



aktiv.

Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

**Enebolig med sokkelleilighet,
dobbelgarasje og flere terrasser i
naturskjønne Eidsvåg i Romsdal.**



Eiendomsmegler

Christina Angvik Jensen

Mobil 919 98 110

E-post christina.angvik.jensen@aktiv.no

Aktiv Sunndal

Sunndalsvegen 15, 6600 SUNNDALSØRA. TLF.
400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 640,-
Total ink omk.: Kr 2 758 640,-
Selger: Jan Harry Sund
Bodil Strøm

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 230/272 kvm
Tomtstr.: 1734.8 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 223, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1602260001

Enebolig med sokkelleilighet, dobbelgarasje og flere terrasser i naturskjønne

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christina Angvik Jensen ønsker velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Eidsvåg i Romsdal. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til Eidsvåg sentrum. Området byr på naturskjønne omgivelser med turmuligheter og en behagelig atmosfære, perfekt for familier som ønsker en fredelig tilværelse.

Eneboligen, oppført i 1950, har et bruksareal på 230 m² fordelt på sokkeletasje, 1. etasje, 2. etasje og loft. Boligen har en praktisk planløsning med bl.a. 2 stuer, 2 kjøkken, 2 bad, vaskerom og totalt fire soverom. Uteplassen består av flere terrasser, inkludert en veranda på ca. 28 m² med utgang fra stuen. Eiendommen har også en dobbelgarasje fra 2010 og en lekestue. Det er god lagringsplass med boder i underetasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	89
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 230 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 272 kvm

TBA: 129 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 kvm

1. etasje

BRA-i: 73 kvm

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

3. etasje

BRA-i: 21 kvm Tilgang via luke i tak i gang i 2. etasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 kvm

1. etasje

103 kvm

2. etasje

13 kvm

Lekestue/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger på noen av bygningene på eiendommen.

Arealet på garasje er ca. 33 m² og det er en utvendig bod på garasjen med et areal på ca. 4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1734.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i skrått terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagt vei og parkering. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesveg 62, med en avstand på cirka 2 kilometer til Eidsvåg sentrum.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig veg, som leder inn på en privat veg. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eneboliger og landbrukseieendommer

Skolekrets

Eidsvåg barne- og ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Buss mot Molde og Eidsvåg går rett nedenfor huset ved fylkesveien.

Bygningssakkyndig

Romsdal Takst AS v/ Eivind Lange

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på kjellervegger av betong med sparestein. Boligen har en isolert bindingsverkskonstruksjon med vindspærre, lekter og utvendig liggende bordkledning, som ble skiftet i 2012. Takkonstruksjonen består av en

sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og asfaltapp, og taket er tekket med korrugerte stålplater. Taket over inngangen til underetasjen er tekket med takpapp. Det er et kaldloft med tilgang via takluke. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Taket er utstyrt med fastmonterte stigetrinn, og pipen er beslått med metall. Etasjeskillene mellom etasjene består av trebjelkelag, og det er et støpt betonggulv på grunnen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder, samt ett nyere vindu med 3-lags glass. Inngangsdørene er malte tredører, og hovedinngangsdøren har et vindu med 3-lags isolerglass. Balkongdørene er også i malt tre med 2-lags isolerglass. Eiendommen har flere verandaer og terrasser. På vestsiden er det en veranda i treverk. På østsiden er det en veranda som er en kombinasjon av et støpt betongdekke med fliser og rekkverk i stål, og en del med terrassebord og rekkverk i treverk. I tillegg finnes det flere andre treterrasser på eiendommen. Adkomst til uteområdene skjer via flere utvendige trapper i treverk, samt en betongtrapp ned til underetasjen.

Garasjen er oppført på en støpt plate med grunnmur av armert forskalingsblokk. Ytterveggene er av bindingsverk med liggende bordkledning, og taket er et saltak med w-takstoler tekket med korrugerte stålplater. Lekestuen er oppført i treverk med uisolerte bindingsverksvegger og liggende bordkledning, på et betongfundament. Taket er et saltak med sperrer, tekket med korrugerte stålplater.

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 Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- UTVENDIG - Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- UTVENDIG - Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Enkelte vinduer i underetasjen ligger for nært bakken.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- UTVENDIG - Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert noe slitasje i bordkledningen.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- INNVENDIG - Radon

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

- INNVENDIG - Rom Under Terreng

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Trefuktigheten i bunnsvillen ble målt til 29%. Ved fuktighetsnivåer over 17% øker risikoen for råte og muggsoppvekst. De målte verdiene overstiger grenseverdiene som regnes som akseptable. Slike fuktverdier kan indikere spor etter råte eller muggdannelser

- INNVENDIG - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og på deler av trappen.

- INNVENDIG - Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD

- Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet .

Det er vindu i dusjen.

Det er registrert bom under sokkelflis i hjørnet på dusjen og det er registrert riss/sprekker i flisfuger i samme område.

- Sluk, membran og tettesjikt

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

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

Det er målt ca. 6 mm fall på to meter og i dusjsonen er det målt ca. 5 mm fall. Fall på 1:50 i dusjsonen tilsier at det skulle vært et fall på 16mm.

- Kjøkken - UNDERETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er gammelt og bærer preg av noe elde og slitasje.

- Kjøkken - 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

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

- TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger

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

- Avløpsrør

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

- Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Elektrisk anlegg

Basert på den generelle alderen på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.

- TOMTEFORHOLD

- Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- UTVENDIG - Utvendige trapper

Det mangler rekkverk på trappen ned fra verandaen på vestsiden av boligen.

- INNVENDIG - Kjellertrapp

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det er ikke rekkverk på toppen av trappe og ned langs trappeløpet.

- Våtrom - UNDERETASJE > BAD

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

- Generell

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

- Våtrom - 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert skader i gulvbelegget og gulvbelegget er delt etter en tidligere utbedring av bjelkelaget. Det er uegnede materialer på veggene og rundt våtsonene.

- TOMTEFORHOLD

- Terrengforhold

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Fuktsikring og drenering

I underetasjen er det påvist svært høyt fuktinnhold i treverk i påforingsvegger mot terreng, noe som indikerer pågående eller langvarig fuktbelastning fra grunnen.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.04.2025 og oppdatert 02.02.2026 av Eivind Lange og Stian Nesje Hammarbäch. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

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

Firmanavn: Hustad Rør, 2007

Beskrivelse: Renovering av badet i 2. etasjen rett før vi flyttet inn. Badet i kjelleretasjen ble overflaterenoverert i forbindelse med forsikringssak.

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

Ja

Beskrivelse: Badet i 2. etasjen ble totalrenovert av Hustad Rør. Usikkert om det ble

skiftet sluker, men det ble lagt nytt flislagt gulv og vegger.

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

Ja

Firmanavn: TS bygg og anlegg, 2010

Beskrivelse: Det ble skiftet bordkledning, 3 vinduer og ei terrassedør som ble skiftet. Før vi tok over boligen var den en gang etterisolert og skiftet tak, når vet vi ikke.

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

Ja

Firmanavn: TS bygg og anlegg, 2010

Beskrivelse: Dobbeltgarasjen ble satt opp i 2010.

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

Ja

Beskrivelse: Kan forekomme maur på vårparten nede rundt kjelleretasjen utvendig og innvendig.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2007

Beskrivelse: Har satt ut maurbokser og sprayet litt rundt om i kjelleretasje.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Usikker, dette kan innhentes, 2023

Beskrivelse: Det ble satt inn ny varmepumpe i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Feier anbefaler pipefornyning.

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

Ja

Firmanavn: Angvik Elektro, 2023

Beskrivelse: Skiftet innmaten i sikringsskapet. Ny installasjon i forbindelse med varmepumpe. Angvik Elektro har i gjennom tidene satt opp nye punkt/stikkontakter.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble bygget terrasser rundt huset av oss.

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

Ja

Beskrivelse: Det har bestandig vært folk boende i kjelleren som vi har hørt, men om det var slik fra byggeår har vi ingen kunnskap om, ei heller om det er godkjent.

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

Ja

Beskrivelse: Hybel i kjelleetasje, ca 50 kvm.

30.1 Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport datert 03.04.2025

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det vil bli tilført tilleggsareal(eget gnr./bnr.) som også vi ble lovet da vi kjøpte boligen i 2007. Dette har ikke vært oppfulgt da vi trodde det var i orden. Etter samtale med Molde kommune, som også eier nabotomten før jul, ble det enighet om at de skal overføre tomten til eier av Øvervegen 9.

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

Innhold

Sokkeletasje: Entré / gang, bod, bod /trapperom, bad, stue, kjøkken og soverom
13 kvm markterrasse

1. Etasje: Entré / gang, stue, kjøkken og vaskerom
103 kvm veranda og balkong

2. Etasje: Gang, bad og 3 soverom
13 kvm veranda

Loft: Uinnredet loft

Lekestue/bod og garasje

Standard

Kjøkken sokkeletasje:

Kjøkkenet har laminat på gulvet, og malt panel på vegger og i himling. Kjøkkeninnredningen er med glatte fronter og laminatbenkeplate. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malt brystningspanel og plater på veggen, og hvite takplater i himlingen. Kjøkkeninnredningen er fra 2007 og har profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er flis på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, og har en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad sokkeletasje:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med malt panel og våtromsplater i dusjsonen. I himlingen er det hvite takplater. Innredningen består av et enkelt servantskap med servant og speil med overlys. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng og plassbygde hyller. Badet har mekanisk avtrekk med ventil på veggen.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har belegg på gulvet, malt panel på veggene og hvite takplater i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask i rustfritt stål. Rommet har sluk i gulvet.

Bad 2. etasje:

Badet ble renoveret i 2007 og har belegg på gulvet med varmekabler, våtromsplater på veggene og hvite takplater i himlingen. Badet er utstyrt med en baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys, gulvstående toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft under døren og via ventil i vinduet.

Innvendige overflater:

Underetasje: Det er laminat på gulvene, på veggene er det malt betong, malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og himlingsplater.

1. etasje: Det er laminat på gulvene i gangen, toalettrommet og stuen, og parkett på gulvet på kjøkkenet. På veggene er det malt tapet og panel. I himlingen er det malt panel og takplater.

2. etasje: Det er laminat og lakkert furubord på gulvene. På veggene er det malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og hvite takplater.

Loft: Loftet er uinnredet med åpne vegg- og takkonstruksjoner. På gulvet er det furuplank som er dekket med teppe.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har vannledninger i kobber, beskyttet med plastkappe.

Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk er i plastmateriale. Det er avløpsrør av støpejern i grunnen og ut av bygget.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og veggventiler. Øvrig ventilasjon skjer gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

- Varmesentral: Det er en varmepumpe fra Panasonic fra 2023 montert i stuen.

- Varmtvannstank: Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker som er plassert i bod i underetasjen. Den ene er på ca. 200 liter og den andre er på ca. 300 liter. Begge tankene er over 20 år gamle.

- Elektrisk anlegg: Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Det ble byttet til nye automatsikringer i 2022.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om standard og tilstand. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023:

Ny varmepumpe fra Panasonic montert i stuen.
Satt inn nytt 3-lags glass vindu på sørsiden.

2022:

Byttet til nye automatsikringer.

2019:

Satt inn ny vedovn med kleberstein i 1. etasje

2013:

Satt inn ny vedovn i sokkeetasjen.

2012:

Ytterveggene ble kledd med ny bordkledning

2011:

Noen vinduer byttet ut.

2009:

Noen vinduer byttet ut.

Bygd garasje

2007:

Badet i 2. etasje renovert.

Ny kjøkkeninnredning.

Parkering

I garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Ikke opplyst av selger, polisenummer Ikke opplyst av selger

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 radonreduserende 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 strømlleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn montert i begge stuer. Varmepumpe montert i stuen i 1. etasje. Varmekabler i gulv på begge bad.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 640 (Omkostninger totalt)
85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 775 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 778 340 (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 19 154 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt kr 5 231, feiing kr 715, renovasjon kr 5 745, slam kr 2 358 og vann kr 5 106.

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 562 612 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 250 446 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.
For primærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 25 % av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og 70 % av overskytende markedsverdi.
For sekundærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 100 % av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 223, bruksnummer 5 i Molde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.06.1953 - Dokumentnr: 1735 - Rettighet

Rettighetshaver: Molde Kommune

Org.nr: 921 221 967

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1506 Gnr:223 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighet

Fra: Eidsvåg Vassverk AI

Løpenr: 1992093

Til: Molde Kommune

Org.nr: 921 221 967

03.03.1949 - Dokumentnr: 639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:223 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 671012 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1543 Gnr:23 Bnr:5

02.02.2026 - Dokumentnr: 122847 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:223 Bnr:34
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i 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.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har septiktank. Det er ukjent type og størrelse på tanken.

Kommentar fra kommunen: Det er ikke avklart hvor avløpsvannet går etter slamavskilleren. Det må dokumenteres at avløpsvannet er ført til renseanordning med tilfredsstillende grad av rensing. Det er ikke tilstrekkelig med rensing i bare slamavskiller ved utslipp til ferskvann eller til grunnen. En vesentlig endring i renseløsning er søknadspliktig, og det må søkes om utslippstillatelse før arbeidet igangsettes.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta

kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Fv62 GS Jevika Hargota (plan-ID 15432015001), som er en detaljregulering. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse (826 kvm), gang-/sykkelveg (1 kvm) og annen veggrunn - grøntareal (32 kvm).. 25.05.2016

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nesset, ikraftttredelse 29.03.2012. Et delareal på 860 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligområde, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Kommunen har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

Eiendommen berøres av hensynssone for friskt i henhold til reguleringsplan.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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 vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 300 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 17 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 866 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 108 511

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

Ansvarlig megler

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no
Tlf: 919 98 110

Ansvarlig megler bistås av

Christina Angvik Jensen
Eiendomsmegler
christina.angvik.jensen@aktiv.no

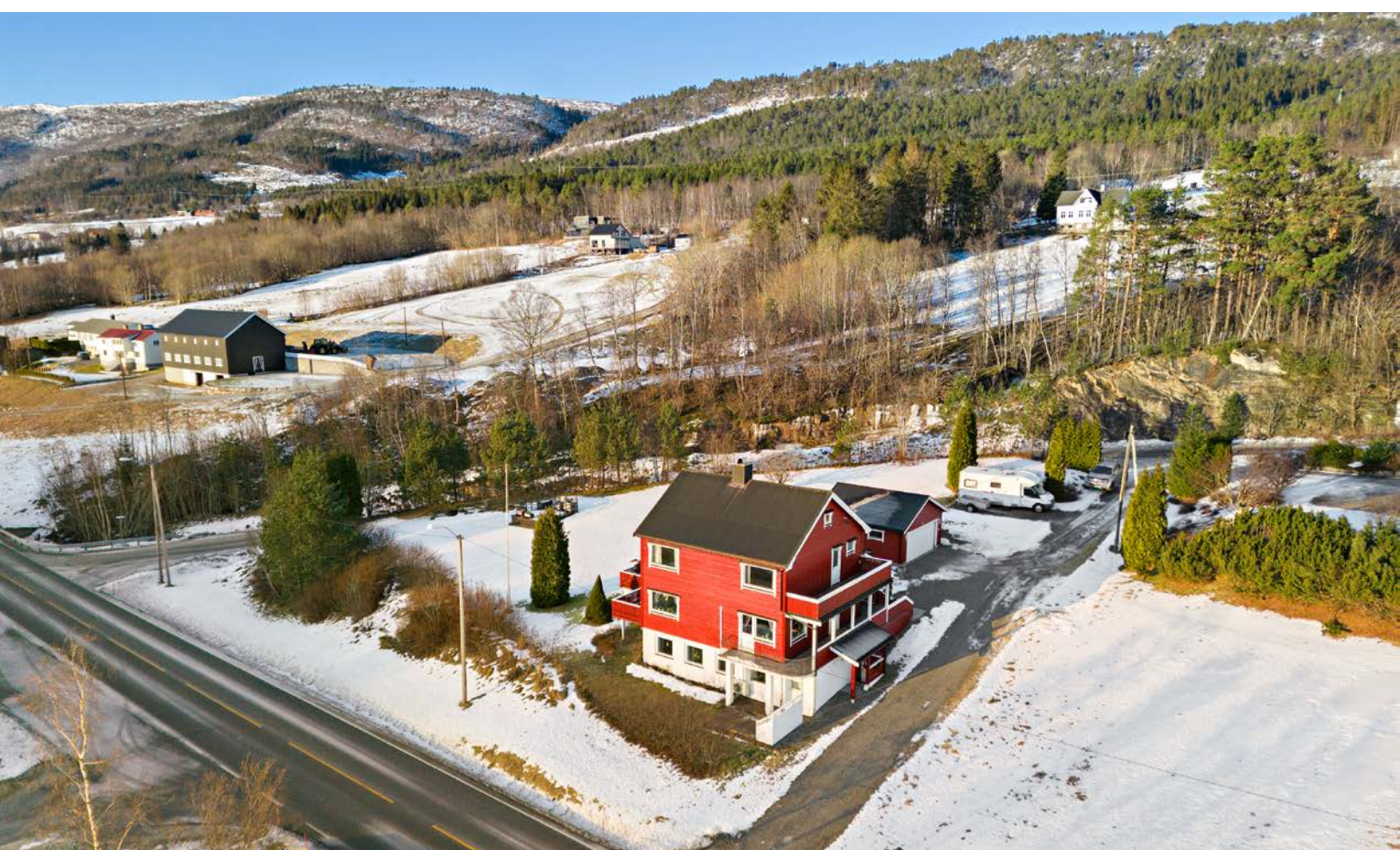
Tlf: 919 98 110

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, avdeling Sunndal, organisasjonsnummer 923171614
Sunndalsvegen 15,

Salgsoppgavedato

04.02.2026

























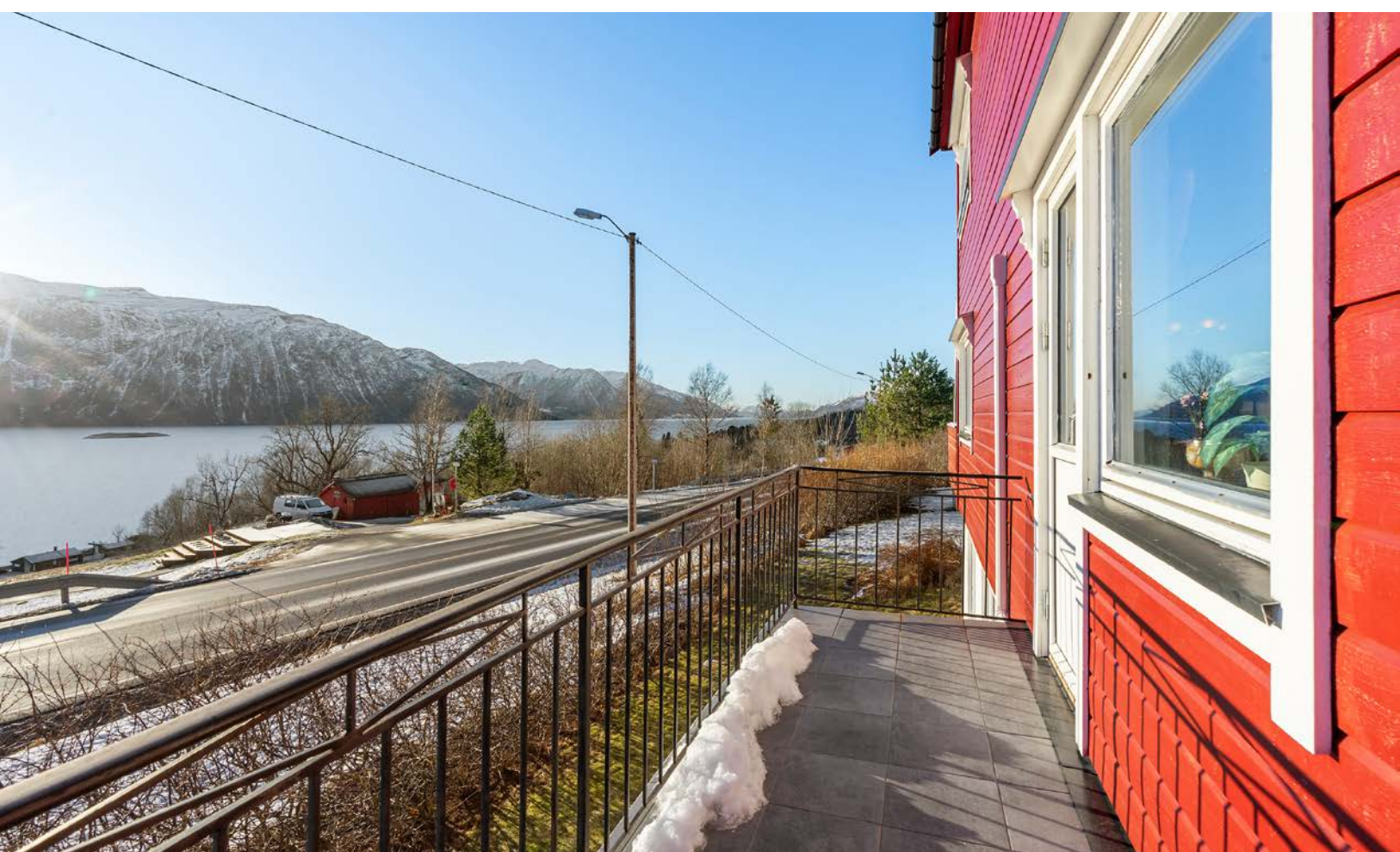














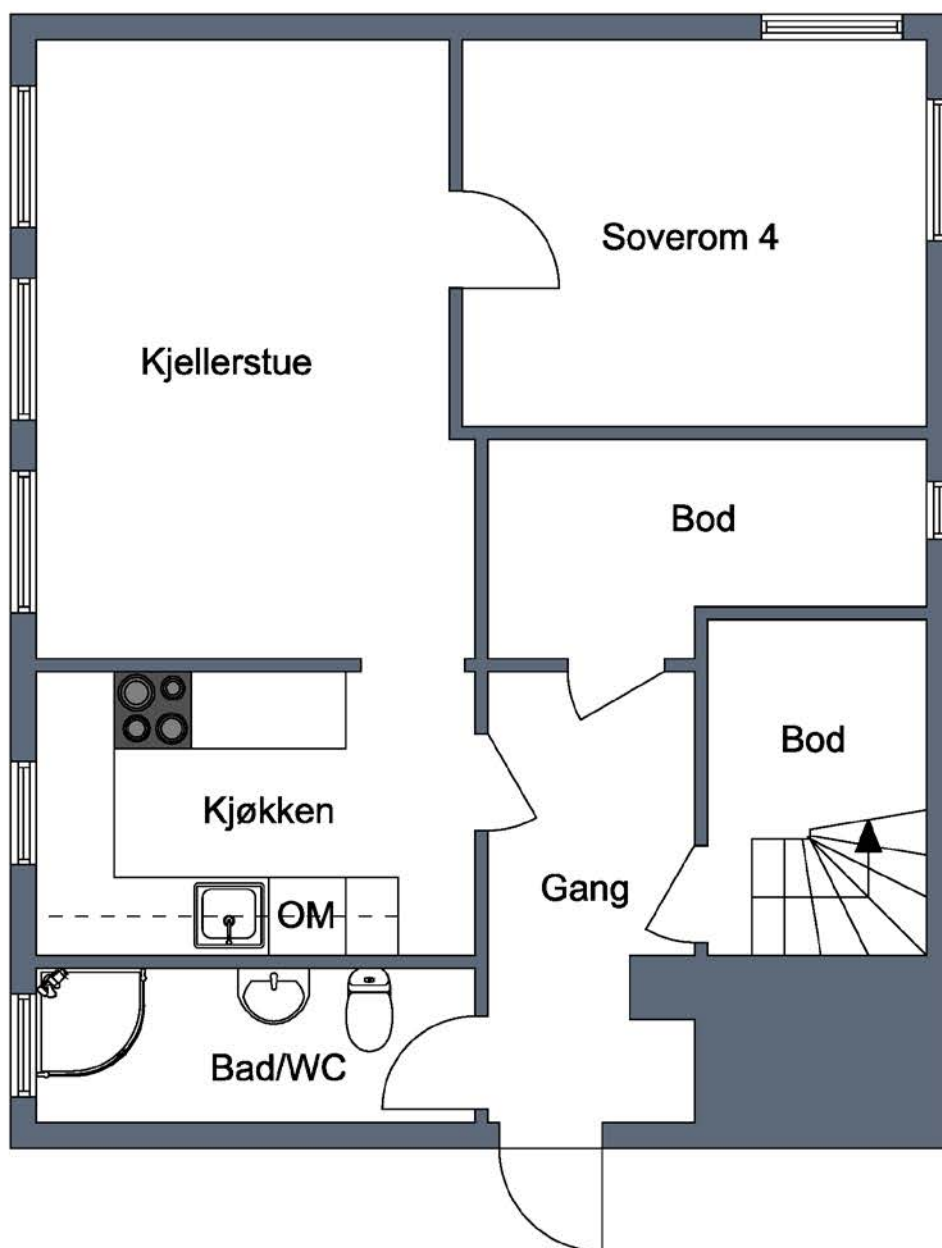




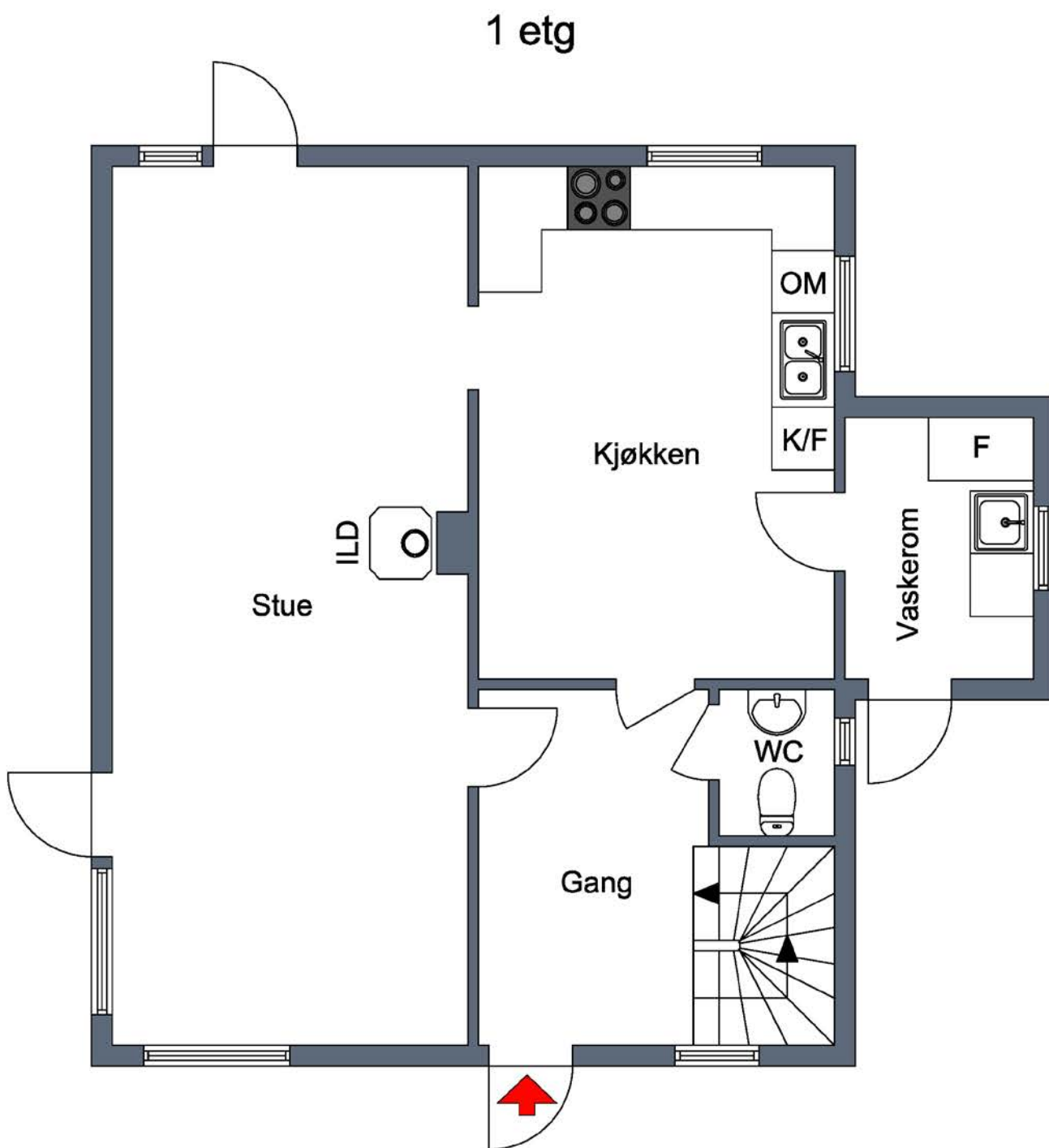


Vedlegg

Kjeller

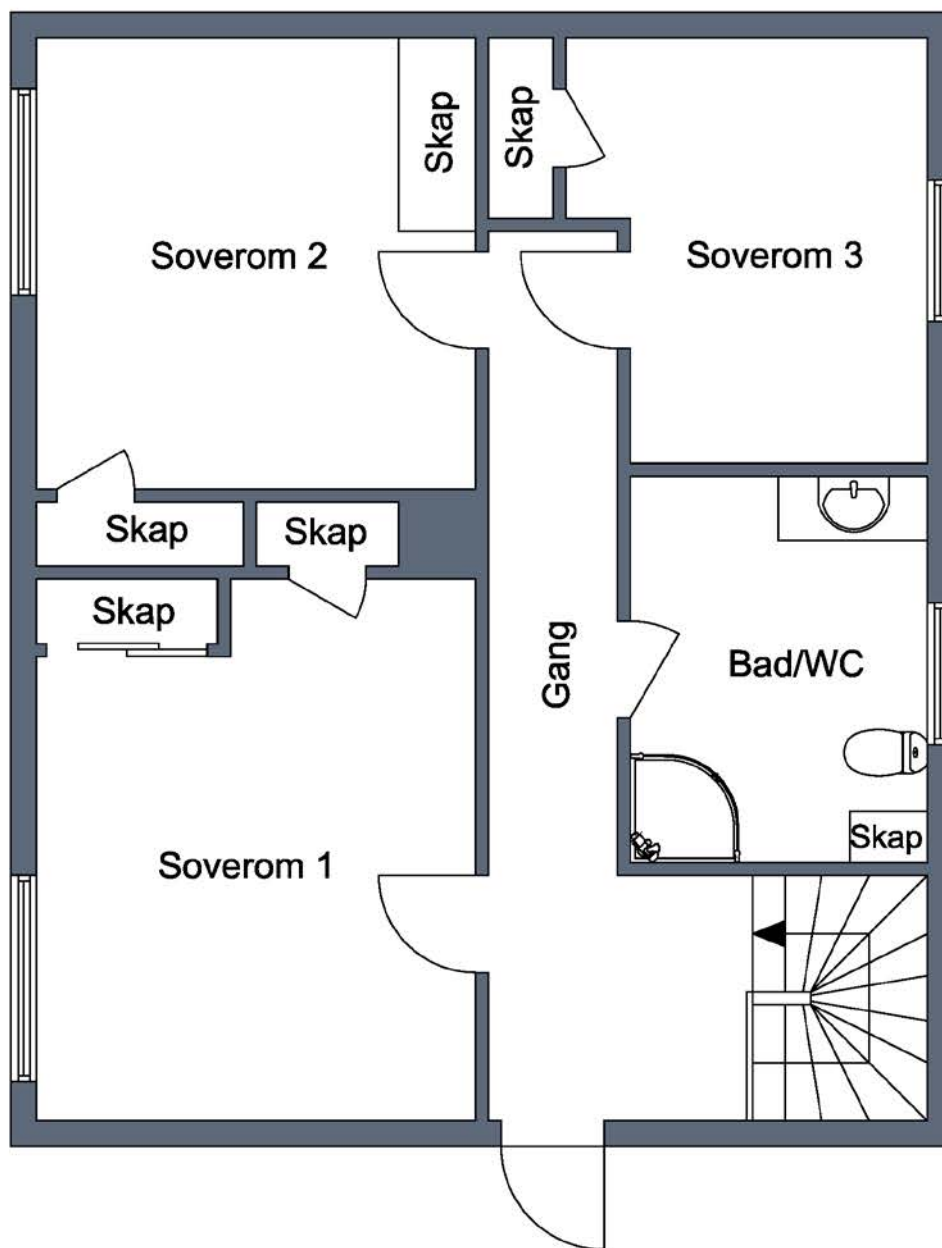


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

2 etg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvervegen 9 , 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL



MOLDE kommune



gnr. 223, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 13814-1093

Referansenummer: UW1845

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Lange



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.

Romsdal Takst AS

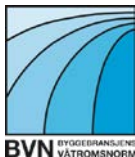
Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere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

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



Rapportansvarlig

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



Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1959 og har underetasje med utleiemulighet samt en garasje og en lekestue på eiendommen. Det er ikke kjent om utleiedelen er godkjent av kommunen. Underetasjen er oppført med bærende ytter- og innervegger i betong med sparestein. Store deler av ytterveggene er påforet innvendig. Ytterveggene ble kledd med ny bordkledning i 2012, og badet i 2. etasje er fra 2007. Det er registrert slitasje på vinduer og balkongdør, og det er målt forhøyede fuktverdier i innvendig påforede vegger i underetasjen. Tiltak knyttet til drenering og terrengforhold anses som nødvendige.

Tilstandsgradene er i hovedsak satt med utgangspunkt i komponentenes alder og i henhold til vurderingskriteriene i NS 3600, fremfor funksjonssvikt. Ved eierskifte må det likevel påregnes oppgraderingsbehov på eldre bygningsdeler, også der det ikke er avdekket vesentlige avvik ved befaring. For nærmere informasjon henvises det til den bygningsmessige beskrivelsen i rapporten, samt til utfylt egenerklæring som følger salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og asfaltapp. Det er kaldloft med tilgang via takluke. Taket er tekket med korrugerte stålplater. Taket over inngangen til underetasjen er tekket med takpapp. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Noen av nedløpene er ført ned i grunnen, men videre rørsystem er ukjent. Taket er utstyrt med fastmonterte stigetrinn, og pipen er beslått med metall.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindspærre, leker og utvendig liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. De eldste vinduene er fra begynnelsen av 1970-tallet, noen er fra midten av 1980-tallet, mens noen er av 2009 og 2011. Vinduet på sørsiden er nyere, fra 2023, og har 3-lags glass. Det er foretatt stikkprøver for å teste funksjonaliteten til utvalgte vinduer. Det er mulig noen av vinduene i kjelleren er av eldre dato enn 1970, men dette er ikke mulig å bekrefte.

Utvendige dører:

Boligen har malte inngangsdører i tre, samt malte balkongdører i tre. Balkongdørene er med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren har vindu med 3-lags isolerglass.

Veranda og terrasse:

Boligen har en veranda i treverk på ca. 28 m² på vestsiden, med utgang fra stuen. På østsiden finnes en veranda på ca. 30 m², som består av en kombinasjon av støpt betongdekke med fliser og rekkverk i stål, samt en del med terrassebord og rekkverk i treverk. Denne verandaen har adkomst både fra stue og entré. I tillegg er det flere terrasser i treverk på eiendommen. Det er en terrasse på ca. 14 m² rundt lekestuen, en terrasse på ca. 19 m² rundt garasjen, en frittliggende terrasse på ca. 12 m², samt en terrasse på ca. 13 m²

som tilhører leiligheten i underetasjen.

Utvendige trapper:

Boligen har flere utvendige trapper i treverk, samt en betongtrapp som fører ned til underetasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Underetasje:

Det er laminat på gulvene, på veggene er det malt betong, malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og himlingsplater.

1. etasje:

Det er laminat på gulvene i gangen, toalettrommet og stuen, mens det er parkett på gulvet på kjøkkenet. På veggene er det malt tapet og panel, i himlingen er det malt panel og takplater.

2. etasje:

Det er laminat og lakkert furubord på gulvene. På veggene er det malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og hvite takplater.

Loft:

Loftet er uinnredet med åpne vegg- og takkonstruksjoner. På gulvet er det furuplank som er dekket med teppe.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Det er støpt betonggulv på grunnen med isolasjon og dampspærre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Radon:

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

Piper og ildsted:

Boligen har en ettløps teglsteinspipe fra byggeåret. Ildstedet i 1. etasje er fra ca. 2019 og er med kleberstein, mens vedovnen i underetasjen er fra ca. 2013. Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 15.11.2023, uten at det ble registrert avvik. Feiing ble sist utført 25.04.2022.

Rom under terreng:

I kjelleretasjen er nordsiden, og deler av øst og vest under terreng. Her er yttervegger utlekket, isolert og kledd på innvendig side. Det er også registrert dampspærre på den utforede veggen. Det er foretatt hulltaking og fuktmålt i nedre del av veggen på soverommet.

Innvendige trapper:

Boligen har en malt furutrapp med tette trinn, samt håndløper og rekkverk i treverk. Til loftet er det en loftluke med stige.

Innvendige dører:

Boligen har malte, profilerte dører og døren mellom stue og gangen i 1. etasje er med glass.

Oppvarming:

Boligen varmes opp med vedovn med kleberstein i 1. etasje, vedovn i underetasjen, vamepumpe i stuen i 1. etasjen. Det er gulvvarme i

Beskrivelse av eiendommen

gulvet på badene i underetasjen og 1. etasje. I tillegg er det panelovner under vinduene på stuen og soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen:

Byggeår for badet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjonen. I himlingen er det hvite takplater. Innredningen består av et enkelt servantskap med servant, samt speil med overlys. Videre har badet gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng og plassbygde hyller ved døren.

Vaskerom 1. etasje:

Det er belegg på gulvet, malt panel på veggene og hvite takplater i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Det er sluk i gulvet og gulvet er trebjelkelag uten fall.

Bad i 2. etasje:

Badet har belegg på gulvet og er med varmekabler. På veggene er det våtromsplater og himlingen er det hvite takplater. Det er baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet ble renoveret i 2007 av faglærte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje:

Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning er med glatte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene på ene siden av kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Det er parkett på gulvet, malt brystningspanel og plater på veggen og i himlingen er det hvite takplater. Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er med profilerte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flis på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger og avløpsledninger:

Boligen har vannledninger i kobber, beskyttet med plastkappe. Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen.

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket og kontrollert. Staking av avløp må skje via sluker eller avløpsrør. Det er avløpsrør av støpejern i grunne og ut av bygget.

Ventilasjon:

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

Varmepumpe:

Det er varmpumpe fra Panasonic fra 2023 montert i stuen.

Varmtvannstank:

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker som er plassert i bod i underetasjen. Den ene er på ca. 200 liters og betjener utleiedelen, mens den andre er på ca. 300 liter og betjener resten av boligen. Alder på tankene er ikke kjent men de er begge over 20 år gamle.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. I 2022 ble det byttet til nye automatsikringer og arbeidet ble utført av Angvik Elektro. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TV og internet:

Boligen er tilkoblet fiber for TV og internett gjennom Sucom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:

Ingen opplysninger om drenering og fuktsikring. Det er observert utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast på deler av grunnmuren, men det kan ikke bekreftes at det er montert på hele muren.

Fundamenter og grunnmur:

Bygningen er oppført på kjellervegger av betongvegger med sparestein.

Terrengforhold:

Det er en skråtomt med helning mot sør og eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpet går til septiktank på egen tomt. De utvendige vann- og avløpsledningene er av metall. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder.

Septiktank:

Boligen har septiktank av ukjent type og størrelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue/bod

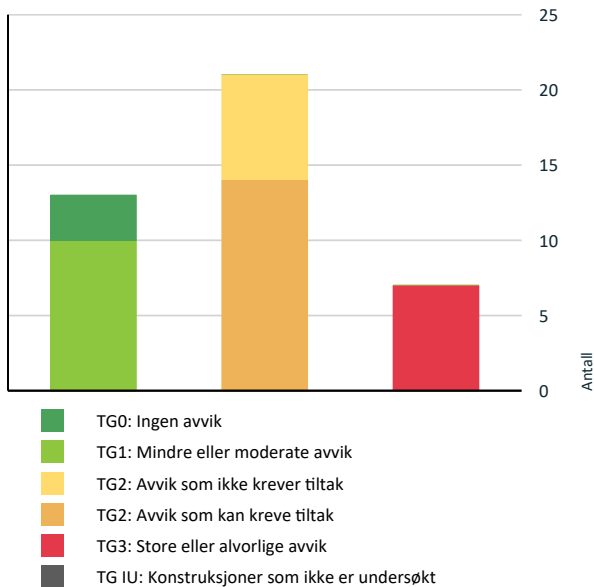
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

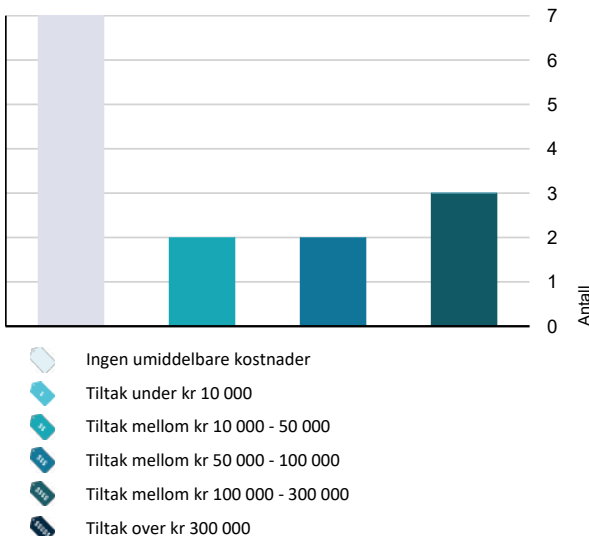
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Eksakt byggeår er ukjent i følge kommunen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og trenger vedlikehold, se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med korrugerte stålplater. Taket over inngangen til underetasjen er tekket med takpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Årsak:

Taktekking og undertak har høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Registrert rust på deler av innfesting og enkelte takplater skyldes normal aldring, værpåvirkning og langvarig eksponering for fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Videre korrosjon og slitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i undertak og takkonstruksjon.

Tiltak: Vedlikehold og/eller utskifting av takteking må påregnes. Undertak bør kontrolleres og vurderes for utskifting i forbindelse med tiltak.

Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Taktekking med stål- eller aluminiumsplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Når mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, gis tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette og øvrige avvik.

Tilstandsrapport



Tekking av takpapp



Korrugerte stålplater

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Noen av nedløpene er ført ned i grunnen, men videre rørsystem er ukjent. Taket er utstyrt med fastmonterte stigetrinn, og pipen er beslått med metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

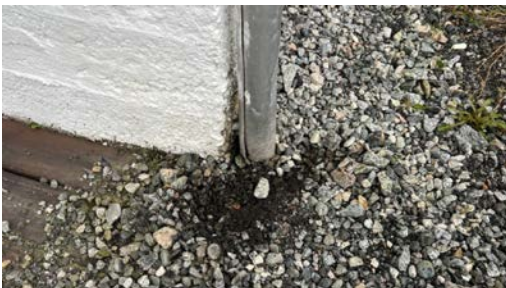
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens:

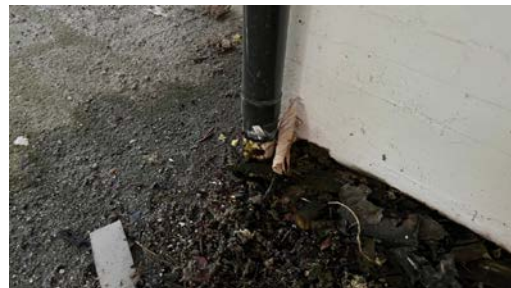
Fravær av snøfangere kan medføre at snø og is faller ukontrollert fra taket, spesielt hvor det er naturlig å ferdes om vinteren. Konsekvens: Økt vannbelastning kan føre til fuktpåvirkning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og over tid øke risikoen for fuktinntrenging og skader i kjeller eller fundament.

Tiltak:

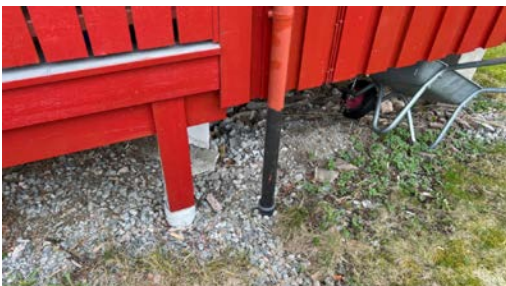
Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen, for eksempel ved tilkobling til drencsystem, etablering av utkast med tilstrekkelig avstand fra grunnmuren, eller annen egnet løsning som reduserer vannbelastningen. Det anbefales også å montere snøfangere på taket.



Nedløp stopper over bakken



Utett overgang fra nedløp og rør i grunnen



Nedløp ført ned i rør i grunnen

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Bordkledningen ble skiftet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe slitasje i bordkledningen.

Årsak: Sprekker i bordkledningen vurderes å være alders- og værrelaterte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Slitasje i overflatebehandlingen kan medføre økt fuktpåvirkning av bordkledningen over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette på sikt føre til nedbrytning av trevirket og redusert levetid på kledningen.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflatebehandlingen, herunder rengjøring og ny maling/beis. Tiltaket vurderes som vedlikeholdsmessig og vil kunne forlenge levetiden på bordkledningen.



Luftet bordkledning. Musebånd er montert på kotrollert område

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av rupanel og asfaltpapp. Det er kaldloft med tilgang via takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes tidligere eller pågående fuktinntrengning, for eksempel fra utettheter i takteking, gjennomføringer, beslag eller mangelfull ventilasjon av takkonstruksjonen. Nøyaktig årsak er ikke fastslått.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens:

Fukt i takkonstruksjonen kan medføre redusert styrke og holdbarhet i treverk, samt risiko for råte, mugg- og soppvekst over tid. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan skadeomfanget øke og føre til behov for mer omfattende utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskader i takkonstruksjonen. Eventuelle utettheter bør utbedres, og fuktskadet materiale må skiftes ut ved behov. Tilstrekkelig lufting og ventilasjon av takkonstruksjonen bør sikres.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker



Fukt i treverk rundt pipen

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder. De eldste vinduene er fra begynnelsen av 1970-tallet, noen er fra midten av 1980-tallet, mens noen er av 2009 og 2011. Vinduet på sørsiden er nyere, fra 2023, og har 3-lags glass. Det er foretatt stikkprøver for å teste funksjonaliteten til utvalgte vinduer. Det er mulig noen av vinduene i kjelleren er av eldre dato enn 1970, men dette er ikke mulig å bekrefte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer i underetasjen ligger for nært bakken.

Årsak:

Slitasje på vinduskarmene og sprekker i trevirket skyldes normalt alder, værpåvirkning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid. Gjentatt fuktbelastning kombinert med solpåvirkning kan føre til uttørring, sprekkdannelse og nedbrytning av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre løpende vedlikehold, herunder justering av hengsler, smøring og overflatebehandling. Utskifting må også regnes med, spesielt de på de eldre vinduene. Vinduer som ligger helt ned mot terreng utsettes for økt fuktbelastning og har høyere risiko for råte, vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner, og det anbefales derfor minimum 30 cm klaring mellom terreng og underkant av vindu.

Tilstandsrapport



Soveromsvindu loft



Kjøkkenvindu



Baderomsvidnuet i 2. etasje



Vindu ligger for nært terrenget

TG 3 Dører

Boligen har malte inngangsdører i tre, samt malte balkongdører i tre. Balkongdørene er med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren har vindu med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren mot vest er værslitt og fuktig, og det er råteskader i nedre del av dørbladet. Forholdet vurderes å skyldes langvarig vær- og fuktpåvirkning, særlig på vestvendt fasade som er utsatt for slagregn og vind. Mangelfull overflatebehandling og alder kan ha bidratt til fuktinntrengning i nedre del av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Konsekvens:

Råteskader i nedre del av dørbladet medfører redusert styrke, tetthet og funksjon i balkongdøren. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt skadeomfang, med risiko for gjennomgående råte og svikt i dørbladets konstruksjon. Forholdet kan også gi redusert luft- og vanntetthet, med fare for fuktinntrengning til tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av balkongdøren. Dersom det vurderes reparasjon, må alt råteskadet treverk fjernes og erstattes, og døren gis tilfredsstillende overflatebehandling. Av hensyn til varig løsning og fuktsikkerhet vurderes full utskifting som mest hensiktsmessig. Tiltak bør gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktskader på balkongdør mot vest

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda i treverk på ca. 28 m² på vestsiden, med utgang fra stuen. På østsiden finnes en veranda på ca. 30 m², som består av en kombinasjon av støpt betongdekke med fliser og rekkverk i stål, samt en del med terrassebord og rekkverk i treverk. Denne verandaen har adkomst både fra stue og entré. I tillegg er det flere terrasser i treverk på eiendommen. Det er en terrasse på ca. 14 m² rundt lekestuen, en terrasse på ca. 19 m² rundt garasjen, en frittliggende terrasse på ca. 12 m², samt en terrasse på ca. 13 m² som tilhører leiligheten i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avvikene vurderes å skyldes alder, normal slitasje og langvarig vær- og fuktpåvirkning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran. Værslitt og oppsprukket trevirke indikerer mangelfull beskyttelse mot fukt over tid. Slitasje og synlig korrosjon i betongkonstruksjonen tyder på fuktinntrengning og utilstrekkelig tetthet i betongen. Lav rekkverkshøyde er et resultat av datidens byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldret og svekket tettesjikt gir økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Værslitt og oppsprukket trevirke kan utvikle råteskader over tid. Slitasje og korrosjon i betong med avflasset maling på undersiden indikerer pågående nedbrytning, som kan medføre redusert bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner dersom forholdet ikke utbedres. vurderes som et HMS-forhold knyttet til personsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av tettesjiktets tilstand, med forventning om utskifting eller oppgradering. Værslitt og skadet trevirke bør skiftes ut eller utbedres og overflatebehandles. Betongkonstruksjonen bør undersøkes med tanke på omfang av korrosjon, og nødvendige betongrehabiliterende tiltak bør gjennomføres for å sikre konstruksjonens bestandighet.

Det anbefales å øke rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall. Tiltaket vurderes som sikkerhetsmessig forbedring, og ikke som et krav til funksjon ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Værslitt topprekke på rekkverk mot vest



Membran av takpapp på veranda i 2. etasje



Værslitasje og sprekker i treverk på veranda mot vest



Rekkverk i stål

INNENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje:

Det er laminat på gulvene, på veggene er det malt betong, malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og himlingsplater.

1. etasje:

Det er laminat på gulvene i gangen, toalettrommet og stuen, mens det er parkett på gulvet på kjøkkenet. På veggene er det malt tapet og panel, i himlingen er det malt panel og takplater.

2. etasje:

Det er laminat og lakkert furubord på gulvene. På veggene er det malt panel og malt strie/tapet. I himlingen er det malt panel og hvite takplater.

Loft:

Løftet er uinnredet med åpne vegg- og takkonstruksjoner. På gulvet er det furuplank som er dekket med teppe.

Merknad: Det er registrert mindre sår, riper og merker, som anses som normal bruksslitasje. Det gjøres oppmerksom på at boligen var fullt møblert på befaringsdagen og det er ikke flyttet på møbler og teppe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betonggulv på grunn med isolasjon og dampspørre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det er trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra sør til nord i stuen, 16 mm gjennom gangen i 1. etasje, og 20 mm gjennom rommet på soverommet i sørøst i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens

Konsekvensen av registrerte avvik vurderes som begrenset, og det anses ikke å foreligge behov for utbedringstiltak. Skjevheter i gulv kan gi noe redusert brukskomfort og utfordringer ved møblering samt montering av fast innredning. Forholdet har normalt ikke betydning for bygningens bæreevne, men kan oppleves som sjenerende i daglig bruk.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Eventuelle tiltak kan vurderes ved senere oppgradering av gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier. Ved utleie er det krav om radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ettløps teglsteinspipe fra byggeåret. Ildstedet i 1. etasje er fra ca. 2019 og er med kleberstein, mens vedovnen i underetasjen er fra ca. 2013.

Merknad:

Det ble utført tilsyn av pipe og ildsted 15.11.2023, uten at det ble registrert avvik. Feiing ble sist utført 25.04.2022. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på fyringanlegget.



Vedovn i 1. etasje



Vedovn i underetasjen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er ytterveggene mot terrenget utlektet, isolert/dampspærre og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av vegg på ene boden. Måleresultatet viste 29 vektprosent i treverket, noe som er meget høyt og det er stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig. Det er registrert kjellerlukt i borehullet.

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:

Vektprosent på 0–15 % Tørr treverk – normalt innendørs

Vektprosent på 15–17 % Normalt / akseptabelt

Tilstandsrapport

Vektprosent på 17–20 %Fuktig – økt risiko
Vektprosent på 20–25 %Kritisk – gode vilkår for mugg
Vektprosent over > 25 %Meget høy fukt – risiko for råte

Merk:

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens:

Målt fukttinnhold på 29 vektprosent i treverk i nedre del av yttervegg mot terreng er å anse som meget høyt og gir svært gunstige forhold for utvikling av råtesopp og biologisk nedbrytning av treverket. Registrert kjellerluft i borehullet indikerer mikrobiell aktivitet i konstruksjonen, selv om tilsvarende luft ikke er påvist i kjellerrommene for øvrig.

Forholdet tilsier at fuktpåvirkningen i veggkonstruksjonen kan være lokal, men med høy risiko for skjulte skader i bunnsvill og tilstøtende treverk. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan skadeomfanget øke og medføre redusert styrke og funksjon i konstruksjonen.

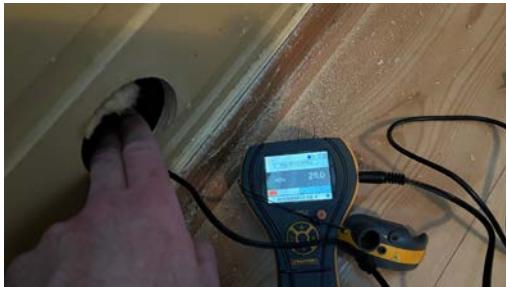
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales umiddelbare tiltak. Veggkonstruksjonen bør åpnes ytterligere i aktuelt område for å avklare omfang av fuktskader, eventuell råte og mikrobiell vekst i bunnsvill og tilstøtende treverk. Fuktskadet materiale må fjernes og erstattes ved behov.

Videre bør årsaken til fuktbelastningen avklares og utbedres, herunder forhold knyttet til terrengfukt, drenering, utvendig fuksikring og konstruksjonsoppbygging av yttervegger mot terreng. Etter utbedring må konstruksjonen gis tilstrekkelig uttørring før ny innvendig oppbygging etableres. Arbeidene bør utføres av fagkyndig.



Fuktsøk i utforet vegg

IG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt furutrapp med tette trinn, samt håndløper og rekkverk i treverk. Til loftet er det en loftluke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på deler av trappen opp til loftet. Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig utførelse og datidens byggeskikk, hvor håndløper ikke er etablert langs hele trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved ferdsel i trappen og innebærer økt risiko for fall, særlig ved bruk i mørke, ved bæring av last eller for personer med redusert balanse. Forholdet vurderes som et HMS-avvik.

Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløper langs hele trappeløpet for å bedre sikkerheten. Tiltaket vurderes som en enkel og effektiv sikkerhetsforbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Trapp



Loftstige

TG 3 Kjellertrapp

Det er en plassbygd trapp i treverk ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er ikke rekkverk på toppen av trappe og ned langs trappeløpet. Trappen er bratt og vanskelig å gå i. Forholdet vurderes å skyldes opprinnelig utførelse og plassbegrensninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

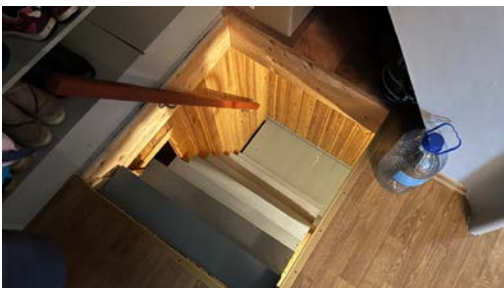
Konsekvens:

Manglende rekkverk og bratt trappeutforming innebærer økt risiko for fall og personskade. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til personssikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på toppen av trappen og langs trappeløpet for å bedre sikkerheten. Det bør også vurderes ytterligere tiltak for å redusere risiko, for eksempel forbedring av trinnutforming eller annen tilpasning. Tiltakene vurderes som sikkerhetsmessige forbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plassbygd kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte dører og døren mellom stue og gangen i 1. etasjen er med glass.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

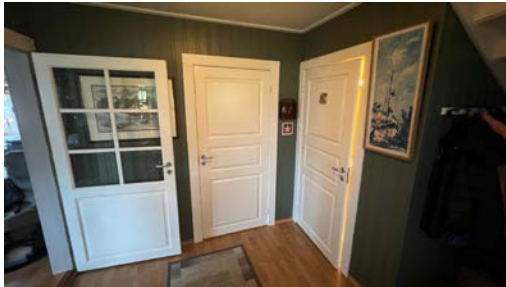
Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører i 1.etasje

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Byggeår for badet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjsone. I himlingen er det hvite takplater. Innredningen består av et enkelt servantskap med servant, samt speil med overlys. Videre har badet gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng og plassbygde hyller ved døren.

Vurdering av avvik:

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

Byggeår for våtrommet er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere rehabilitering. Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene består av malt panel, med våtromsplater i dusjsone. I himlingen er det montert hvite takplater.

Innredningen består av enkelt servantskap med servant og speil med overlys. Videre er det gulvstående toalett, nedsenket dusjsone med dusjforheng samt plassbygde hyller ved døren.

Det er usikkert hvilken membranløsning som er etablert i våtrommet. Ved hulltaking mot dusjsone ble det registrert fukt i veggkonstruksjonen. Selv om det ikke er observert omfattende synlige skader på overflater, kan tilstanden på tettesjikt og konstruksjon ikke verifiseres.

På bakgrunn av usikkert byggeår, manglende dokumentasjon, påvist fukt i vegg og høy sannsynlighet for skjulte avvik vurderes våtrommet å ha begrenset gjenværende brukstid. Rommet er derfor gitt tilstandsgrad TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

SVikt i eldre tettesjikt, sluk eller rørinstallasjoner kan medføre fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner uten tidlige synlige tegn. Videre bruk av våtrommet innebærer derfor økt risiko for skjulte fuktskader og kostbare følgeskader, og gjenværende brukstid kan ikke vurderes som pålitelig.

Tiltak;

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet. Eksisterende tettesjikt, sluk og rørinstallasjoner bør fjernes og erstattes med ny, helhetlig våtromsløsning med dokumentert utførelse. Tiltakene bør utføres av fagkyndig, og dokumenteres i tråd med gjeldende regelverk for å sikre varig og forskriftsmessig utførelse. Tiltak bør påregnes innen relativt kort tid.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og funksjonelt bad. Det presiseres at kostnadene kan bli både lavere og høyere, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg i hjørnet under kjøkkenbenken mot dusjen. Måleresultatet viser 20,3% og indikerer at det er fuktig i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Det er registrert fuktighet i tilstøtende vegg til dusjen. Fukt i tilstøtende vegg vurderes å skyldes mangelfull eller sviktende membranløsning i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring
- Andre tiltak:

Punktet må sees i sammenheng med badet generelt.

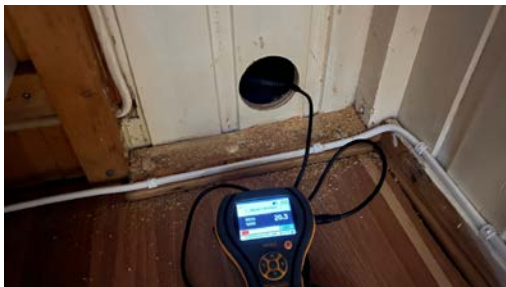
Konsekvens:

Fukt i veggkonstruksjonen gir økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt skjulte følgeskader over tid. Videre bruk av våtrommet kan forverre skadeomfanget.

Tiltak:

Det anbefales åpning av konstruksjonen for å avklare skadeomfang. Utbedring forutsetter normalt rehabilitering av våtrommet med ny, dokumentert membranløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Det er belegg på gulvet, malt panel på veggene og hvite takplater i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i rustfritt stål. Det er sluk i gulvet og gulvet er trebjelkelag uten fall.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader i gulvbelegget. Gulvbelegget er delt som følge av tidligere utbedring av bjelkelaget. Videre er det benyttet uegnede materialer på vegger og rundt våtsoner. Vaskerommet har høy alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere oppgradering eller rehabilitering.

Årsak:

Avvikene vurderes å skyldes høy alder, normal slitasje og mangelfull utførelse sett opp mot dagens funksjonskrav til fuktsikring. Skader i gulvbelegget og manglende fall mot sluk, kombinert med uegnede veggmaterialer, gir redusert vannsikkerhet. Tidligere inngrep i gulvkonstruksjonen har medført deling av gulvbelegget og økt risiko for svikt i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skader og deling i gulvbelegget reduserer gulvets evne til å fungere som tett sjikt. Manglende fall mot sluk øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner mot tilstøtende konstruksjoner. Uegnete veggmaterialer i våtsoner gir økt risiko for fuktinntrengning i vegg- og gulvkonstruksjoner. Samlet sett innebærer forholdene høy risiko for fuktskader og skjulte følgeskader over tid.

Tiltak:

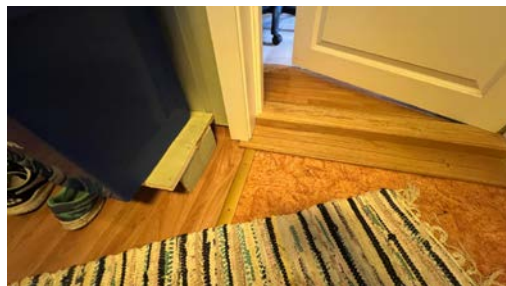
Det anbefales full rehabilitering av vaskerommet. Eksisterende gulv- og veggkonstruksjoner bør fjernes for å avklare skadeomfang. Det bør etableres ny, helhetlig vaskeromsløsning med dokumentert tettesjikt, korrekt fall mot sluk og egnede materialer i våtsoner. Arbeidene bør utføres av fagkyndig foretak og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i gulvbelegget



Gulvbelegg med overgangslist



Sluk

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har belegget på gulvet og er med varmekabler. På veggene er det våtromsplater og himlingen er det hvite takplater. Det er baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant, overskap med speil og lys. Det er gulvstående toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet ble renoveret i 2007 av faglærte.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på veggene og hvite takplater i himlingen.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er med belegget, og har varmekabler. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp membran ved terskelen til topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 6 mm fall på to meter og i dusjsonen er det målt ca. 5 mm fall. Fall på 1:50 i dusjsonen tilsier at det skulle vært et fall på 16mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Konsekvens:

Avviket vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for funksjonen av våtrommet slik det fremstår på befaringstidspunktet. Vann vil i hovedsak ledes mot sluk. Det kan imidlertid forekomme at vann blir liggende igjen på gulvet etter bruk av dusj som følge av svakt fall.

Tiltak:

Tiltak vurderes ikke som påkrevd på kort sikt. Eventuell utbedring kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk og gulvbelegget er klemt med klemring i sluket.



Sluk

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med heldekkende servant over skap med profilerte fronter. Det er skap og speil på veggen med lys over speilet. Rommet har gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og det er tilluft under døren og via ventil i vinduet.



Avtrekk er funksjonstestet

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i trapperommet mot dusjen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen.



Tørt i tilstøtende konstruksjon

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er laminat på gulvet, malt panel på veggene og i himlingen. Kjøkkeninnredning er med glatte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kitchenboard på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene på ene siden av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter, samt en mindre skade på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Skader på overflater og kjøkkeninnredning kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Svelleskader indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene.

Tiltak

Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak eller utskifting av skadede fronter og komponenter. På sikt bør kjøkkeninnredningen påregnes oppgradert eller fornyet i sin helhet, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.



Oversiktsbi

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Det er parkett på gulvet, malt brystningspanel og plater på veggen og i himlingen er det hvite takplater. Kjøkkeninnredning er fra 2007 og er med profilerte fronter, laminatbenkeplate, og hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er flis på veggflaten mellom benkeplaten og overskapene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader på kjøkkeninnredningen som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder hovedsakelig merker og sår på dørfronter (svelleskader).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Skader på overflater og kjøkkeninnredning kan gi redusert funksjon og estetisk kvalitet. Svelleskader indikerer fuktpåvirkning og kan over tid føre til ytterligere nedbrytning av materialene.

Tiltak

Det anbefales vedlikeholdsmessige tiltak eller utskifting av skadede fronter og komponenter. På sikt bør kjøkkeninnredningen påregnes oppgradert eller fornyet i sin helhet.



Skade på kjøkkenfront



Skade på sokkellist



Skade på skuffefront

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator er funksjonstestet

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i kobber, beskyttet med plastkappe. Stoppekranen er plassert i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Kobberrør av denne alderen er ofte nær eller over forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for innvendig tæring, avleiringer og punktvis svekkelser. Avviket skyldes normal aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Kobberrør med plastkappe har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når mer enn halvparten av levetiden er passert, øker risikoen for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert skader på befarings tidspunktet. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

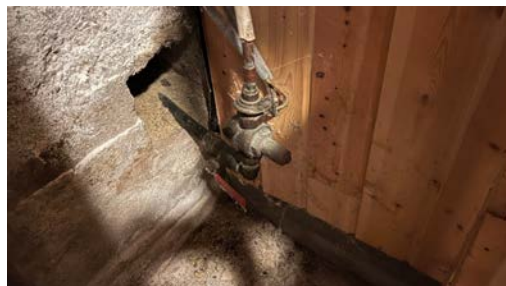
Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller i forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken. Videre bruk forutsetter aksept av økt risiko grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlige vannrør og avløpsrør i underetasjen



Vanninntak med stoppekran

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser og sluk i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget og kontrollert. Staking av avløp må skje via sluker eller avløpsrør. Det er avløpsrør av støpejern i grunne og ut av bygget.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger består av en kombinasjon av støpejern og plast og har høy alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kun synlige avløpsrør er besiktiget, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Staking er mulig via toalett og sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Når avløpsledninger har passert store deler av forventet brukstid, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og tilstopping, særlig for eldre støpejernsrør. Skjulte skader eller svekket funksjon kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan føre til fukt- og følgeskader før de oppdages.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av avløpsanlegget. Ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller lekkasje bør ytterligere undersøkelser gjennomføres, eksempelvis rørinspeksjon. Utskifting eller fornyelse av avløpsrør bør påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og tekniske installasjoner. Videre bruk må baseres på aksept av økt risiko som følge av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe fra Panasonic fra 2023 montert i stuen.



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med to varmtvannstanker som er plassert i bod i underetasjen. Den ene er på ca. 200 liters og betjener utleiedelen, mens den andre er på ca. 300 liter og betjener resten av boligen. Alder på tankene er ikke kjent men de er begge over 20 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er tilkoblet med støpsel, noe som ikke er i tråd med dagens forskrift. Forskriften krever fast tilkobling for beredere over 1500 W.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15–20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.



Varmtvannstank på ca. 300 l



Varmtvannstank på ca. 200 l

Tv og internett

Boligen er tilkoblet fiber for TV og internett gjennom Sucom.

ⓘ TG 2 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.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. I 2022 ble det byttet til nye automatsikringer og arbeidet ble utført av Angvik Elektro. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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.
1950 Det er ikke kjent når det ble lagt inn elektrisitet første gang i boligen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider som nævnerende eier har fått utført er av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Se boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Basert på den generelle alderen på anlegget anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. Det er ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved en tilstandsrapport på nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskapet er plassert i 2. etasje

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet. Det er ikke registrert setninger, eller antydning til sig ved kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller alder på drenering og fuksikring rundt bygningen. Det er observert utvendig fuksikring i form av grunnmursplast på deler av grunnmuren, men det kan ikke bekreftes at dette er etablert langs hele muren. Tilstanden på drenerende masser er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet knyttet til om bygningen har tilfredsstillende fuksikring og drenering langs hele grunnmuren. I underetasjen er det påvist svært høyt fuktinnhold i treverk i påforingsvegger mot terreng, noe som indikerer pågående eller langvarig fuktbelastning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Årsak:

Forholdet vurderes å skyldes mangelfull, utilstrekkelig eller aldrende drenering og fuksikring mot terreng. Manglende dokumentasjon og begrenset synlighet av utvendige tiltak gir økt usikkerhet knyttet til funksjonen.

Konsekvens:

Mangelfull drenering og fuksikring kan medføre vedvarende fuktinntrengning i konstruksjoner mot terreng. Påvist høyt fuktinnhold i treverk innebærer høy risiko for råte, mugg- og soppdannelse samt redusert styrke og levetid på konstruksjonene. Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaring.

Hvis konstruksjoner må rives for å kunne gjennomføre ny drenering kan prisestimatet overstige prisestimatet satt i denne rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur med utvendig fuksikring

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på kjellervegger av betongvegger med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak:

Sprekkdannelser i grunnmur av armert betong vurderes å kunne ha sammenheng med naturlige bevegelser i bygget over tid, herunder setninger i grunnen, svinn- og temperaturbevegelser i betongen samt normal aldring. Slike sprekker er relativt vanlig i eldre betongkonstruksjoner og trenger ikke nødvendigvis å indikere alvorlige konstruktive forhold, avhengig av omfang og utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noen mindre riss og sprekker som følge av setninger, men dette ser ikke ut til å ha påvirket funksjonen til bygningsdelen. Lokale utbedringer anbefales både av estetiske hensyn og for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen. Ved frost kan vann i riss og sprekker utvide seg og skade muren eller dreneringssystemet.



Sprekk i murever vindu



Sprekk i mur under vindu

TG 3 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng med fall inn mot en bygning leder vann mot grunnmuren, noe som øker risikoen for vanninntrengning, fuktskader, muggvekst og frostskaider på fundamentet. Dette kan føre til dårlig inneklime, bygningsskader og høyere vedlikeholdskostnader. For å unngå dette bør terrenget ha et fall bort fra bygget og suppleres med god drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fall inn mot bygningen øker risikoen for vanninntrengning og fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Over tid kan dette bidra til fuktskader, mugg- og soppvekst, frostpåvirkning av fundament og redusert inneklime. Forholdet kan også gi økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Tiltak:

Det anbefales å tilpasse terrenget slik at det får fall bort fra bygningen. Tiltaket bør sees i sammenheng med drenering og fuktsikring av grunnmuren for å redusere vannbelastning og risiko for fuktskader.

Prisestimatet må sees i sammenheng med prisestimatet på fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrenget heller inn mot murene

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløpet går til septiktank på egen tomt. De utvendige vann- og avløpsledningene er av metall. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder.

Vurdering av avvik:

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

Teknisk levetid for utvendige vann- og avløpsrør er normalt 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold. Etter cirka 50 år øker risikoen for rust og lekkasjer betydelig, og tilstandsgrad settes til 2 da den tekniske levetid er ved veis ende selv om det ikke var tegn til skader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige avløps- og vannledninger er passert, øker risikoen for slitasje, tæring, lekkasjer og funksjonssvikt over tid. Skjulte skader kan ikke utelukkes, og eventuelle lekkasjer kan medføre driftsavbrudd og behov for omfattende reparasjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av ledningene. Ved symptomer som dårlig avrenning, trykkfall, lekkasje eller i forbindelse med større utvendige arbeider, bør utskifting eller fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger påregnes. Videre bruk må baseres på aksept av økt risiko som følge av alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Boligen har septiktank av ukjent type og størrelse.

Vurdering av avvik:

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

Når mer enn halvparten av septiktankens forventede levetid er passert, øker sannsynligheten for uforutsette skader, og behov for vedlikehold må påregnes. På bakgrunn av dette er det satt tilstandsgrad 2 (TG 2) for å synliggjøre økt risiko og forventet vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Teknisk levetid for en septiktank er normalt 30–50 år, avhengig av kvalitet på tanken.

Konsekvens:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller behov for utbedringer på kortere sikt enn for nyere anlegg.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktanken. På sikt bør utskifting eller oppgradering av anlegget vurderes i henhold til gjeldende krav og forventet restlevetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

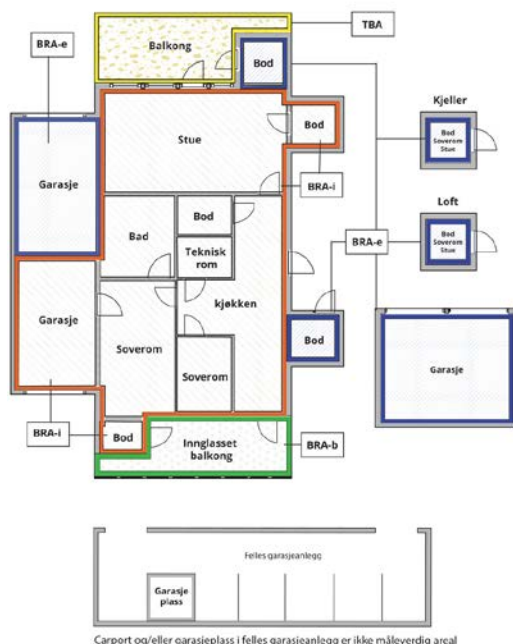
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	13
1. etasje	73			73	103
2. etasje	67			67	13
Loft	21			21	
SUM	230				129
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / gang, bod, bod /trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom		
1. etasje	Entré / gang, stue, kjøkken, vaskerom		
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Lekestue/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Aralet på garasje er ca. 33 m2 og det er en utvendig bod på garasjen med et areal på ca. 4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	42
Lekestue/bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Jan Harry Sund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	223	5		0	1734.7 m ²	Eier	Ikke relevant
Adresse Øvervegen 9							
Hjemmelshaver Strøm Bodil, Sund Jan Harry							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs fylkesveg 62 på og det er ca. 2 km inn til Eidsvåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg inn på privat veg. Ukjent hvem som eier den private vegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank. Det er ukjent type og størrelse på tanken. Det er ifølge eier tømming av tanken ca. hvert 2. år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som har et areal på 860 m², har skrått terreng med helning mot sør. Tomten er opparbeidet med plenarealer og vei og gruslagt vei og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
910 000	2007

Bygninger på eiendommen

Lekestue/bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Lekestuen er oppført i treverk med uisolerte bindingsverksvegger med liggende bordkledning. Det er saltak med sperrer og taket er tekket med korrugerte stålplater. Det er montert vinduer med enkle glass og en enkel labankdør. Det er bjelkelag av treverk og er med furugulv. Lekestuen er oppført og forankret til betongfundament.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er på ett plan, med en støpt plate og grunnmur av armert forskalingsblokk. Ytterveggene er av bindingsverk med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak med w-takstoler som er tekket med korrugerte stålplater. Garasjen har stor leddet aluminiumsport med portåpner. Strøm og lys er innlagt.

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
Egenerklæringsskjema	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takstrapport	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Standard beskrivelse	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	La til sjablongmessig kostnadsestimat på terrengforhold
3	10.04.2025	Endret byggeår til 1950 og la til informasjon om at eksakt byggeår er ukjent. Endret tomtearealet til 1734,7 m2 etter opplysning fra eier.
4	02.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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 Harry Sund

Bodil Strøm

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvervegen 9

6460 Eidsvåg I Romsdal

1506-223/5/0/0



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?: 2007

Firmanavn: Hustad Rør

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av badet i 2. etasjen rett før vi flyttet inn. Badet i kjelleretasjen ble overflaterenoverert i forbindelse med forsikringssak.

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

♦ **Ja**

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

Badet i 2. etasjen ble totalrenovert av Hustad Rør. Usikkert om det ble skiftet sluker, men det ble lagt nytt flislagt gulv og vegger.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2010

Firmanavn: TS bygg og anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet bordkledning, 3 vinduer og ei terrassedør som ble skiftet. Før vi tok over boligen var den en gang etterisolert og skiftet tak, når vet vi ikke.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: TS bygg og anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Dobbeltgarasjen ble satt opp i 2010.

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?

♦ Ja

Kan forekomme maur på vårparten nede rundt kjelleretasjen utvendig og innvendig.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Har satt ut maurbokser og sprayet litt rundt om i kjelleretasje.

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?

♦ Ja



Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Usikker, dette kan innhentes

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn ny varmepumpe i 2023

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

♦ **Ja**

Feier anbefaler pipefornying.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2023

Firmanavn: Angvik Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet innmaten i sikringsskapet. Ny installasjon i forbindelse med varmepumpe. Angvik Elektro har i gjennom tidene satt opp nye punkt/stikkontakter.

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?

♦ **Ja**

Det ble bygget terrasser rundt huset av oss.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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**

Det har bestandig vært folk boende i kjelleren som vi har hørt, men om det var slik fra byggeår har vi ingen kunnskap om, ei heller om det er godkjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Hybel i kjelleetasje, ca 50 kvm.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport datert 03.04.2025

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?

♦ **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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det vil bli tilført tilleggsareal(eget gnr./bnr.) som også vi ble lovet da vi kjøpte boligen i 2007. Dette har ikke vært oppfulgt da vi trodde det var i orden. Etter samtale med Molde kommune, som også eier nabotomten før jul, ble det enighet om at de skal overføre tomta til eier av Øvervegen 9.



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.

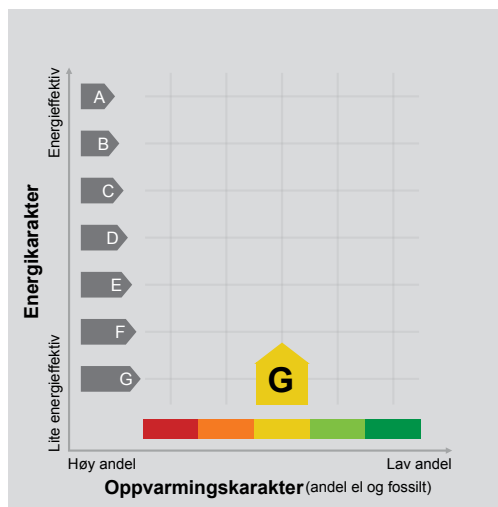
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Øvervegen 9
Postnummer	6460
Sted	EIDSVÅG I ROMSDAL
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180924949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104072
Dato	08.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

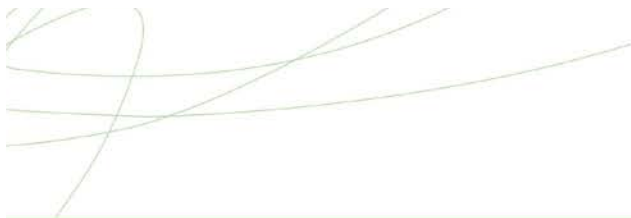
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 230
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 vegg.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: 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 varmeelementer 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.

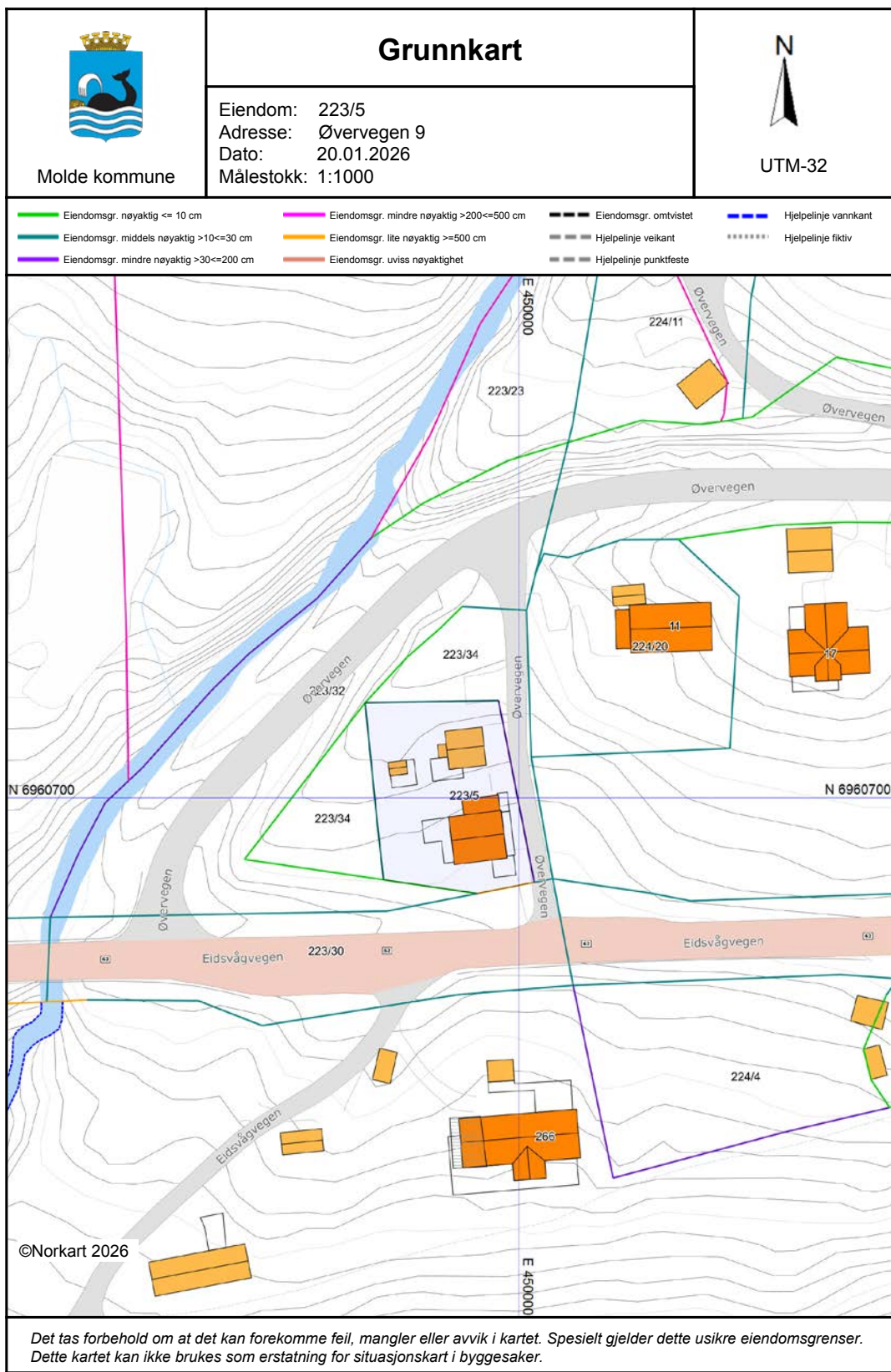
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



**Molde kommune**

Dato: 26.01.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15020900 Godkjente bygningstegninger

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Det foreligger ikke bygningstegninger av bolig i våre arkiver.

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

**Molde kommune**

Dato: 26.01.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende informasjon

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Det foreligger ingen dokumenter fra oppføring av bolig i våre arkiver.

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



Nesset kommune
Rådmannen



Jan Harry Sund
Klokset
6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

Deres ref:

Vår ref
2009/726-4

Saksbehandler
Gunnar Astad, 71 23 11 82

Dato
02.07.2009

023/005 -Tillatelse til oppføring av garasje - Jan Harry Sund

Jeg viser til melding med siste dokument mottatt 2/7-09.

Området er ikke regulert.

Naboer har ikke merknader.

Tegninger og situasjonsplan godkjennes.

Det gis samtidig tillatelse til riving av gammelt uthus.

Fyll ut og send inn vedlagte skjema når arbeidet starter og når det er ferdig.

Vær oppmerksom på at når et tiltak meldes, er tiltakshaver ansvarlig for at tiltaket blir i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser.

Byggesaksgebyret blir:

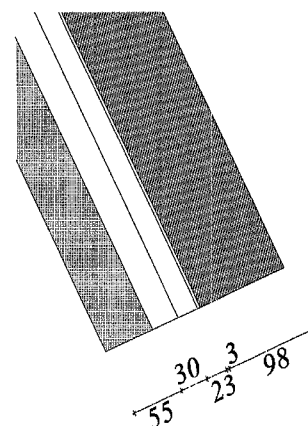
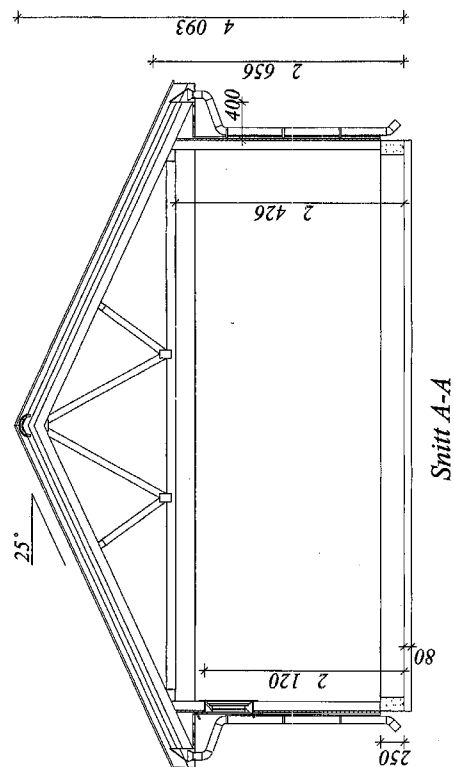
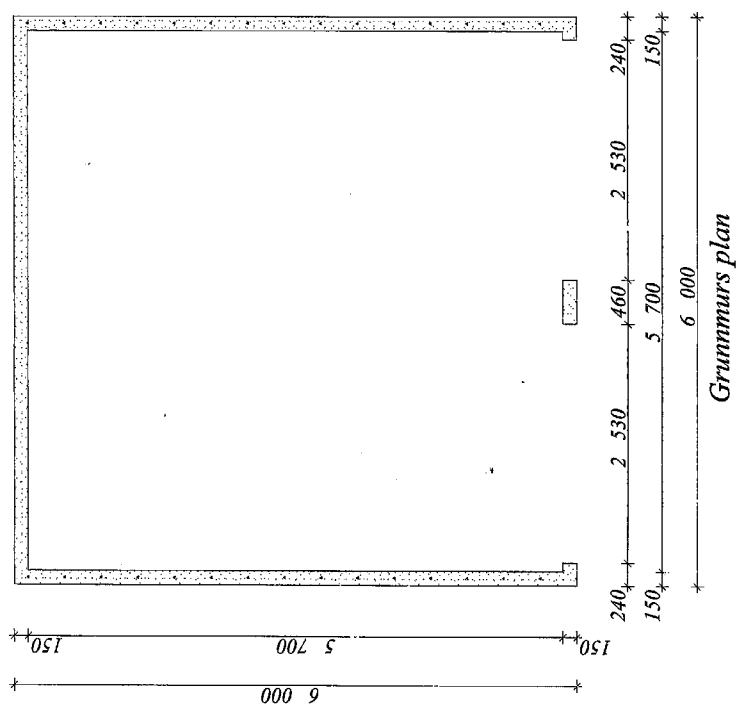
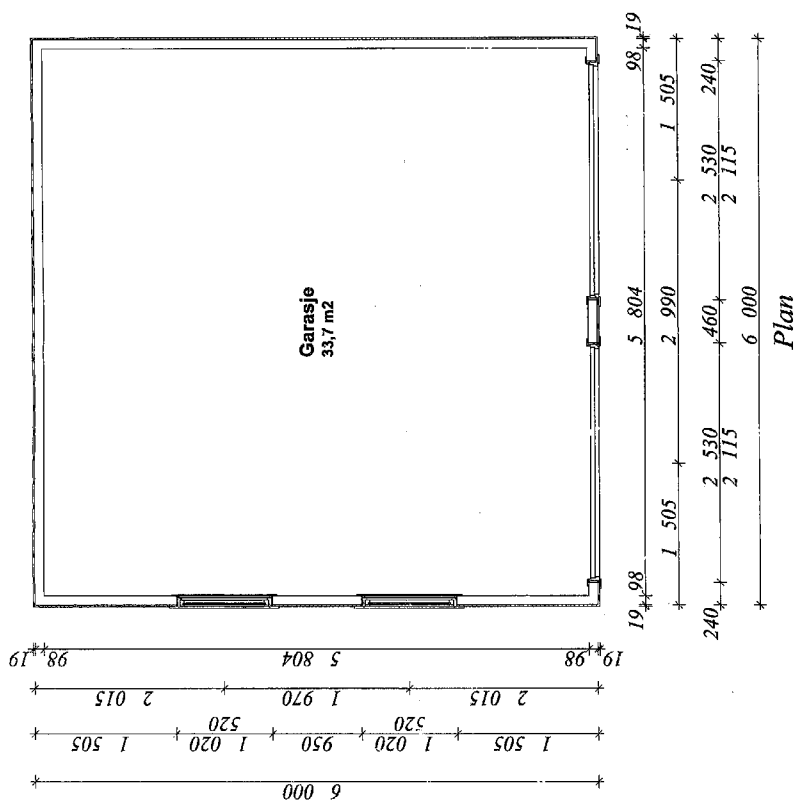
Grunngebyr melding	810,-
Arealgebyr 14x 42 m2	588,-
Sum	1398,-

Faktura ettersendes.

Med hilsen

Gunnar Astad
jordbrukssjef/byggesaksbehandler

Postadresse Kommunehuset, 6460 Eidsvåg I Romsdal	Besøksadresse Kommunehuset	Telefon 71 23 11 00	Bank 4106 05 00590
E-post: postmottak@nesset.kommune.no	www.nesset.kommune.no	Telefaks 71 23 11 01	Org.nr 864 981 062



Arbeidstegning 1:50 / 1:5
Heimdall Modul 1 - 6,0 m x 6,0 m
BYA: 36 m2 BRA: 33,7 m2

[illegible]



NESSET KOMMUNE

6460 EIDSVÅG I R.

TEKNISK, NÆRING OG MILJØ

Helge K. Pedersen

6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

Deres ref:

Vår ref:
01/00686-2

Saksbeh:

Arkivkode:
23/5

Dato:
26.09.01

Helge K. Pedersen - Melding om byggearbeid, veranda

MØTEBOK FOR SAKER VEDTATT I HENHOLD TIL RÅDMANNENS DELEGERINGSVEDTAK AV 18.02.94.

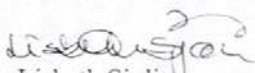
Melding om mindre byggearbeid på gnr 23 bnr 5

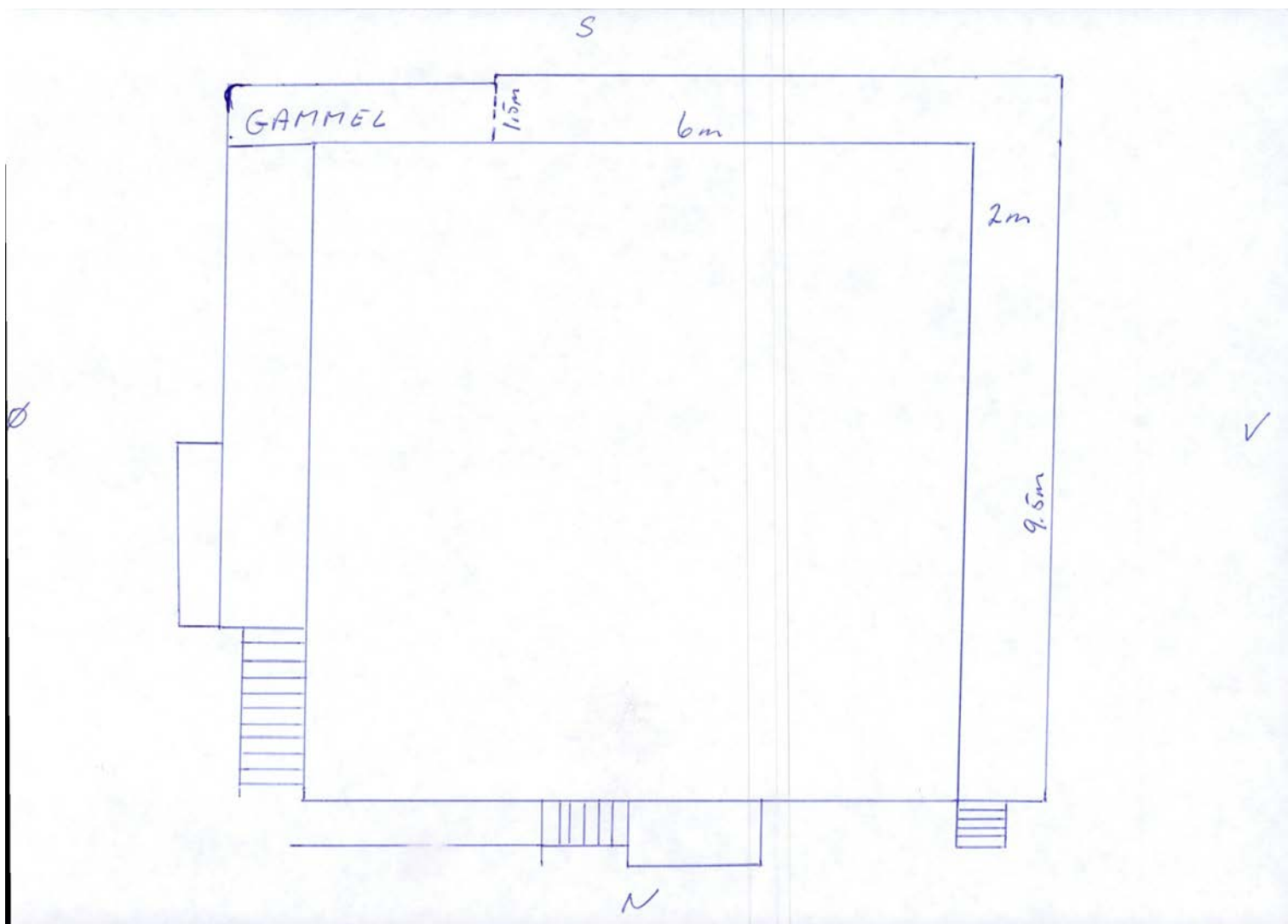
Saksdokumenter: Melding datert 26.09.2001, vedlagte tegninger og nabovarsel.

Vedtak.

Med hjemmel i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) kap IV § 20, plan- og bygningslova (PBL) § 86 a, samt rådmannens delegeringsvedtak, godkjennes tiltaket.

Det forutsettes at arbeidet utføres i samsvar med melding og i henhold til gjeldende bestemmelser i PBL, dens vedtekter og forskrifter.


Lisbeth Sjøli





SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BW02900
Matrikkel: 1506-223/5/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Bodil Strøm, Jan Harry Sund



Adresse:
Øvervegen 9, 6460
EIDSVÅG I
ROMSDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 39 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
©NELFO Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2019-09-20
©NELFO Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2019-10-02
©NELFO Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2019-11-08
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2020-01-07
©NELFO Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2020-01-07
©NELFO Samsvarserklæring (Samsvar)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2020-08-06
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt. (Koblet kjeller på hoved abbonement & stikk kjeller)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2022-02-17
©NELFO Samsvarserklæring (Koblet kjeller på hoved abbonement & stikk kjeller)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2022-02-17
©NELFO Samsvarserklæring (Bytte av armatur kjøkken & bad)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-05-04
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt. (Bytte av armatur kjøkken & bad)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-05-04
Rune Sætran - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Bytte av termostat bad 2.etg)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-11-22
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt. (Bytte stikk og dimmer)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-12-08
NELFO Risikovurdering S3 (Risikovurdering vp)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-12-08
©NELFO Risikovurdering R1 (Ny kurs til vp)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-12-08
©NELFO Sluttkontroll R1 (Ny kurs vp)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-12-08



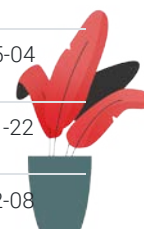
Boligmappe

Post og besøk:

ANGVIK ELEKTRO AS
Postboks 2923 Solli
Dronning Mows gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappe.no



Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Jonny Dyvik - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Ny kurs vp)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2023-12-08
NELFO Risikovurdering S3 (Rehab skap)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
©NELFO Risikovurdering R1 (Rebah sikringsskap)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
©NELFO Sluttkontroll R1 (Rehab skap)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
Jonny Dyvik - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Rehab skap)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
©NELFO Kursfortegnelse	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-02
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt. (Ny stikk på garasjevegg)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-10
Jonny Dyvik - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Ny stikk på garasjevegg)	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2024-04-10
16086 - Informasjon	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - Risikovurdering	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - Sluttkontroll - Ladstripe. Lys kjøkken. Stikk	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 1411703 L573 RS KOMB.PL.3 HULL PH ELKO	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 1471569 L890 TRIPPELKAPPE 33MM RS PH.	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 1510542 S1014PT STIKKONT.BARNEV.INF.PH	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 1511515 RS 1013PT PH STIKK.ENKEL M/J E	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 1511733 RS1090PT STIKK.2X16/2+J PV PH	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 3200731 CHEF HVIT 2X4,5W LED 2700K	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16086 - 3201140 STRIPLINE PROFIL U.PÅL 1,8M SO	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-01-14
16644 - Informasjon	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-11-24
16644 - Risikovurdering	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-11-24
16644 - Sluttkontroll - Bytte to lamper på garasje ute	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-11-24
16644 - Samsvarserklæring	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-11-24
16644 - 3100220 SORRENTO E27 HVIT 100W IP44	ANGVIK ELEKTRO AS	Elektriker	2025-11-24



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)



Boligmappa

Post og besøk:

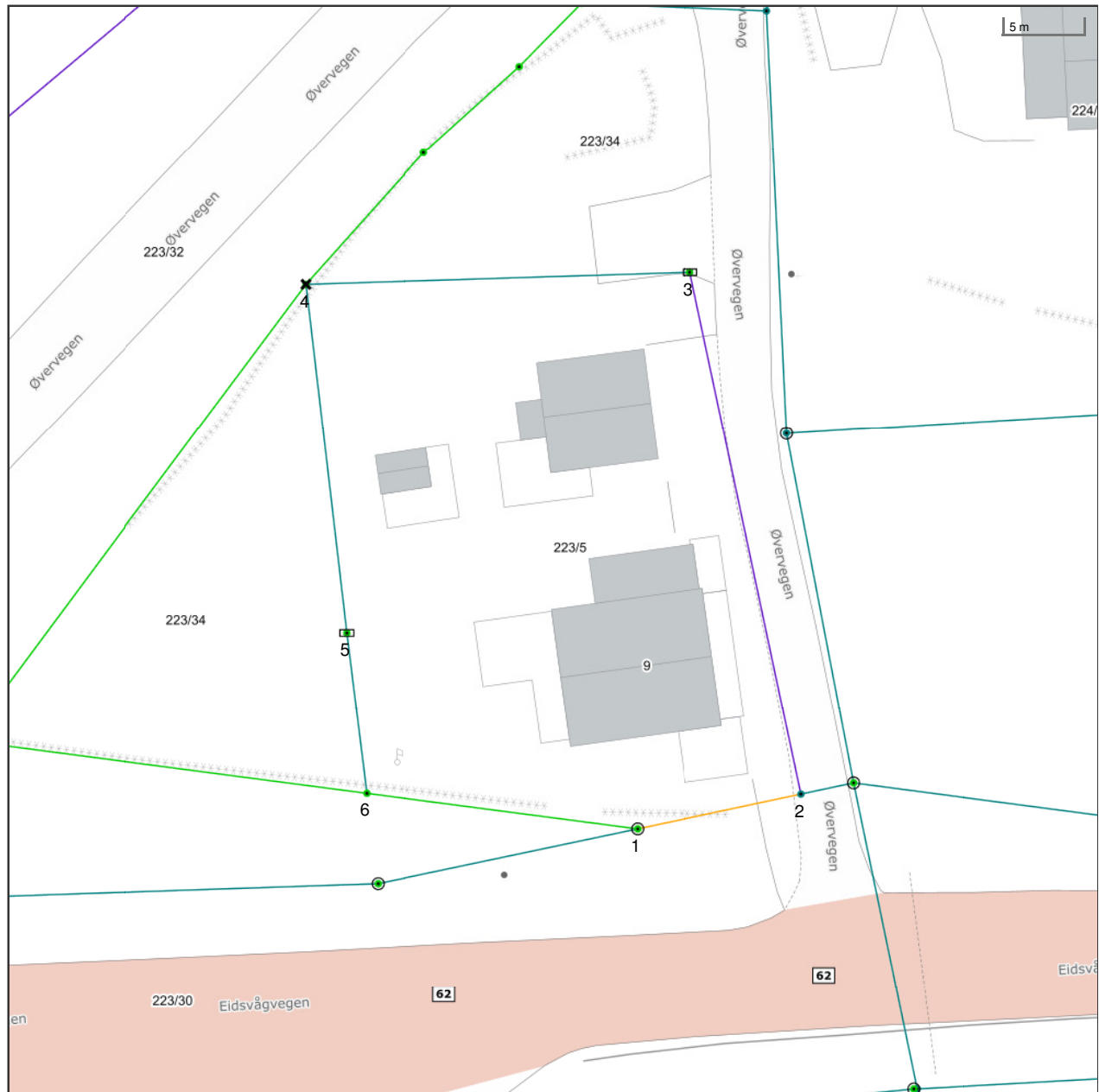
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Eiendomskart for eiendom 1506 - 223/5//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	859,90 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6960698,08	Øst	449988,66	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6960682,74	449992,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,10	
2	6960684,76	450002,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,49	
3	6960717,54	449996,32	6 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	33,41	
4	6960717,15	449972,26	10 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	24,06	
5	6960695,3	449974,48	6 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	21,96	
6	6960685,22	449975,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,14	

	Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS	Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS	Dato: 20.01.2026
		Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde	
		Telefon: 71 19 18 00	
		E-post: postmottak@molde.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 15.11.2023
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 11.08.2025
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

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

[illegible]

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Landbruksformål

 Friluftformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 og 200)

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støttemur

 Bru

 Stenging av avkjørsel

 Brukar

 Påskrift feltnavn



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	223	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL								

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	2008006
Navn	Kommuneplan for Nettet
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.03.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/460/2008006%20KOMMUNEPLANA%20Best.pdf
Delarealer	Delareal 860 m ² Arealbruk Boligområde, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

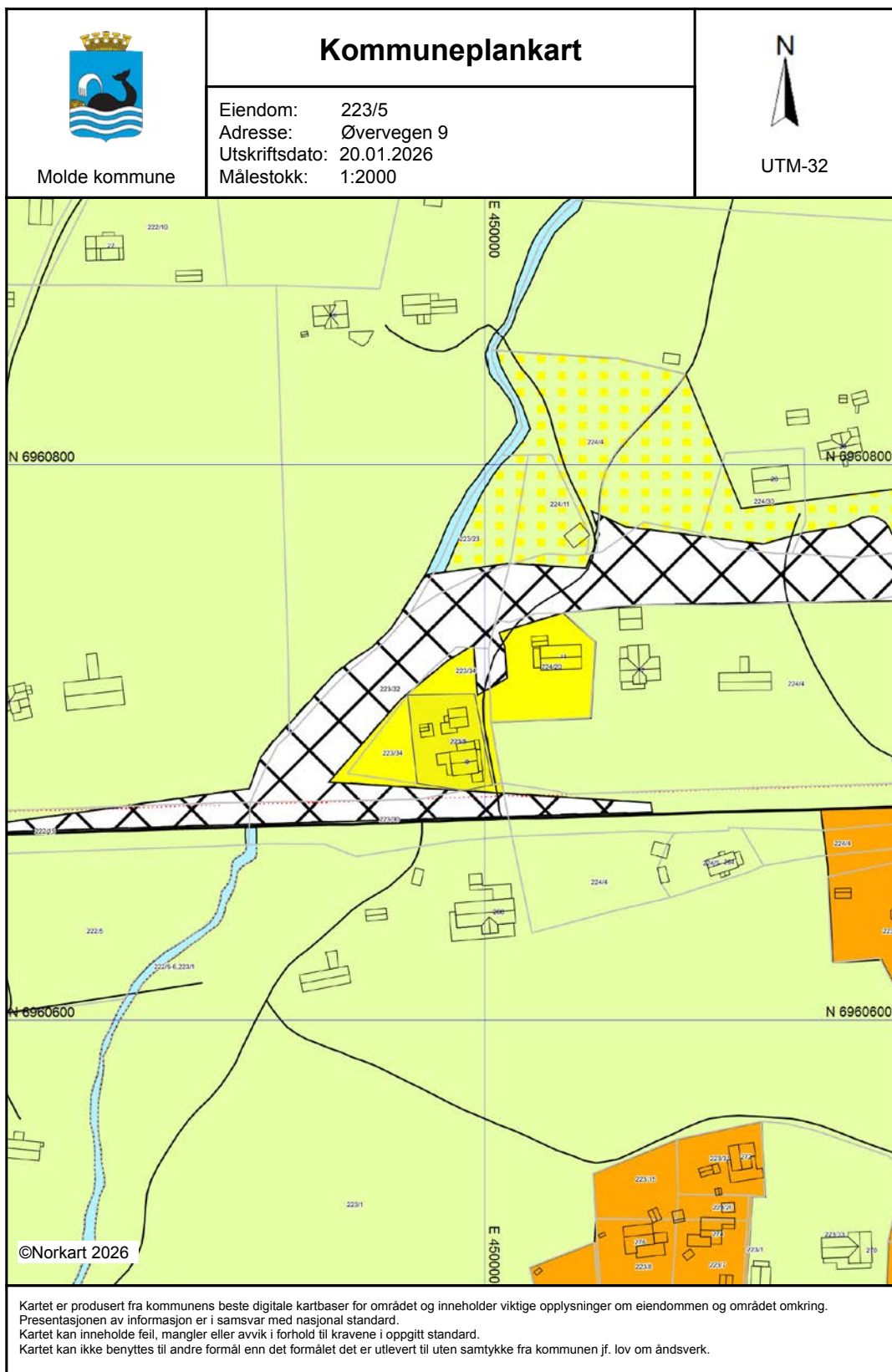
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	15432015001
Navn	Fv62 GS Jevika Hargota
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.2016

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4553/15432015001_Fv62GSJevHar_bestemmelser_2016-05-25.pdf

Delarealer	Delareal	75 m ²
	Bestemmelsesområde	midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal	1 m ²
	Formål	Gang-/sykkelveg
	Feltnavn	o_Gang/sykkelveg
	Delareal	826 m ²
	Formål	Boligbebyggelse
	Feltnavn	B5
	Delareal	32 m ²
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn	o_AV-G



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Boligområde - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

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

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk eller

-  Vannareal for alment friluftsliv

Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner

-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Grense for restriksjonsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Angitt hensynsgrense

-  Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Dagbok nr. 1735 1953 1. juni.

Romsløst skrivebrev.

Stempel m.r.k. kr. 20.- kass. her 1/6.53.

K o n t r a k t .

Undertegnede elere av

gnr. 22, bnr. 1 i Nettet,	Ingvald O. Klokset,
" 22, " 2 " "	Erik Opdahl,
" 22, " 3 " "	Serianna Reitelid,
" 22, " 5 " "	Leif Klokset,
" 22, " 6 " "	Ida Nilsen,
" 23, " 1 " "	Anton K. Nilsen,
" 23, " 2 " "	John Klokset,
" 24, " 1 " "	Nils Sagen,
" 24, " 2 " "	Ole K. Hatlen,
" 24, " 3 " "	Ole O. Hatlen,
" 24, " 4 " "	Iver O. Reitan,
" 25, " 1 " "	Gunnar Kalset,
" 25, " 2 og 4 i Nettet,	Knut E. Solbjør,
" 25, " 3 " "	Edvard K. Solbjør,
" 26, " 1 " "	Lars Dalsbø,
" 26, " 2 og 4 " "	Olav Hole,
" 27, " 1 " "	Alfred Barsten,
" 27, " 5 " "	Erling G. Langseth,
" 28, " 1 " "	Aslak Flåhammer,
" 28, " 2 " "	Sigurd Solbjør

gir her ved Eidsvåg Vassverk A/L, Eidsvåg, rett til oppdemning av Øvre og Nedre Solbjørgvatn inntil 2½ m. - ~~om nødvendig høyere~~ og til å føre vannet gjennom Klokkerelven, samt til anlegg av inntaksdam og basseng - og føre vannet ned til Eidsvåg - alt etter de planer og tegninger som ble sendt Departementet og fremlagt under skjønnet den 3. oktober 1952.

Forutsetningene eller betingelsene er forøvrig:

1. Vassverket plikter å påse at der fra inntaksdammen - kote 192,50 - sommer som vinter, slippes minst 3 sek.l. vann i Klokkerelven nedenfor. (Malingen skjer ved inntaksdammen.)
2. Vassverket er forpliktet til å la andre delta i vannforsyningen mot høvelig avgift så vidt anleggets yteevne tillater det. Avgiftens størrelse og anleggets yteevne avgjøres i mangel av overenskomst ved skjønn begjært av den som ønsker vann.
3. Anlegget blir der det berører offentlig vei å utføre etter bestemmelser som fastsettes av vegvesenet.
4. Erstatning for skade og ulemper ved senere vedlikeholdsarbeider blir for hver gang om nødvendig å fastsette ved rettslig skjønn.

+

Det som skjønnet, avhjemlet den 8/10 f.å., har fastsatt m.h.t. forutsetninger og erstatninger skal gjelde.
M.h.t. erstatningene hitsettes fra skjønnet;

- 2 -

1. Ingvald O. Klokset, eier av gnr. 22, bnr. 1 i Nesset.
Han påføres ingen påviselig skade ved at det ledes vann bort fra Klokkelvnen til vassverket. Heller ikke er det for hans vedkommende spørsmål om avstæelse av grunn eller legging av rørledning over hans eiendom. Ingen erstatning.
2. Erik Opda-hl, eier av gnr. 22, bnr. 2 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
3. Serianne Reitlid, eier av gnr. 22, bnr. 3 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
4. Leif Klokset, eier av gnr. 22, bnr. 5 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
5. Ida Nilsen, eier av gnr. 22, bnr. 6 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
6. Anton K. Nilsen, eier av gnr. 23, bnr. 1 i Nesset.
Grunneieren har tappingsrett ved Solbjørvatnet til kvernbruk. Erstatning for teppingsretten kr. 100,- en gang for alle. Forøvrig ingen skade eller ulempe.
7. John Klokset, eier av gnr. 23, bnr. 2 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
8. Nils Sagen, eier av gnr. 24, bnr. 1 i Nesset.
Teppingsrett som nr. 6, erstatning kr. 100,-
Tap av fjellslått, erstatning " 100,- kr. 200,-
en gang for alle. Forøvrig ingen skade eller ulempe.
9. Ole K. Hatlen, eier av gnr. 24, bnr. 2 i Nesset.
Teppingsrett som nr. 6, erstatning kr. 100,- en gang for alle. Ellers ingen skade eller ulempe.
10. Ole O. Hatlen, eier av gnr. 24, bnr. 3 i Nesset.
Grunneieren har et seterhus som må flyttes. Hvis elvens leie flyttes, påføres grunneieren ingen skade eller ulempe og følgelig ingen erstatning. Hvis seterhuset blir flyttet, foretas flytningen av vassverket. Det medfører heller ingen ulempe for grunneieren. Forøvrig som nr. 1. Ingen erstatning.
11. Iver O. Reitan, eier av gnr. 24, bnr. 4 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
12. Gunnar Kalset, eier av gnr. 25, bnr. 1 i Nesset.
Der legges 3" rørledning over hans eiendom i en lengde av 450 meter. Engangserstatning kr. 225,-. Forøvrig som nr. 1.
13. Knut E. Solbjør, eier av gnr. 25, bnr. 2 og 4 i Nesset.
Som nr. 1. Ingen erstatning.
14. Edvard K. Solbjør, eier av gnr. 25, bnr. 3 i Nesset.
2 alternativer:
alt. I. 3" ledning over hans eiendom i 250 m lengde, engangserstatning kr. 125,-.
alt. II. 3" ledning i 300 m. lengde over eiendommen hvis inn-
taksbassenget legges 50 meter høyere oppe.
Engangserstatning kr. 150,-.

- 3 -

15. Lars Dalsbø, eier av gnr.26, bnr.1 i Nesset.
Erstatning en gang for alle for fjellslått kr. 100,-
Forøvrig som nr.1.

16. Olav Hole, eier av gnr.26, bnr.2 og 4 i Nesset.
Et seterhus må flyttes. Som nr.10 og 1. Ingen
erstatning.

17. Alfred Barsten, eier av gnr.27, bnr.1 i Nesset.
Som nr.1. Ingen erstatning.

18. Erling G.Langseth, eier av gnr.27, bnr.5 i Nesset.
3" ledning over eiendommen i en lengde av 275 meter.
Engangserstatning kr. 140,-
Anlegg av hovedbasseng ved 68 m-coten, ca.100m³
eller et halvt mål grunn, engangserstatning " 500,-
ca. 160 meter rørledning fra hovedbassenget og
ned til hovedveien.
Alt.I: Rørledningen legges langs bekkens østre
side, engangserstatning " 80,-
Alt II: Rørledningen legges over dyrket mark,
engangserstatning " 150,-

19. Aslak Flåhammer, eier av gnr.28, bnr.1 i Nesset.
3" ledning fra cote 168 i en lengde av
150 meter over udyrket innmark, engangserstatning kr.75,-.
Erstatning for fjellslått ved Solbjørvatnet kr.100,-.
Forøvrig som nr.1.

20. Sigurd Solbjør, eier av gnr.28, bnr.2 i Nesset.
3" ledning i en lengde av 30 meter over udyrket
innmark, engangserstatning kr. 15,-
Forøvrig som nr.1.

+

Noen ekstra erstatning til grunneierne fordi dem-
ningen bygges til en høyde av 2½ m. skal ikke betales.

+

Vassverket refunderer det som grunneierne har måt-
tet betale til juridisk bistand og gebyrer i anledning over-
skjønn og forlik.

+

Begjæringen om overskjønn kalles tilbake.

Utgiftene til stempel og tinglysning ianledning
denne overenskomst bæres av Vassverket.

Eidsvåg den 7 ^{mai} april 1953.

1. Som eier av gnr.22, bnr. 1

Ingv. Klohrseth

Gjertrud Klohrseth

- 4 -

2. Som eier av gnr.22, bnr.2

Alf E. OpdahlKirsten Lovén

3. Som eier av gnr.22, bnr.3

Louise Reibek

4. Som eier av gnr.22, bnr.5

Leif ReibekKaspera Reibek

5. Som eier av gnr.22, bnr.6

Karl Olsen

6. Som eier av gnr.23, bnr.1

Nelson NielsenJohanne Nielsen

7. Som eier av gnr.23, bnr.2

Johan ReibekBert Reibek

8. Som eier av gnr.24, bnr.2

Wes LagerMarguy Lager

9. Som eier av gnr.24, bnr.2

Ans H. HallenBerthe Hallen

10. Som eier av gnr.24, bnr.3

Ole O. Hallen

11. Som eier av gnr.24, bnr.4

Tor Hallen Reibek

12. Som eier av gnr.25, bnr.1

Simone Halsen

13. Som eier av gnr.25, bnr.2 og 4

Kenneth TølbjörHaroline Tølbjör

- 5 -

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 14. Som eier av gnr. 25, bnr. 3 | <u>Edv. Talljör</u> |
| 15. Som eier av gnr. 26, bnr. 1 | <u>Lars Balso</u>
<u>Ragna Balso</u> |
| 16. Som eier av gnr. 26, bnr. 2 og 4 | <u>Olav Hale</u>
<u>Marit Hale</u> |
| 17. Som eier av gnr. 27, bnr. 1 | <u>Hefred Barsen</u>
<u>Bela Barsen</u> |
| 18. Som eier av gnr. 27, bnr. 5 | <u>Ording Langset</u>
<u>Bruna Langset</u> |
| 19. Som eier av gnr. 28, bnr. 1 | <u>Hslak Fjåhammen</u>
<u>Bergfild Fjåhammen</u> |
| 20. Som eier av gnr. 28, bnr. 2 | <u>Ligvold Talljör</u>
<u>Bergfild Talljör</u> |

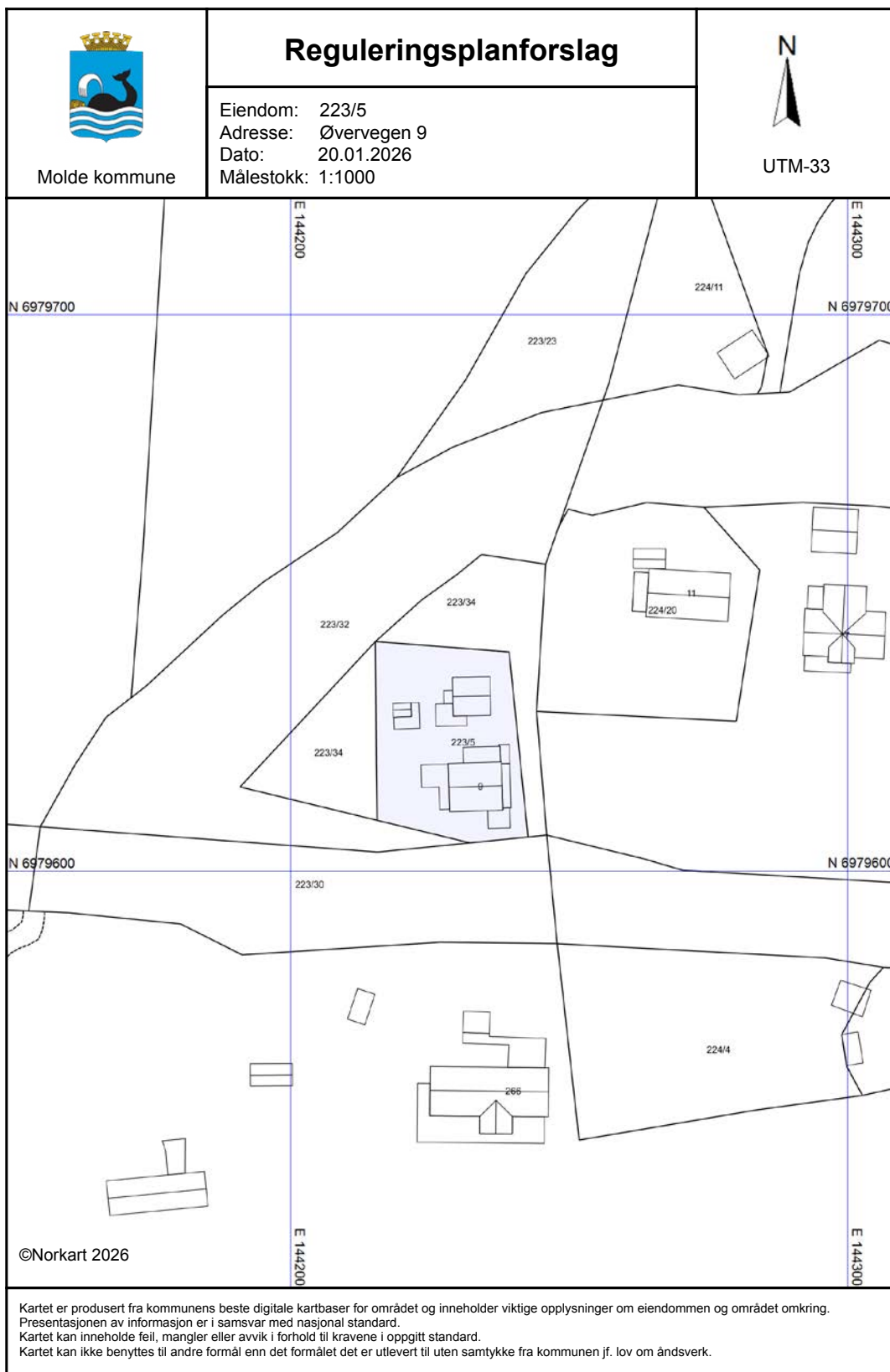
Eidsvåg Vassverk A/L
v/styret

Torleiv Skistad
form.

At grunneierne og deres representanter samt styret i Eidsvåg Vassverk A/L har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær og at samtlige er over 21 år gammel bekreftes.

D. u. s.

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. <u>Håns Oppigård</u> | 2. <u>H. Reinset</u> |
|-------------------------|----------------------|



Tegnforklaring

Tegnforklaring	

10. AREALBRUKSBESTEMMELSER

BINDENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKEN

Rettsvirkningen for kommuneplanen sin arealdel gjelder landareal og sjøarealene innenfor kommunegrensa når kommunestyret har vedtatt planen.

De utfyllende planbestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken (jmf. PBL § 20-4, 2 ledd, 1 setning) mens retningslinjene er orienterende.

PLANBESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
Sikkerhet Før utbygging skal alle former for risiko vurderes.	Jfr, Møre og Romsdal fylkes sjekkliste for ROS. ROSanalyse er ei analyse av risiko og sårbarhet. ROS skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.
GENERELT PBL § 20-6,nr 1 og 2 Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i kapitel 20 i plan- og bygningsloven må når ikke annet er bestemt, være i samsvar med arealbruk eller regler fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. I henhold til kulturminnelovens bestemmelser § 14 må alle planer med tiltak i sjø vurderes av NTNU VM før det kan gjøres vedtak i planene. Dette gjelder også tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner.	

BYGGEOMRÅDER	
Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL kapitel 20, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd Bokstav b): Formkrav m.m I utbyggingsområde gjelder dette for fritidshus: - Samlet bygd areal (BYA) for fritidshus skal harmonere med nærmiljøet og avklares i planforutsetningene. - Byggehøyde skal ta hensyn til opprinnelig terreng og ikke gi uønsket silhuettvirkning eller uønsket innsyns-/utsiktsforhold - Ved valg av bygningstype skal det tas hensyn til lokal byggetradisjon, og fargebruk skal være tilpasset landskapet. Generelle bestemmelser til fritidsbebyggelse – naust - Naust er bygg med en etasje, maksimalt tillatt grunnflate 35 m² og 5 m mønehøyde.	Fritidsboliger brukes til overnatting i forbindelse med privat bruk. BYA er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal regnes med også overbygd areal. Byggeområdene består før de bygges ut stort sett av uregulert areal. I denne sammenhengen gjelder jordloven inntil arealet er regulert Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Ved planlegging av utbyggingsområder i Eikesdal, skal rapport av 24.11.2011 – <i>Konsekvenser for natur, kulturminner og kulturlandskap i Eikesdal</i>, legges til grunn.

LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd. Formålet gjelder landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser, jfr Pbl § 11-7 nr 5. Byggeforbudet i § 1.8 gjelder ikke landbrukstiltak som er nødvendig å plassere nærmere sjøen enn 100 meter og 50 meter langs vassdrag. I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det i løpet av planperioden bygges/ fradeles inntil 4 boligtomter. Ved utbygging av gruppebebyggelse i område for spredt boligbebyggelse stilles det krav om reguleringsplan ved utbygging av 5 enheter, boligbygg med tilhørende garasje. I områder avsatt til spredd boligbygging skal det ved lokalisering av boligtomt ikke fradeles eller bygges på dyrket mark, på areal med natur- og kulturminneverdier og nærmere vassdrag enn 50 meter. Bokstav e): Spesielt for fritidshus For hele kommunen gjelder forbud mot oppføring av nye fritidshus. Bokstav f): Regler for spesielle bygge- og anleggstiltak For område langs Eira/Aura, Visa, Eidsvågrelva og Storelva inntil 50 meter, er det ikke tillat med bygge- og anleggstiltak. Annen avstand enn 50 meter kan fastsettes gjennom reguleringsplan, jfr Pbl 11-11 nr 5. Ved dispensasjon gjelder formkrav for naust, se punkt byggeområder. Tursti til Mardalsfossen må bygges i henhold til vilkår gitt av Fylkesmannen i M & R i brev av 31.08.2011 (Saknr 2011/894-9).	Til bokstav f) Områdene langs vassdrag er særlig viktig med tanke på friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold. Områdene er sårbare for inngrep. Det bør unngås fjerning av naturlig vegetasjonsbelte inntil 20 meter langs vassdragene Eira/Aura, Visa, Storelva og Eidsvågrelva. I tillegg gjelder vannressurslovens § 11. Ved lokalisering og utforming skal det legges vekt på faglige kriterier fra sektorinteresser inngår: - sikkerhet (ras, flomfare) - landbruk, natur og kulturminneverdier. - friluftslivsinteresser - samferdsel/infrastruktur.
--	--

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING Uttak og utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til eget bruk, kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde krav om driftsplan, jfr Pbl § 11-9 nr. 1.	Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard.
VANNAREAL FOR ALLMENT FRILUFTSLIV	Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser.
REGULERINGSPLANER Kommuneplanens arealdel er ikke rettslig bindende i områder med gjeldene reguleringsplaner. Her går gjeldene reguleringsplan fremfor kommuneplanens arealdel. Oversikt over gjeldene reguleringsplaner fremgår av kommunens planregister.	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, nr 6. Til bokstav b): Avkjørsler fra fylkesveier skal legges, brukes og utformes i samsvar med den til enhver gjeldende rammeplan for avkjørsler, utarbeidet av Statens vegvesen.	
BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL § 20-4, nr 4. Det fremgår av kommuneplankartet for hvilke områder som er båndlagt tilknyttet PBL eller annet lovverk.	- Nedslagsfelt for drikkevannskilder som er klausulert - Skytebaner - Naturvernområder - Kraftlinjer, 132 kV / 420 kV -
OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	I disse områdene kan det tillates oppdrettsvirksomhet i henhold til gitte konsesjoner.

NFFF – Sjøareal I disse områdene er det generelt forbud mot byggetiltak.	
DISPENSASJON Dispensasjon fra kommuneplanen kan gis etter reglene i § 19-2 i plan og bygningsloven.	

**Molde kommune**

Dato: 26.01.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

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



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	Gårdsnr.	223	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	5 231,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Slam	2 357,40 kr
Vann	5 105,48 kr
Sum	19 153,32 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	201 m2	12.54	1/1	0 %	2 519,53 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	200 m3	12.70	1/1	0 %	2 539,20 kr
Slam - Tilsyn av private avløpsanlegg	0%	1 stk	686.00	1/1	0 %	686,00 kr
SLAM - TØMMING HVERT 2. ÅR 1-4,5M3	15%	1 stk	1814.70	1/1	0 %	1 814,70 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr
eSkatt - Boliger	0%	1453200 Prom	3.60	1/1	0 %	5 232,00 kr
Sum						13 556,23 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**Molde kommune**

Dato: 20.01.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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

**MOLDE VANN OG AVLØP KF**

MOLDE VANN OG AVLØP KF

Dato: 20.01.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om vann og avløp

Gnr:	223	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvervegen 9, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL						

Vannforsyning	Avløp
Offentlig ☒ Privat ☐	Offentlig ☐ Privat ☒
Er det registrert avvik: Ja ☐ Nei ☐	Er det registrert avvik: Ja ☐ Nei ☒
Merknad til avvik:	Merknad til avvik:

Kommentarer:

Det er ikke avklart hvor avløpsvannet går etter slamavskilleren. Det må dokumenteres at avløpsvannet er ført til renseanordning med tilfredsstillende grad av rensing. Det er ikke tilstrekkelig med rensing i bare slamavskiller ved utslipp til ferskvann eller til grunnen. En vesentlig endring av renseløsning er søknadspliktig, og det må søkes om utslippstillatelse før arbeidet igangsettes.

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

Melding om bruk

09/726

Byggearbeidet på.....gnr. 23 bnr. 5.....

Tiltak: (Bygging av) Garasje

Er klar til å kunne tas i bruk dato: 04.12.09

Dato 4/12-09 Underskrift Jan Harry Sund

Sendes til : Nesset kommune
6460 Eidsvåg



Informasjon om innholdet i produktet «Gjeldene arealplaner med bestemmelser».

Produktet består av flere delprodukter:

NK15021350 Gjeldende regulering med bestemmelser

NK15021351 Kommuneplankart

NK15021352 Plananalyse

NK15021400 Innsendte arealplaner

Delproduktene i produseres i en automatisk rutine uten at saksbehandler er involvert. På grunn av tekniske føringer i løsningen vil bestemmelsene fra alle arealplaner for eiendommen samles i delproduktet «Gjeldende regulering med bestemmelse».

Den automatiske rutinen vil også produsere kart for reguleringsplan selv om eiendommen ikke er regulert. Kartet vil da være uten farge.

I plananalysen får dere en oversikt over hvilke arealplaner som gjelder for eiendommen med en lenke til gjeldende bestemmelser.

REGULERINGSPLAN FOR FV 62, GANG- OG SYKKELVEG JEVICA - HARGOTA Neset kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID: 201501

Planen er datert:	11.06.2015
Dato for siste revisjon av plankartet:	20.05.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	20.05.2016
Dato for kommunestyrets vedtak:	25.05.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 11.06.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn- grøntareal
- Leskur
- Kollektivholdeplass
- **Kombinerte formål for samferdselsanlegg**

Landbruks-, natur, friluftsmål samt reindrift

- Landbruksformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

- Frisiktsone
- Faresone høyspenningsanlegg

Bestemmelsesområde

- Anlegg- og riggområde
- Frigitt kulturmiljø

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

Det skal ikke iverksettes fysiske tiltak innenfor planområdet før de er klarert i forhold til automatisk fredede kulturminner. Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet Møre og Romsdal fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) ved § 8 annet ledd.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Ved omdisponering av massene skal matjord spesielt ivaretas og brukes om til jordbruksformål. Matjord må kontrolleres av lokal landbruksmyndighet.

Kantvegetasjon langs bekker og vassdrag skal bevares så langt som det er mulig. Områder med eventuelle skader på vegetasjonen i anleggsperioden skal revegeteres med stedegne arter. Direktoratet for naturforvaltnings Håndbok 22- 2002 «Slipp fisken fram!» skal legges til grunn for gjennomføring av inngrep og tiltak i vassdragene.

Planen har for liten utstrekning til at det reguleres inn byggegrenser. Byggegrenser langs veg følger av Vegloven § 29 annet ledd.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Graving og deponering av masser må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av denne, må det utarbeides en tiltaksplan som må være godkjent av kommunen, før utbygging igangsettes.

Før det kan startes deponering av masser utenfor planområdet skal det foreligge planer og nødvendige uttalelser for tiltaket. Lagring av masser utenfor planområdet (midlertidig eller permanent) skal skje etter tillatelse fra kommunen (rene masser) eller Fylkesmannen (forurensede masser).

Før anleggsarbeidet og i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan skal det gjennomføre supplerende geotekniske undersøkelser hvor behovet for eventuelle sikringstiltak bestemmes og gjennomføres.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Alle søknader/meldinger om byggetiltak må godkjennes av kommunen med utgangspunkt i støysonekart. I områder utsatt for støy som vist på støysonekartet må plan for støybeskyttelse foreligge samtidig med søknad/ melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Sammen med byggesøknad etter PBL §20-1 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan, før ferdigattest gis.

5.1 Boligbebyggelse

I boligområdene tillates oppført boliger med tilhørende anlegg med tillatt bebygd areal inntil 30 % (%-BYA).

Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver boenhet. Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

5.2 Fritidsbebyggelse

I områder for fritidsbebyggelse tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg med tillatt bebygd areal inntil 20 % (%-BYA).

Det skal være minimum 1,5 biloppstillingsplass for hver eiendom. Biloppstillingsplasser inngår i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette utføres innen 1 år etter av veganlegget ferdigstilles.

Veganlegget skal ha en landskapsmessig tilpassing. Skråninger skal slakes ut ved flatt terreng. Bratte skjæringer og fyllinger slakes ut ved topp/ bunn og får en myk overgang.

6.1 Offentlig veg

Områdene skal benyttes som kjøreveg, vegskuldre og rekkverksrom. Veger opparbeides med kjøreareal som vist på plankartet. Vegarealet skal være offentlig.

6.2 Felles veg

Følgende bestemmelser gjelder:

- f_Veg 1: Felles avkjørsel for 17/10 og 17/9
- f_Veg 2: Felles veg for 19/1, 19/3, 19/5,6, 19/7, 19/8,10
- f_Veg 3: Felles veg for 21/1, 21/6, 20/1, 20/2, 20/3 og 21/28
- f_Veg 4: Felles veg for 21/3, 21/11, 21/12, 21/13, 21/23, 21/41
- f_Veg 5: Felles veg for 21/4 og 21/19
- f_Veg 6: Felles avkjørsel for 21/16, 21/25, 21/26, 21/2, 21/7 og 21/31
- f_Veg 7: Felles veg for 22/5, 22/11, 22/10, 22/1, 22/2, 22/3, 22/5, 22/6 og 23/1

6.3 Privat veg

Følgende bestemmelser gjelder:

- p_Veg 1: Privat avkjørsel for 17/17
- p_Veg 2: Privat avkjørsel for 18/6,7
- p_Veg 3: Privat avkjørsel for 18/2
- p_Veg 4: Privat avkjørsel for 18/1
- p_Veg 5: Privat avkjørsel for 18/4
- p_Veg 6: Privat avkjørsel for 18/3
- p_Veg 7: Privat avkjørsel for 19/8,10
- p_Veg 8: Privat avkjørsel for 19/5,6
- p_Veg 9: Privat avkjørsel for 21/13
- p_Veg 10: Privat avkjørsel for 21/4
- p_Veg 11: Privat avkjørsel for 21/19
- p_Veg 12: Privat avkjørsel for 22/12
- p_Veg 13: Privat avkjørsel for 24/9
- p_veg 14: Privat avkjørsel for 24/8
- p_veg 15: Privat avkjørsel for 21/29

6.4 Annen veggrunn

Areal vist til annen veggrunn skal nyttes til skjæringer, fyllinger, grøfter, voller og andre tiltak som naturlig hører til formålet. Det tillates å sette opp benker langs gang- og sykkelvegen.

Terrenginngrep for veger skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Innenfor o_AV_G1 er det tillatt å sette opp garasje for eiendommen 24/9.
Innenfor o_AV_G2 er det tillatt å sette opp garasje for eiendommen 24/8.

6.5 Leskur (LS)

Ved kollektivholdeplassene skal det bygges leskur.

6.6 Kollektivholdeplass (o_KHP)

Arealene skal benyttes som holdeplass for kollektivtransport. Holdeplassene skal ha universell uforming.

6.6 Kombinerte formål for samferdselsanlegg (o_SK)

- Området o_SK1 (kombinert gang- og sykkelveg/kjøreveg) er tillatt benyttet som kjøreadkomst til eiendom 21/29.
- Området o_SK2 (kombinert gang- og sykkelveg/kjøreveg) er tillatt benyttet for kjøring til eiendommene 24/9 og 24/8.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Landbruksformål (LNF)

Områdene gjelder eksisterende landbruksområder. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre anlegg innenfor disse områdene som ikke er direkte tilknyttet landbruk.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FSV)

Formålet omfatter friluftsområder langs Høvikelva og Klokkarelva, og skal sikre kantvegetasjonen langs elvene.

I forbindelse med bygging av gangbruer over elvene er det ikke tillatt å etablere brukar eller pilarer i elva. Det skal gjennomføres flomberegninger av situasjonen og nødvendige avbøtende tiltak skal planlegges i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan. Det er ikke tillatt med løsninger som kan hindre fri ferdsel for fisk i elvene.

§ 9 HENSYNSSONER

9.1 Frisikt (H140)

Innenfor området skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

9.2 Faresone Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre byggverk. Underliggende areal til høyspentlinjene er regulert til Landbruksformål, Annen veggrunn – Grøntanlegg og Gang- og sykkelveg.

§ 10 BESTEMMELSESONOMRÅDE

10.1 Midlertidig anlegg- og riggområde (AR)

Området skal benyttes til rigg, drift, anleggsveger og midlertidige trafikkomlegginger under anleggsperioden. Når anlegget er ferdig skal det tilbakeføres til tiltenkt formål og tilpasses i samråd med grunneier.

Innenfor området satt av til anlegg- rigg- og deponiområde kan det deponeres/ mellomlagres masser for senere bruk i veganlegget. Midlertidig lagring av masser i tilstandsklasse 2- 3 kan lagres uten tett dekke/ overdekking. Ved lagring av masser i tilstandsklasse 4 skal massene dekket over for å hindre utskylning og avrenning. Masser med høyere tilstandsklasse 4, kan ikke brukes i veganlegget og skal ikke mellomlagres.

Område A/R2, A/R8 og A/R9 kan benyttes av entreprenør til oppsetting av brakkerigg og lagring av material.

Olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende (i en container e.l.) og skal være sikret for å hindre avrenning og forurensning i grunnen. Det skal etableres rutiner og tiltak som hindrer forurensning i grunnen. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål, og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

Området kan stenges av i kortere perioder ved behov og av sikkerhetsmessige årsaker.

10.2 Frigitt kulturmiljø (RbBp)

RbBp # 1 og RbBp # 2: Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnene ID 178785 og 178788 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

§ 11 MILJØOPPFØLGING

Det skal utarbeides en Ytre miljø-plan som beskriver ansvarsforhold, miljøkrav, risiko, forebyggende og avbøtende miljøtiltak i bygge- og anleggsfasen for følgende tema: Støy, vibrasjoner, forurensning av jord, vann og luft, landskap, naturmiljø, kulturmiljø, dyrkamark, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering.

YM-planen skal utarbeides i samsvar med NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs og eiendomsnæringen.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.



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: Øvervegen 9
6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christina Angvik Jensen

Telefon: 919 98 110
E-post: christina.angvik.jensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre