheter og fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake råteskader. Det anbefales at det gjøres tiltak for å sikre mot vanninntrenging, eksempelvis ved bruk av stålbeslag med oppbrett som monteres i forhåndfrest spor i underkant av karm.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1. etasje mot nord med spaltedekke i tre. Rekkverk med stående panel.

Luftebalkong i 2. etasje mot nord, med spaltedekke i tre og rekkverk med stående panel.

Noe værslitasje på overflater. Overflatebehandling må påregnes.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre i inngangsparti.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjeller: Hovedsakelig gulvbelegg på gulv, malt tapet og malte slette overflater på vegg. Panel i tak.

1. etasje: Hovedsakelig parkett og belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel, malte slette overflater og malte plater i tak.

2. etasje: Laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt panel og malt strie på vegger. Folierte/malte plater i tak.

Loft: Laminat og teppe på gulv, panel på vegger og panel i tak.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

Feiing utført i 2025.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritt eksponerte murvegger på store deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

I bod ble det registrert noe fuktvariasjoner i gulv og vegger. En bør påregne noe forhøyede fuktverdier i de innforede trevegger under terreng.

Gjør oppmerksom på at hus på denne tiden ikke ble oppført med fuktspærre mot grunn og fukttopptrekk i betonggulv(kapillæropptrekk) er ganske vanlig.

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.

Bruken av kjeller er avgjørende for hvilke tiltak som bør utføres.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre fra 1. etasje til kjeller, og enkel tretrapp med teppe i trinn fra 2. etasje til loft.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører, heltre furudører og malte profilerte dører, fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.

Baderomsinnredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning.

Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Panelovn og avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk.

Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

I påvente av en fremtidig oppgradering, så anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, samt at sluk observeres og rengjøres jenvlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking blir ikke utført der det er belegg og våtromsplater på veggene (Synlig membran)

Forskrift NS3600: Ved synlig membran (vinyl/baderomsplater): Fuktsøk utført med fuktindikator/ fuktmåler.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Lite fall i i dusjsone, og noe ujevnheter i mosaikkfliser kan forårsake at vann blir liggende i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Eier opplyser om at membranarbeid er utført som egeninnsats og at dette er gjort ihht til monteringsveiledning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantskap og servant. Speil og belysning. Dusjnise av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende løsning medfører økt fare for at lekkasjer ikke oppdages i tide.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, siden det er tilgang til vanninstallasjoner og konstruksjoner i dusjsone fra undersiden/kjeller.

Det ble foretatt stikkmålinger med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og panel i himling. Vegghengt servantskap og overskap med profilerte fronter. Heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjnise med forheng og gulvstående toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk.

Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Det er observert oppsprekking/utett belegg i hjørner.

Konsekvens/tiltak

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

I påvente av en fremtidig oppgradering, så anbefales det installasjon av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, samt at sluk observeres og rengjøres jenvlig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilgang til konstruksjonen/bunnsvill fra tilstøtende rom, og det ble foretatt stikkmålinger uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at kjøkkenventilator er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kjøkkenventilator skiftes.

KJELLER > STUE/KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



KJELLER > STUE/KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos og fukt. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og skade på innredning og overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til nytt bad er av plast (rør i rør) fra 2018, og forøvrig er det kobberør med plastkappe. Under normale forhold er brukstiden på rør lang, 50 år er satt som normal brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert fordelerskap. Fordelerskolbe er montert på vegg i rom med sluk.

Avviket om forventet brukstid gjelder kobberør med plastkappe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av kobberør med plastkappe, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellergang og i 2. etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget. Eier opplyser om at det var EL-tilsyn i 2016.

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.
1994
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?
Nei
Eier opplyser i egenerklæring at det er gjort utbedringer ifm skifte av inntakssikring, samt installasjon av EL-billader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964.

Ingen synlig grunnmursplast/fuktsikring av grunnmur. Ukjent type fuktsikring utv. på kjellerveggene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør vurderes oppgradert, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som over tid kan gi skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygningsdelen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inntil huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Tilknyttet privat vannverk - Eide vassverk.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Området har moderat eller lite forekomst av Radon ifølge nasjonalt aktsomhetskart for Radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Radonmålinger bør gjennomføres, men det er ikke krav til radonmåling med mindre boligen skal leies ut.



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

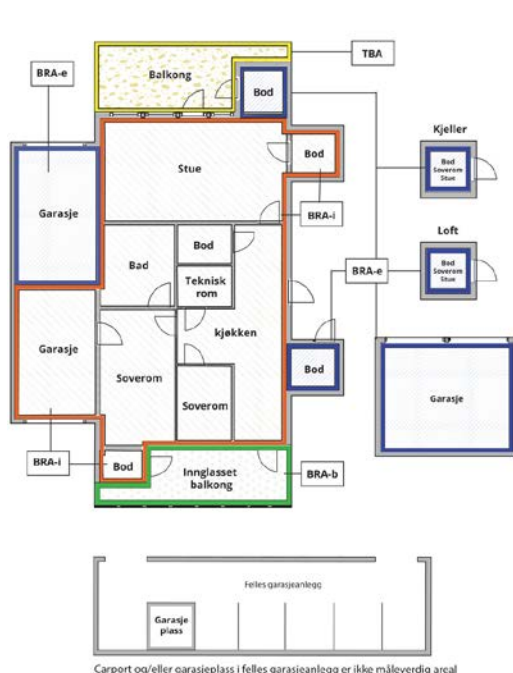
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 45 | | | 45 | |
| 2. etasje | 92 | | | 92 | 7 |
| 1. etasje | 92 | | | 92 | 18 |
| Kjeller | 76 | | | 76 | |
| SUM | 305 | | | | 25 |
| SUM BRA | 305 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Bod, gang, loftstue | | |
| 2. etasje | Yttergang, gang, bad, mellomgang, soverom, mellomgang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, klekott | | |
| 1. etasje | Yttergang, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue | | |
| Kjeller | Kjellergang, bod, bod 2, gang - sokkelleilighet, bad - sokkelleilighet, soverom - sokkelleilighet, stue/kjøkken - sokkelleilighet, vindfang - sokkelleilighet | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Driftsbygning

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | | 73 | | 73 | |
| 2. etasje | | 120 | | 120 | |
| SUM | | 193 | | | |
| SUM BRA | 193 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | | Lagerrom, lagerrom 2 | |
| 2. etasje | | Lagerrom, hønsehus | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eldre bygning, trolig fra før år 1900. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 16.4.2026 | Erik Bergsnev | Takstingeniør |
| | Jan Arve Rangøyne | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1579 HUSTADVIKA | 170 | 212 | | 0 | 2495.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lyngstadvegen 128

Hjemmelshaver

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Grunnmur med gjødselkjeller av gråstein, delvis støpt. Vegger og takkonstruksjoner i tre av eldre type med trenagler. Utvendige vegger av eldre stående bordkledning. Bølgeplater i stål på yttertak.

Bærer preg av manglende vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 16.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinfo | 21.04.2026 | Mottatt fra megler på epost. | Gjennomgått | | Nei |
| Enkel energiattest | 21.04.2026 | Utarbeidet av takstmann. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 22.04.2026 | |
| 2 | 22.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Arve Rangøynes

Boligen

Lyngstadvegen 128

6493 Lyngstad

1579-170/212/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Tomas Bygg & Service AS

Beskrivelse av arbeidet: De la Flisene på badet nede i 1. etasje. En rørlegger som da var min svoger ordnet røropplegget.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Jeg rev ut det gamle badet og platet opp det nye, samt smurte membran på både vegger og gulv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt nytt sluk og tettesjikt i hennhold til brukermanualen som fulgte med.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det var en tak lekkasje mellom påbygg og det resterende taket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Tomas Bygg & Service AS

Beskrivelse av arbeidet: De tok av taket og byttet noen takbjelker og la nytt tak på hele huset.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tomas Bygg & Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak og etterisolert 5cm og det ble lagt ny bordkledning lagt ny bordkledning.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Kjøkken vifte suger dårlig og bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

Var noe galt med den ene inntaks sikringen men elektriker ifra Elmo AS på Eide ordnet opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Elmo AS

Beskrivelse av arbeidet: De byttet en del i sikrings skapet.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: iElektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte 32A lader til elbil

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Loftstue ble ordnet en gang på 80 tallet og kjelleren ble omgjort til leilighet ca 1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er registrert som kjeller leilighet hos kommunen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leilighet i kjeller med ett soverom. Mulighet for og lage et soverom til om man bytter vindu.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Usikker på hva spørsmålet er.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Der er en gammel låve på eiendommen, som er dårlig vedlikeholdt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøkkenvifta må byttes ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

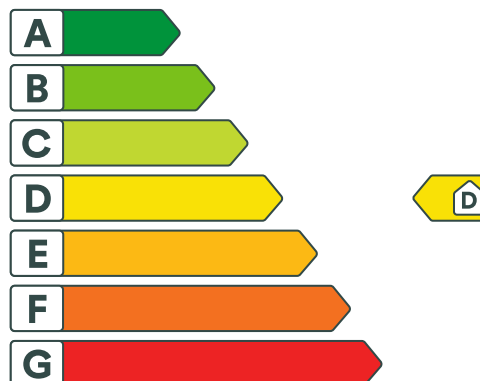
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



| | |
|--|--|
| Adresse Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD | |
| Dato for energimerking 21.04.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-284615 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 181105364 |
| Gårdsnummer 170 | Bruksnummer 212 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

| | |
|--|--|
| Byggeår 1964 | Bygningstype Enebolig med utleiedel |
| Bruksareal 305,0 m² | Oppvarmet bruksareal 305,0 m² |
| Oppvarmet etasje 3 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
225,65 kWh/m²

Totalt levert pr. år
68 822 kWh



Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD



Detaljering

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



Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Lyngstadvegen 128

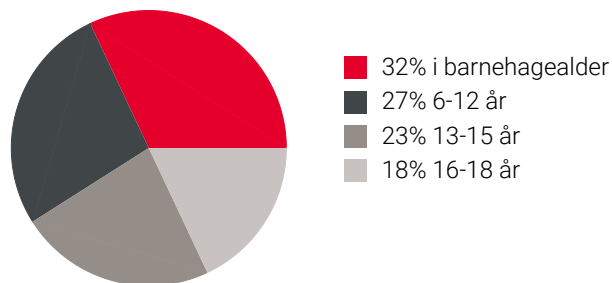
Offentlig transport

| | |
|------------------------------|-------------------|
| 🚶 Lyngstad Linje 510, 512 | 7 min 🚶 0.6 km |
| ✈️ Molde Lufthavn, Årø | 33 min 🚶 |

Skoler

| | |
|--|---------------------|
| Eide barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser | 8 min 🚶 7.2 km |
| Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 12 klasser | 8 min 🚶 7.1 km |
| Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser | 19 min 🚶 20.8 km |
| Romsdal videregående skole 1037 elever | 38 min 🚶 39 km |

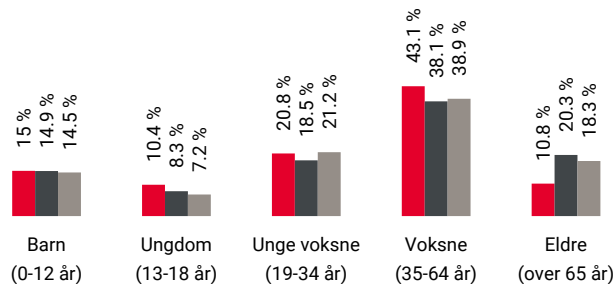
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 58% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunkrets: Lyngstad-ørja... | 260 | 111 |
| 🟡 Kommune: Hustadvika | 13 287 | 6 466 |
| 🟢 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

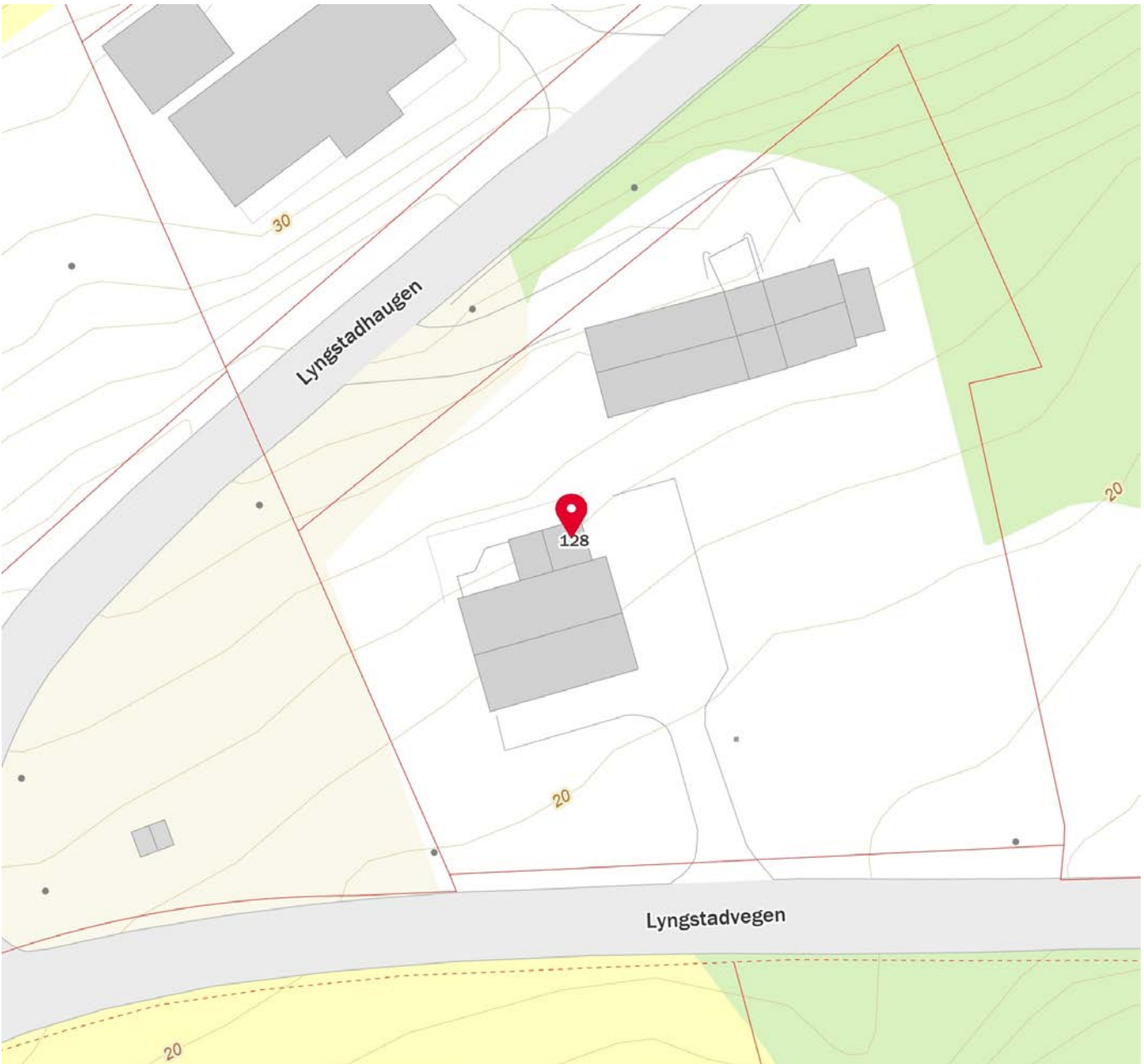
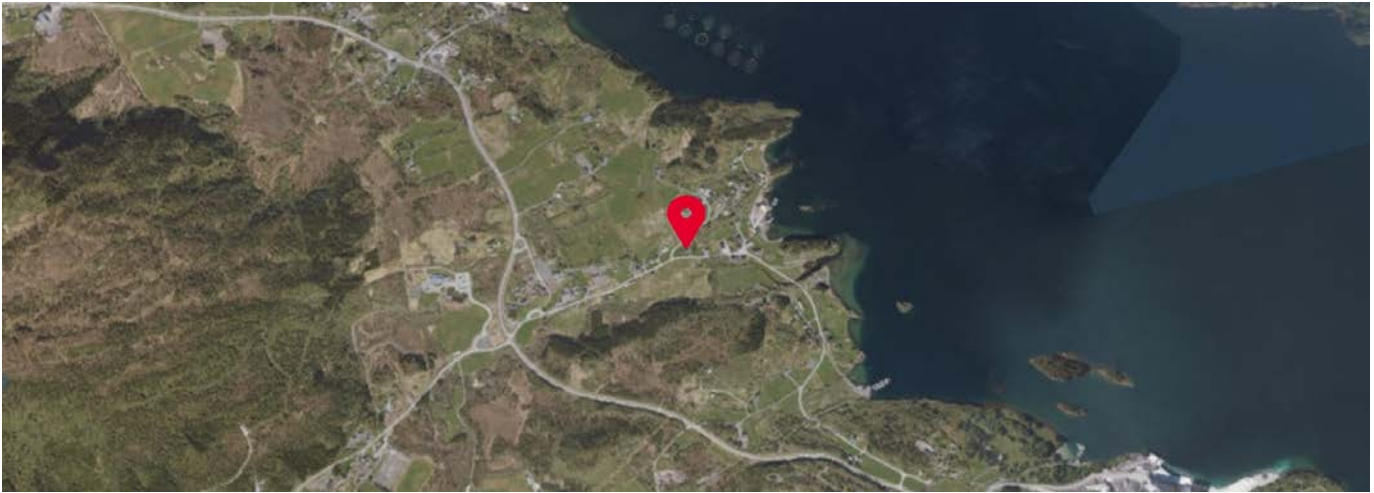
| | |
|---|--------------------|
| Lyngstad barnehage (1-5 år) 25 barn | 13 min 🚶 1.1 km |
| Eide barnehage (0-5 år) 64 barn | 10 min 🚶 8.4 km |
| Svanviken barnehage (0-5 år) 51 barn | 11 min 🚶 9.8 km |

Dagligvare

| | |
|---|-------------------|
| Coop Extra Eide | 8 min 🚶 |
| Rema 1000 Eide Post i butikk, PostNord | 8 min 🚶 7.4 km |

Sport

| | |
|---|--------------------|
| 🏀 Lyngstad skole - grusplass Ballspill | 7 min 🚶 0.6 km |
| 🏀 Lyngstad ballbinge Ballspill | 13 min 🚶 1.1 km |
| 🏊 Pro Gym Eide | 8 min 🚶 |
| 🏊 Pro Gym Kårvåg | 15 min 🚶 |



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 170, Bruksnr 212 | Kommune: | 1579 Hustadvika |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 810 Lyngstad-Ørjavik-Rismandal |
| Veiadresse: | Lyngstadvegen 128, gatenr 1074 | Valgkrets: | 10 Lyngstad |
| | 6493 Lyngstad | Kirkesogn: | 8010601 Eide |
| Oppdatert: | 14.02.2023 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 14.02.2023 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 2 495,9 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring | |
|----------------------|----------------|------------|-----------|--------------------------|----------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 28.10.2022 | Avgiver | 1579/170/29 | -2 495,9 |
| | Matrikkelført: | 14.02.2023 | Berørt | 1579/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | | | Berørt | 1579/170/16 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1579/170/112 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1579/170/116 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1579/170/212 | 2 495,9 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|-------|-------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Lyngstadvegen 128 | U0101 | Bolig | | | | | |
| Lyngstadvegen 128 | H0101 | Bolig | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe: | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 294,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 294,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 181105364 | | | Antall etasjer: | 4 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | 1 | | 80,0 | | 80,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 92,0 | | 92,0 | | | | |
| H02 | | | 92,0 | | 92,0 | | | | |
| L01 | | | 30,0 | | 30,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-----|-------------------|--|
| Næringsgruppe: | Jordbruk, skogbruk og fiske | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 181105356 | | | Antall etasjer: | |

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

| Sefrakminne: | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---------------------|-----------|------------------------|------------|
| | 1551 6 65 | Løe, Tunheim, Lyngstad | 1875-1899 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | | |
| Tilbygg/ombygging: | | Tilbygg 1924 | |

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

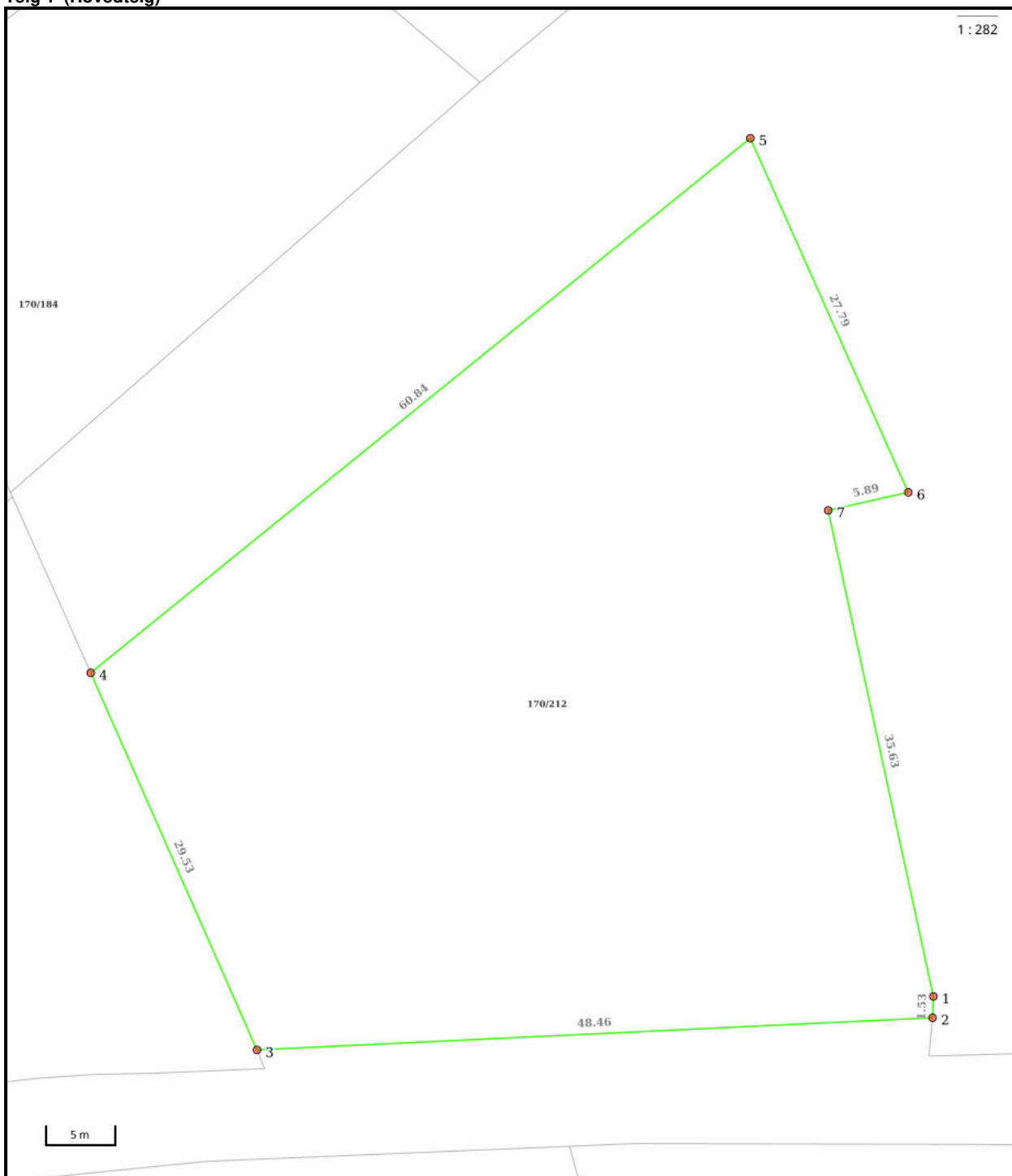
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 495,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 982 390,06 | 417 434,36 | 1,53m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 982 388,53 | 417 434,44 | 48,46m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 982 381,71 | 417 386,47 | 29,53m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 982 407,51 | 417 372,09 | 60,84m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 982 450,07 | 417 415,56 | 27,79m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 982 425,86 | 417 429,20 | 5,89m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 982 424,03 | 417 423,60 | 35,63m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 1 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

| | | | |
|---------------|--------------|-----------------|---|
| Eiendom | 1579 170/212 | | |
| Utskriftsdato | 26.03.2026 | Antall datasett | 4 |

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.

1 Berørte datasett

- 📍 Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

| | | | |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 25.03.2026 |
|-------|----------------|---------|------------|



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

| |
|--------------------------|
| Sefrakbygninger |
| ▲ Ikke-meldepliktig bygg |

Objekter

| Sefrak ID | Navn | P25 - status |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1551-0006-065 | LØE, TUNHEIM, LYGSTAD | Annet SEFRAK-bygg |

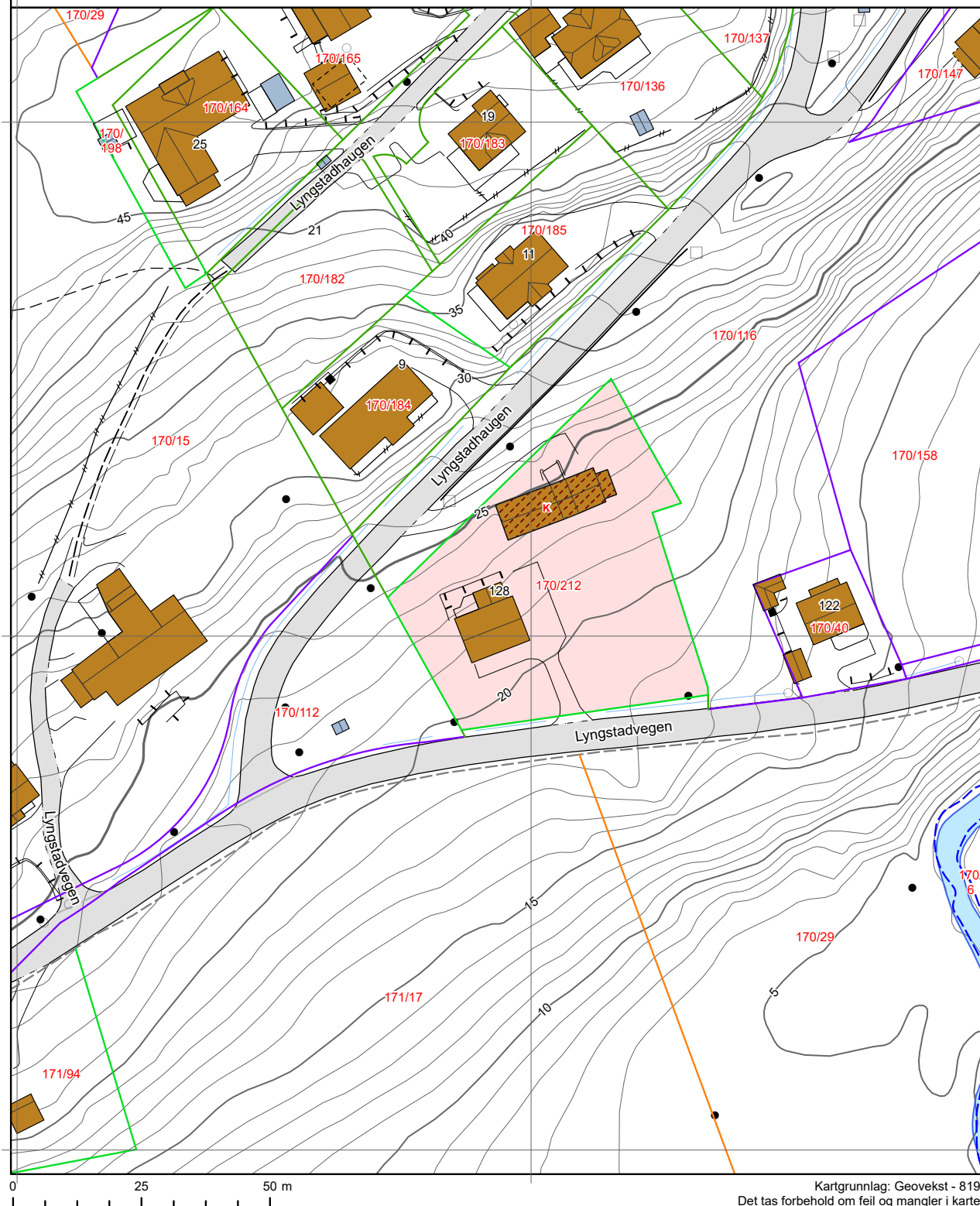
Kommune: 1579 Hustadvika
 Eiendom: 1579/170/212/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| — Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |














Målestokk 1:1000
 Dato: 26.3.2026









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









| | |
|---|--|
|  | Adressepunkt |
|  | Kulturminne - punkt |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer |
|  | Tiltaklinje |
| Eiendomsgrenser | |
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

| | |
|---|------------------|
|  | Stolpe |
|  | Anlegg |
|  | Veglinje |
|  | Sti |
|  | Traktorveg |
|  | Bekk/kanal/grøft |

Høydekurver

| | |
|---|---------------------|
|  | Metersnivå |
|  | 5-metersnivå |
|  | 25-metersnivå |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve |
|  | Dybdekurve |

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom |
|  | Bolig, uthus, landbruk |
|  | Fritids-/sesongbosted |
|  | Bygning, annen kjent type |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde |
|  | VegGåendeOgSyklende |
|  | Trafikkø |
|  | VegKjørende |

| | |
|---|--|
|  | Vassflater |
|  | Bre |
|  | AndreTiltak |
|  | BygningTiltak, endring |
|  | BygningTiltak, nybygg |
|  | BygningTiltak, riving |
|  | SamferdselTiltak |
|  | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |

Kommune: 1579 Hustadvika
 Eiendom: 1579/170/212/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



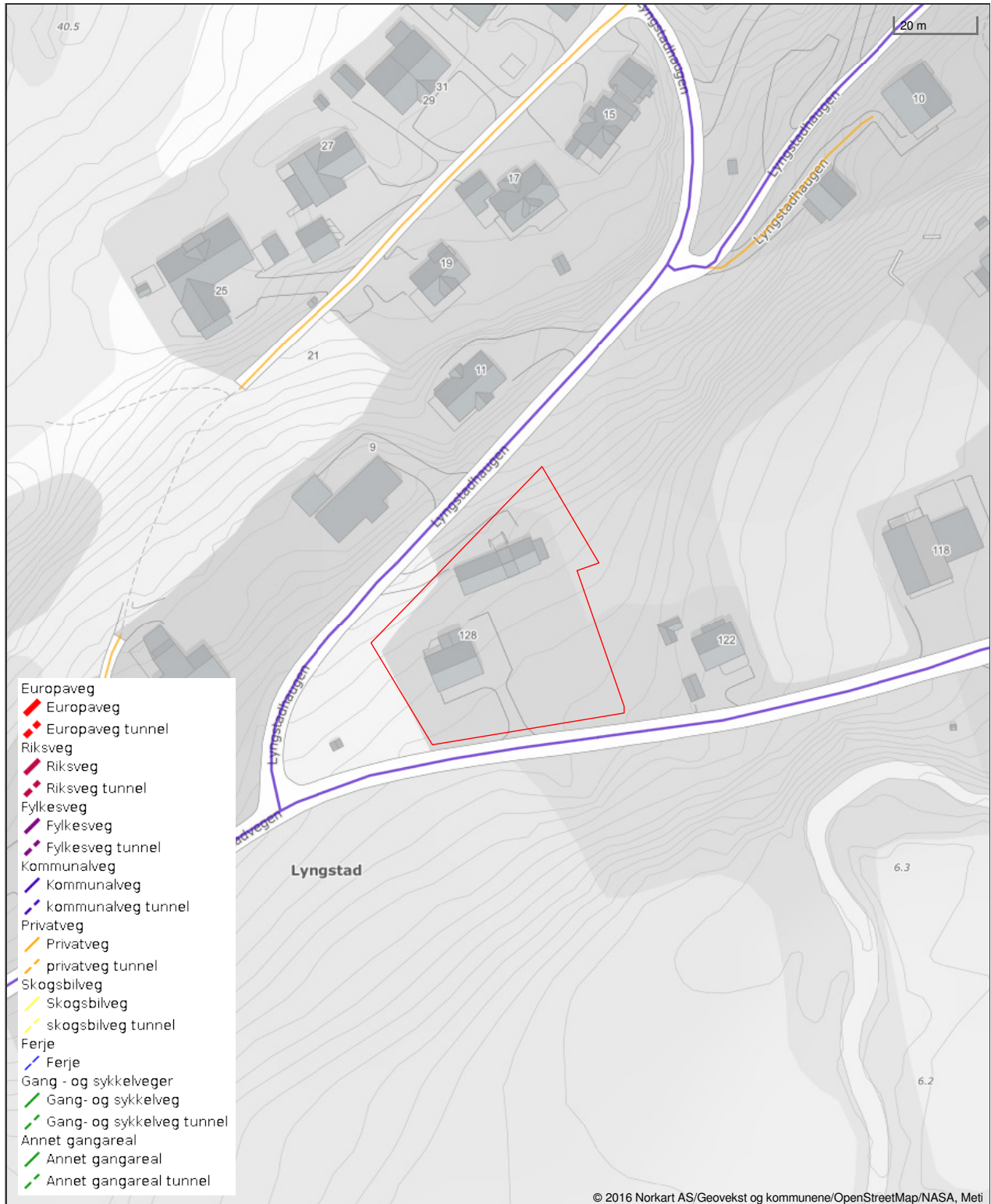
Målestokk 1:1000
 Dato: 26.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Vegstatuskart for eiendom 1579 - 170/212//



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.



Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hustadvika kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 1579 | Gårdsnr. | 170 | Bruksnr. | 212 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Lyngstadvegen 128, 6493 LYGSTAD | | | | | | | | |

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 | 2004-KP |
| Navn | Kommuneplan for Eide 2004 - 2016 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 21.06.2005 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2651/KP2004.pdf |
| Delarealer | Delareal 3 m ² Arealbruk Veiareal,Nåværende |
| | Delareal 2 492 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------|--------|
| Id | 202212 |
|-----------|--------|

| | |
|-----------------|--|
| Navn | Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037 |
| Status | Planforslag |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 1977-01 |
| Navn | Lyngstad sentrum |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 03.03.1977 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2571/rp1977-01.pdf |
| Delarealer | Delareal 2 496 m ² Formål Boliger Feltnavn C |



Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 170/212
Adresse: Lyngstadvegen 128
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-32






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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles lekeareal for barn


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



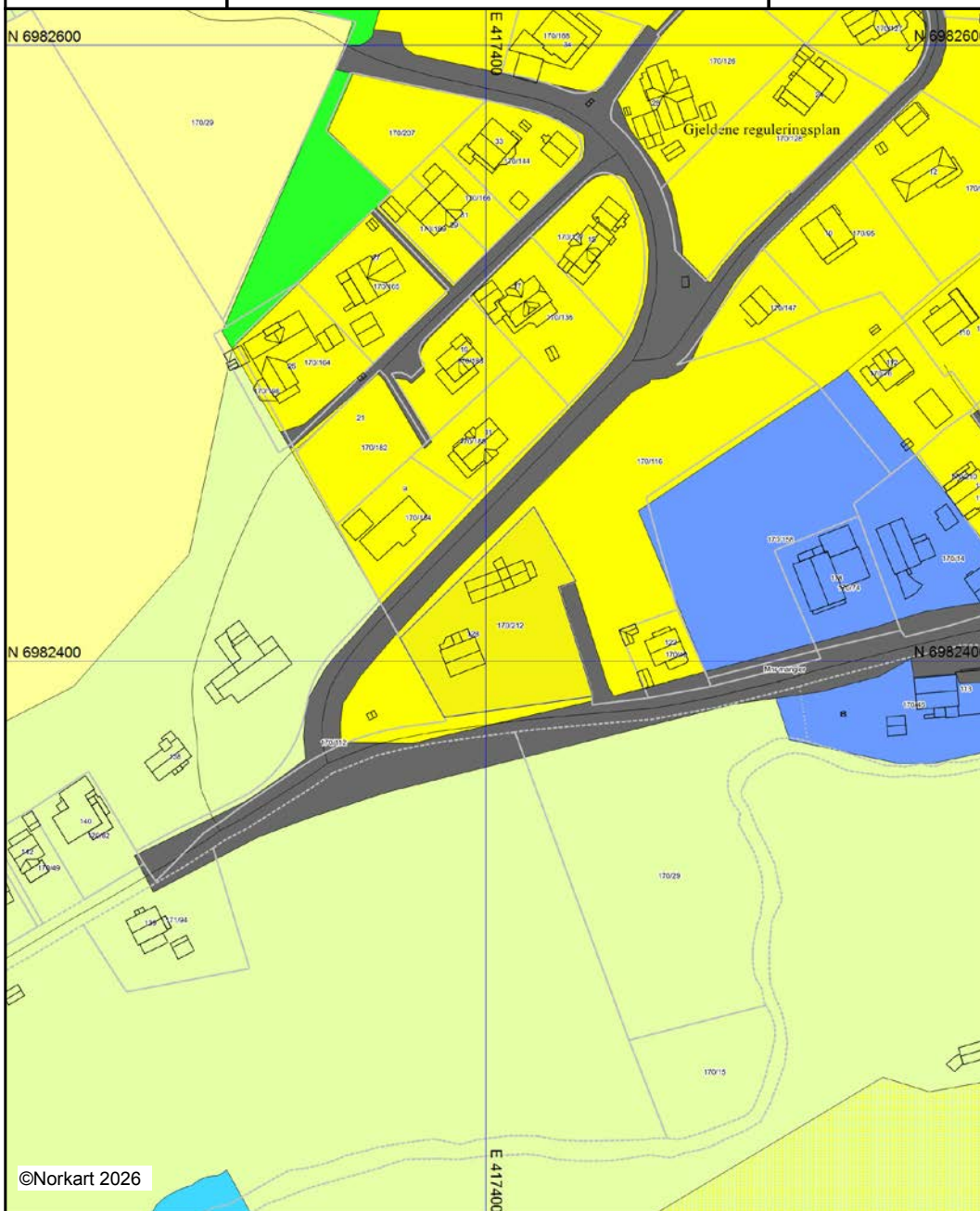
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 170/212
Adresse: Lyngstadvegen 128
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:2000








UTM-32





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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Boligområde - framtidig
-  Erverv - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Friområde - nåværende




Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag - nåværende








Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

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

Kommuneplan-Linjè- og punktsymboler (PB

-  Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.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: Lyngstadvegen 128
6493 LYGSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik UlsethTelefon: 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 viderefordlet 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