

Velkommen til

Vasskorvegen 63, 6490 Eide

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vasskorvegen 63
6490 Eide

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1924
BRA/BRA-i	173 / 108 m²
Soverom	4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

+47 925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vasskorvegen 63, 6490 Eide

Registerbetegnelse
Gnr. 150, Bnr. 26, Hustadvika kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 220 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 53 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Sum omkostninger kr 54 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 896,- pr. år 2025
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 3946), slamtømming, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Årlig vannavgift til Eide vassverk kr. 3899,-. Fordeles på 2 terminer pr år. Ny eier må sende inn eierskiftemelding via vassverket sine hjemmesider og overta andelen på eiendommen. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i vassverket sine vedtekter. Det er vedtektsbestemt at ny eier må svare for eventuelle selgers restanse.

Andre faste kostnader
Vannavgift: kr 3 899,-

Areal
BRA - i: 108 m²
BRA - e: 65 m²
BRA totalt: 173 m²
TBA: 57 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 3 100 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med plen og hage med beplanting. Parkering på egen grunn.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tinglyst rettsbok/grensegangssak fra 1985.

Byggeår
1924 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold iht. tilstandsrapport:

1.etasje: Vindfang, gang, kjøkken, spisestue, stue og bad

Loft: Trapperom/gang og 4 soverom

Kjeller: 3 uinnredet kjellerrom.

Standard
Standard iht. tilstandsrapport:

Kjøkken: Boligen har et kjøkken fra IKEA, montert i 2019. Gulvet er malt furugulv, og veggene samt himlingen er kledd med malte plater. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er installert et vannstoppesystem under kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator som har avtrekk ut.

Bad: Badet ble etablert i 2006 og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Badet har gulvbelegg og varmekabler. På veggene er det beiset panel og i himlingen er det malte plater. Det er gulvstående toalett, dusjkabinett og innredning med enkel servant. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det ble lagt nytt gulvbelegg og montert nytt dusjkabinett i 2019.

Tekniske installasjoner
Vannledninger og avløpsledninger: Vannledninger i kobber og noe vannledninger i plast i forbindelse med etablering av bade og nytt kjøkken. Det er stoppekran innvendig i kjelleren. Det er ukjent når det ble lagt inn vann i boligen.
Varmtvannstank: Boligen er utstyrt med 200 liters varmtvannstank fra 2006 som er plassert i kjelleren.
Ventilasjon: Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.
Varmepumpe: Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba, plassert i stuen. Anlegget ble montert i 2019, og service ble utført vinteren 2024.

Beliggenhet
Vasskorvegen 63 ligger i rolige og landlige omgivelser på Eide i Hustadvika kommune. Området er kjent for sin naturnære beliggenhet med kort avstand til både sjø og fjell, og det finnes gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet. Eide sentrum ligger i nær avstand og tilbyr nødvendige servicefunksjoner som dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte iht. tilstandsrapport:

Byggegrunn er ukjent. Fundamentene er skjult under terreng, og det foreligger ingen sikker dokumentasjon på hvilken type fundament bygningen har. Byggegrunnens sammensetning er ukjent. Grunnmurene er av betong med sparestein. Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret med utvendig vindsperre, musebånd, lekter og liggende bordkledning. Kjelleren har åpne murkonstruksjoner i rom under terreng og er ikke egnet som boligrom for varig opphold, da bygget opprinnelig ble oppført uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon. Ytterveggene rundt vindfanget er oppført i isolerte bindingsverksvegger fra 2019. I følge eier er det etterisolert utvendig med 50 mm isolasjon på østveggen og nordveggen i 2019. Takkonstruksjonen består av sperrer med undertak av rupanel og vindsperre over. Det er kaldtloft med adkomst via takluke. Loftet er isolert med ca. 150 mm mineralull i den flate delen av taket. Skrådelen av takkonstruksjonen er ikke isolert. Taket er tekket med Decra Elegance. Hovedtaket ble tekket i 2014, mens taket over vindfanget ble tekket i 2019. Boligen har teglsteinspipe opp til mørkloftet og murt lecapipe videre opp og ut. Tidligere eier rev pipen i 2014, og nåværende eier fikk bygget opp pipen på nytt i 2019. I forbindelse med dette ble det satt inn nytt stålrør og montert ny sotluke i kjelleren. Det ble også installert en ny vedovn i 2019. I spisestuen står en eldre vedovn som ikke er koblet til røykrøret. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 2-lags glass. Vinduene på nordveggen ble utskiftet i 2019. På loftet er vinduene fra henholdsvis 2010, 2014 og 2019, mens vinduene i 1. etasje varierer i alder fra 1993 til 2019. Kjelleren har eldre vinduer med koblede glass. Boligen har østvendt terrasse på ca. 19 m2 og sørøst vendt veranda på på ca. 38 m2. Veranda og terrasse er oppført i treverk med terrassebord og rekkverk.

Hønsehus/uthus: Bygningen er oppført med bindingsverk og er fullisolert i tak, gulv og vegger. Utvendig er det asfalt og liggende kledning. Innvendig er veggene kledd med malte sponplater, og gulvene har malt, fuktbestandig gulvspon. Gulvbelegg er lagt på "hønsedelen". Taket har takess plater innvendig, og Plannja takplater er benyttet. Det er en hems til lagring med utvendig luke.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hustadvika kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1924, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Hustadvika kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn i hovedetasjen.
Det er installert gulvvarme på badegulvet og i vindfanget, mens
øvrige rom har panelovner eller tilsvarende oppvarmingsløsninger.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.
Oppvarmingskarakter Gul, Energikarakter G.

Internett- og tv-leverandør
Boligen har trådløst bredbånd fra Telenor. Det er mulighet for å få
lagt inn fiber som ligger klar ved hovedvegen.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan er avsatt til LNF-område. Kommuneplankart, matrikkelbrev, kommuneplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven/kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommen ligger i LNF området (landbruk-, natur- friluftsområde). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Kommuneplaner
Id: 2004-KP
Navn: Kommuneplan for Eide 2004 - 2016
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2005
Delarealer:
Delareal: 200 m
Arealbruk: LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id: 202212
Navn: Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei, privat vannverk ved Eide vassverk.
Privat avløp med tett tank på 6m3. Tømming betales via kommunale avgifter.
Privat veg som vedlikeholdes etter behov. Ingen avtale om brøyting medfølger handelen. Deler av vegen til bolig eies av 150/22, uten at det foreligger en tinglyst avtale om bruk. Kjøper utfordres til å tinglyse en slik avtale.
Kjøper må påregne å dekke sin andel av drift og vedlikehold av veien.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 423 972,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 695 889,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kari Langnes

Heftelser og servitutter
Rettsbok
Dagboknr.: 300767
Dato: 12.02.1985
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 000,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr-13 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-03-2025 av Eivind Lange i advansia AS.
Takstmanns kommentar til areal:
- På loftet er det tre lafte kott i tillegg som er utenfor målbart område. Arealet på kottene er på tilsammen ca. 6 m2. På sør og østsiden av boligen er det veranda og terrasse på tilsammen ca. 57 m2.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Utvendig > Kjellervindu

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæringen opplyses det om følgende:
1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?:
Ja. Dårlig fall mot sluk.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
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?: 2019
Firmanavn: Smart Flis og Interiør
Beskrivelse av arbeidet: Byttet våtromsbelegg
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?:
Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?:
Ja. Soverom mot sør: Tidligere råteskade i gulv etter lekkasje fra vindu. Tidligere eier byttet vindu og rehabiliterte yttervegg.
Vindfang: Lekkasje mot husvegg da vindfanget var bygget utenpå kledningen.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Tømrer Holden
Beskrivelse av arbeidet: Rev hele vindfanget og bygget det opp inn i husets konstruksjon.

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Vi rev gulvet på soverommet og la nytt underpanel 28x120

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?: 2019
Firmanavn: Tømrer Holden
Beskrivelse av arbeidet: Rev gammel kledning, etterisolerte 5cm, la asfaltplater og vindduk samt ny kledning og musebånd på nord-veggen av huset. Byttet også alle vindu.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la nytt Decra Elegance tak og la ny bordkledning på sør og vest-veggen samt byttet vindu i 2.etg.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvindu. Rev gammel kledning, etterisolerte 5cm, la asfaltplater og vindduk samt ny kledning og musebånd på øst-veggen av huset.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting i tilknyttet inngangsparti.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord på veranda.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte 15cm på flat del av mørkloft.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?:
Ja. Gamle vindu i kjeller har råteskade i karm.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
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
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Bygget isolert hønsehus/uthus på 15kvm.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?:
Ja. I forbindelse med mye nedbør kommer det vann inn i kjeller gjennom gammelt vanninntak fra brønn på tomten.
Brønnen er i dag steinlagt. Vannet ledes til eldre sluk i kjellergulvet og samler seg derfor ikke opp.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?:
Ja. Fukt i kjeller der det var vanninntak fra brønn.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Bruker avfukter ved mye nedbør

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?:
Ja
Muselort oppdaget i kjeller og på loft i tilknytning pipe.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?:
Ja
Vanninntrengning fra terreng ved inntak på septiktank.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja.
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier kom å utbedret feilen. Ikke opplevd vanninntrenging siden.

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

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?: 2019
Firmanavn: Ielektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i stue i 1.etg.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?:
Ja
Pipen var revet ned til kaldloft av tidligere eier ifbm. bytte av tak i 2014.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Martin Naas
Beskrivelse av arbeidet: Murte opp pipe fra loft med leca pipeelement og monterte stålrør med sotluke i kjeller. Monterte ny ovn.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Tømer Holden
Beskrivelse av arbeidet: Tok hull til pipe i tak og monterte pipehatt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?:
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Murmester Terje Kvalvaag
Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny ovn etter reklamasjon til
produsent.

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?: 2017
Firmanavn: Elmo Eide
Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert nytt sikringsskap med automatsikringer og byttet deler av det elektriske anlegget.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ielektro Elnesvågen
Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all kulo og rehabiliterte det gamle elektriske anlegget. La opp nye kurser til kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ielektro Elnesvågen
Beskrivelse av arbeidet: La strøm til hønsehus/uthus.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ielektro Elnesvågen
Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern.
5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ielektro Elnesvågen
Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler i vindfang.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?:
Ja
Takstrapport ifbm. salg av eiendommen i 2019.

Skaderapport fra 2019 ifbm. vår oppdagelsen av vanninntrenging fra vannrøret fra brønnen. Tidligere eier opplyste kun om fukt.

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?:
Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Brovold VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør system og waterguard på kjøkken.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Brovold VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Monterte utekran
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt IKEAkjøkken
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Isolerte og monterte vindsperre og panel i tak i østre halvdel av etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg. Tidligere eier hadde fra før gjort det samme i husets vestre halvdel.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt tak på spisestue og isolerte etasjeskillet mellom 1.etg og 2.etg på begge stuene og badet.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det

legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 18.03.2025
- Tilstandsrapport datert 26.03.2025
- Energimerking
- Deler av informasjon fra Hustadvika kommune
- Tinglyst erklæring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler
Telefon: 925 06 045
Epost: klaudia.dabrowska@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Molde
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














































EIRA





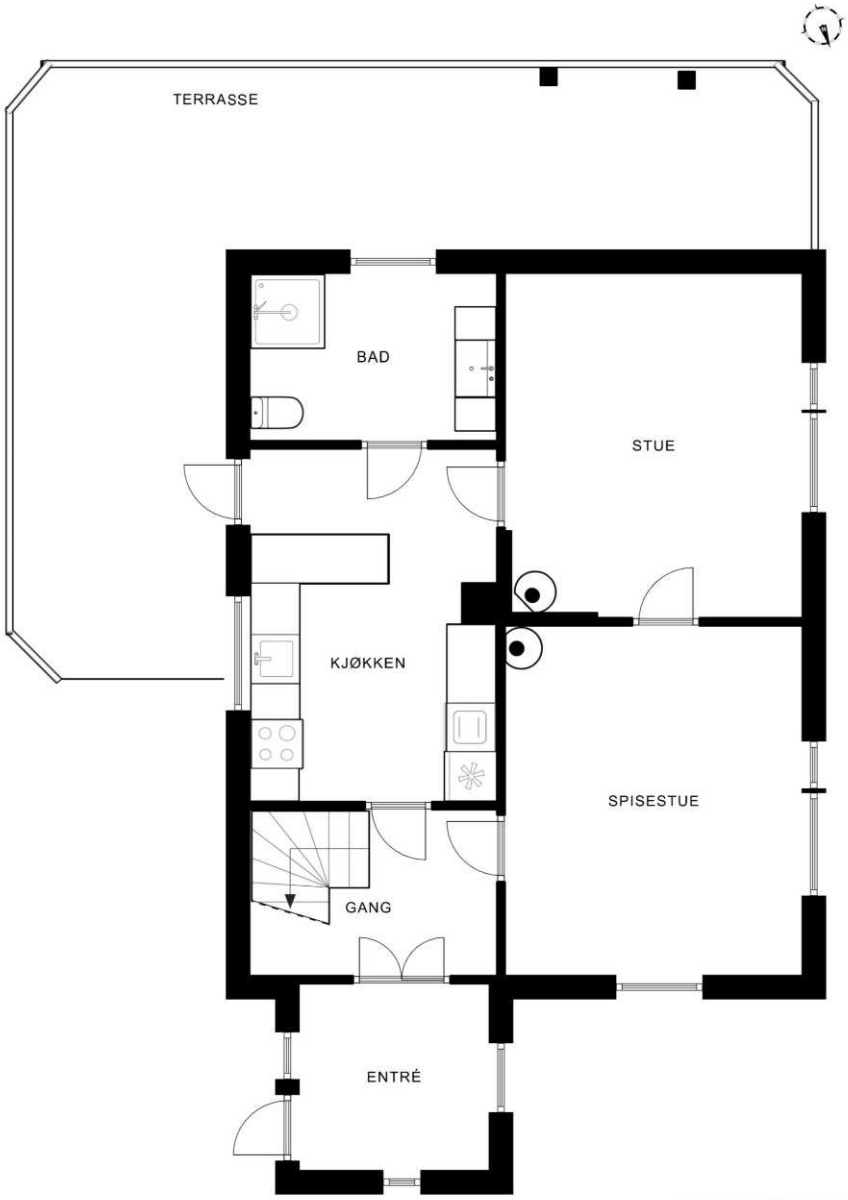





EGG HOME


BOSCH
STANLEY

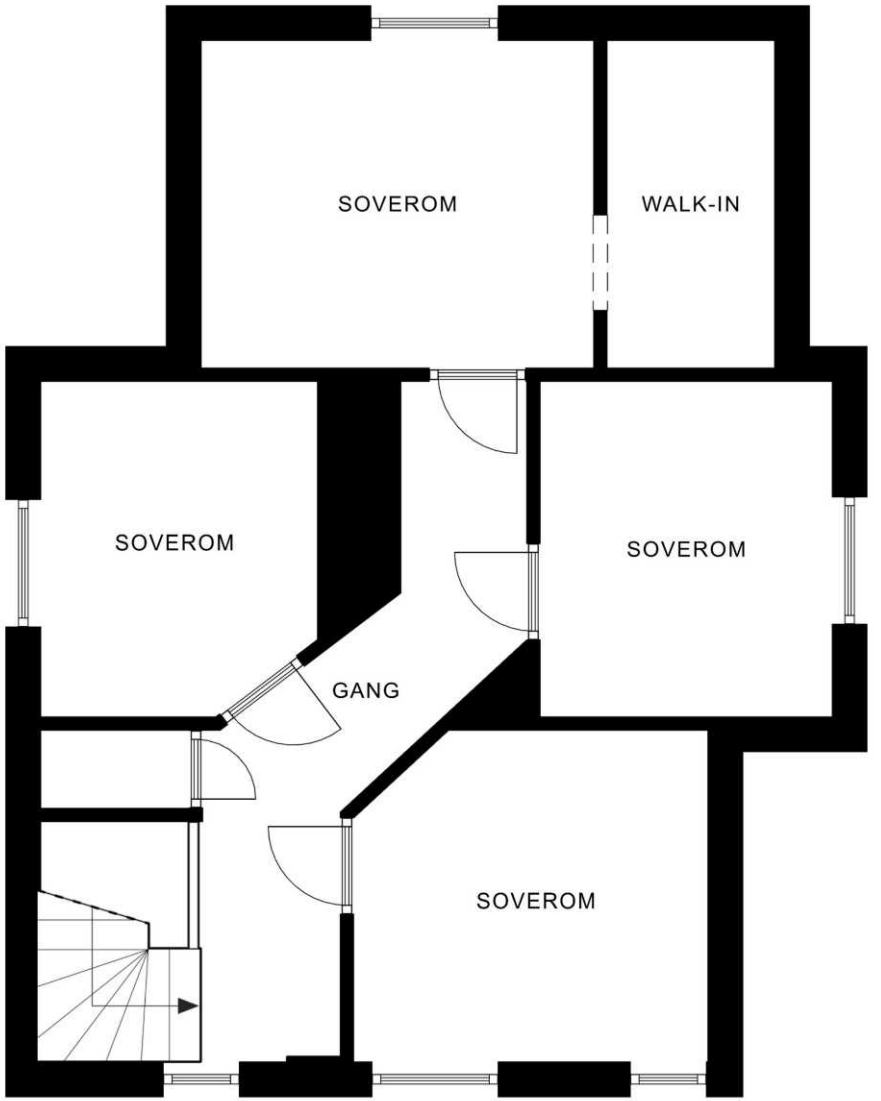
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

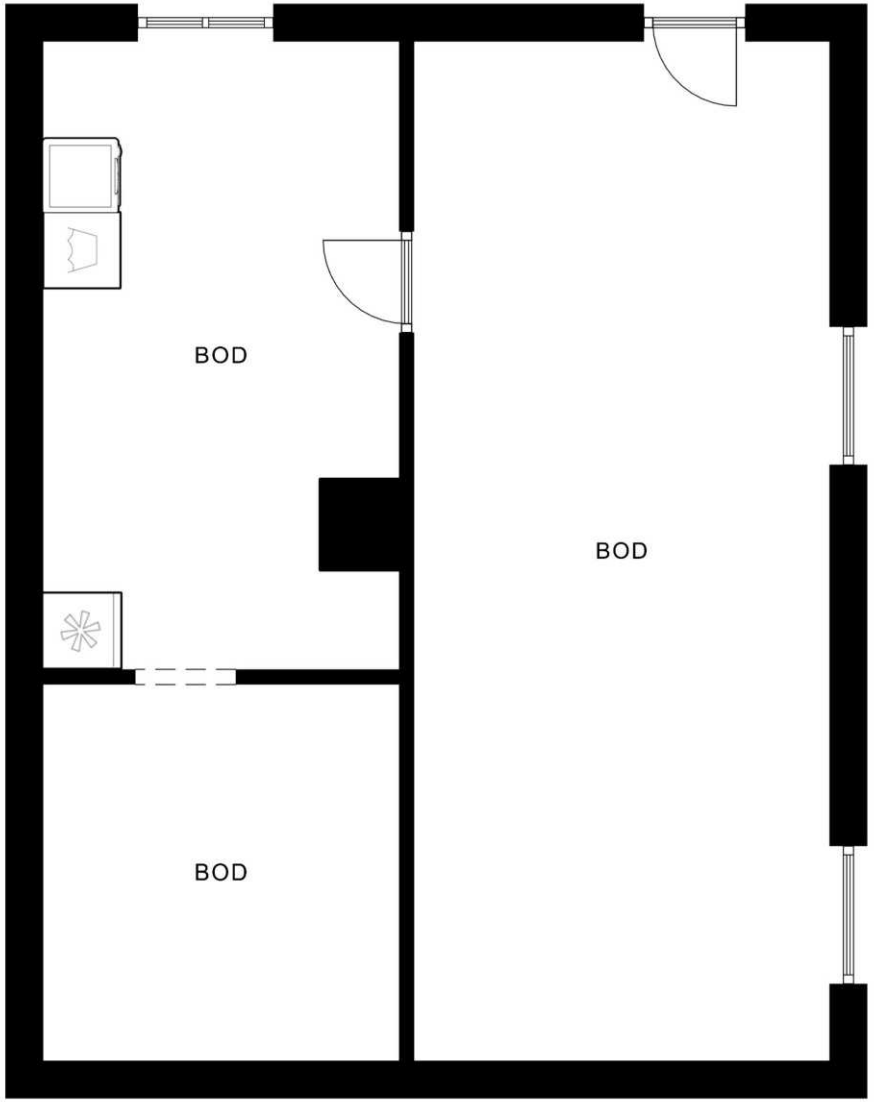
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VASSKORVEGEN 63

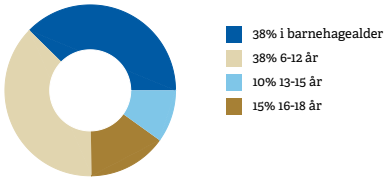
OFFENTLIG TRANSPORT

Rabben Linje 510, 512	**4 min** 3.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**28 min**

SKOLER

Eide barneskole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	**6 min** 4.2 km
Eide ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 12 klasser	**6 min** 4.3 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	**22 min** 22.3 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**33 min** 33.3 km

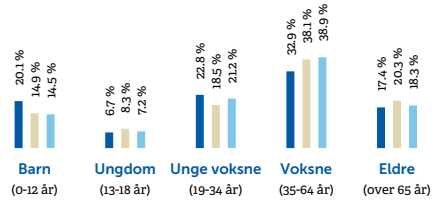
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Øyen	148	85
Kommune: Hustadvika	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Svanviken barnehage (1-5 år) 50 barn	**4 min** 2.6 km
Eide barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 3.7 km
Lykkeliten Barnehage, Storlandet (1-5 ... 16 barn	**11 min** 10.6 km

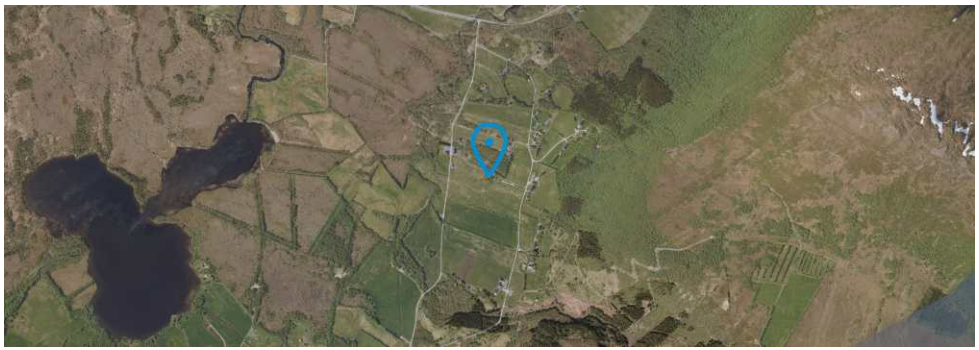
DAGLIGVARE

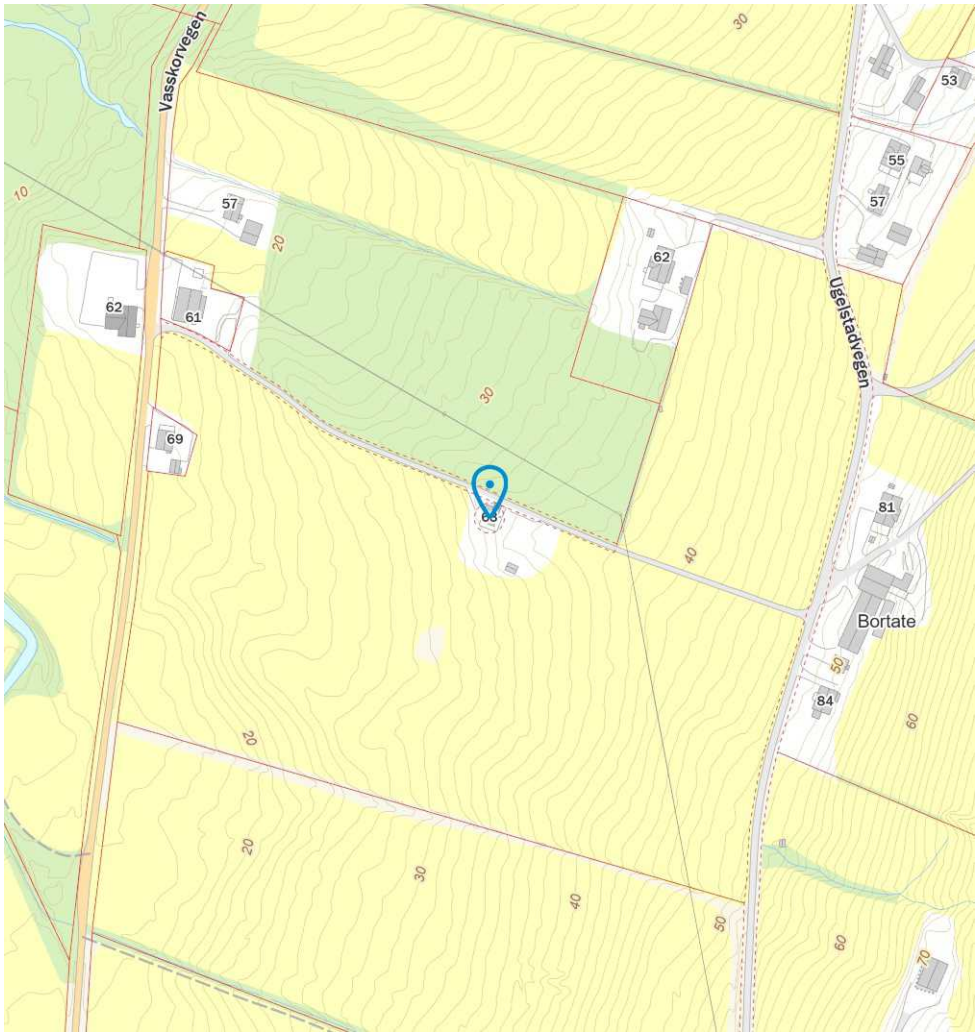
Kiwi Eide PostNord	**4 min** 3.5 km
Coop Extra Eide	**5 min**

SPORT

Rabben byggefelt - balløkke Ballspill	**5 min** 3.6 km
Eide ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 4.1 km
Pro Gym Eide	**5 min**
Elnesvågen Treningssenter	**20 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 18.03.2025 Langnes, Kari

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

Kari Langnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vasskorvegen 63
6490 Eide

1579-150/26/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?:** 2019
   Firmanavn: Smart Flis og Interiør
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet våtromsbelegg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Soverom mot sør: Tidligere råteskade i gulv etter lekkasje fra vindu. Tidligere eier byttet vindu og rehabiliterte yttervegg.
Vindfang: Lekkasje mot husvegg da vindfanget var bygget utenpå kledningen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Tømrer Holden
   Beskrivelse av arbeidet: Rev hele vindfanget og bygget det opp inn i husets konstruksjon.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Vi rev gulvet på soverommet og la nytt underpanel 28x120

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?: 2019

Firmanavn: Tømrer Holden

Beskrivelse av arbeidet: Rev gammel kledning, etterisolerte 5cm, la asfaltplater og vindduk samt ny kledning og musebånd på nord-veggen av huset. Byttet også alle vindu.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la nytt Decra Elegance tak og la ny bordkledning på sør og vest-veggen samt byttet vindu i 2.etg.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenvindu. Rev gammel kledning, etterisolerte 5cm, la asfaltplater og vindduk samt ny kledning og musebånd på øst-veggen av huset.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting i tilknyttet inngangsparti.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terrassebord på veranda.

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

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolerte 15cm på flat del av mørkloft.

---

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

• Ja

Gamle vindu i kjeller har råteskade i karm.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget isolert hønsehus/uthus på 15kvm.

---

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?

• Ja

I forbindelse med mye nedbør kommer det vann inn i kjeller gjennom gammelt vanninntak fra brønn på tomten. Brønnen er i dag steinlagt. Vannet ledes til eldre sluk i kjellergulvet og samler seg derfor ikke opp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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?

• Ja

Fukt i kjeller der det var vanninntak fra brønn.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bruker avfukter ved mye nedbør

---

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

• Ja

Muselort oppdaget i kjeller og på loft i tilknytning pipe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller.

Tekniske installasjoner

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

• Ja

Vanninntrengning fra terreng ved inntak på septiktank.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier kom å utbedret feilen. Ikke opplevd vanninntrenging siden.

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?:** 2019

   Firmanavn: Ielektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i stue i 1. etg.

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

• Ja

Pipen var revet ned til kaldloft av tidligere eier ifbm. bytte av tak i 2014.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Martin Naas

Beskrivelse av arbeidet: Murte opp pipe fra loft med leca pipeelement og monterte stålrør med sotluke i kjeller. Monterte ny ovn.

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

   Firmanavn: Tømer Holden

   Beskrivelse av arbeidet: Tok hull til pipe i tak og monterte pipehatt.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Murmester Terje Kvalvaag

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny ovn etter reklamasjon til produsent.

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?: 2017

Firmanavn: Elmo Eide

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk montert nytt sikringsskap med automatsikringer og byttet deler av det elektriske anlegget.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ielektro Elnesvågen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet all kulo og rehabiliterte det gamle elektriske anlegget. La opp nye kurser til kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel i kjeller.

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

   Firmanavn: Ielektro Elnesvågen

   Beskrivelse av arbeidet: La strøm til hønsehus /uthus.

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

   Firmanavn: Ielektro Elnesvågen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader og overspenningsvern.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Ielektro Elnesvågen

   Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler i vindfang.

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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 den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **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 er utført målinger for boligen?
• **Ja**

Takstrapport ifbm. salg av eiendommen i 2019.
Skaderapport fra 2019 ifbm. vår oppdagelsen av vanninntrenging fra vannrøret fra brønnen. Tidligere eier opplyste kun om fukt.

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 øke 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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Brovold VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør system og waterguard på kjøkken.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Brovold VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte utekran

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt IKEA-kjøkken
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Isolerte og monterte vindsperre og panel i tak i østre halvdel av etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg. Tidligere eier hadde fra før gjort det samme i husets vestre halvdel.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt tak på spisestue og isolerte etasjeskillet mellom 1.etg og 2.etg på begge stuene og badet.

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
HUSTADVIKA kommune
gnr. 150, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13814-1090 **Referansenummer:** AF1612

Autorisert foretak: Advansia AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange **Vår ref:**

ADVANSIA | PART OF AFRY

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.

Advansia

Advansia er tilknyttet Norsk Takst, og arbeider i henhold til takstbransjens strenge etiske regler. Vi holder oss faglig oppdaterte iht. lovverket, slik at du med sikkerhet kan være trygg på god kvalitet av takseringsarbeidet.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind.lange@advansia.no
995 73 315

Medansvarlig

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

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM

ADVANSIA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasje oppført i 1924 med yttervegger og bærende vegger av lafteplank. Boligen bærer preg av en del etterhengende vedlikehold både utvendig og innvendig. Det er ingen dokumentasjon på badet. Enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Ved kjøp og salg av boliger vil det kunne oppstå behov for oppgraderinger / utskiftinger av eldre bygningskomponenter selv om det ikke er registrert vesentlige avvik på tidspunktet for befaringen. I rapporten er det utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten, egenerklæringen og salgsoppgaven nøye.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen består av sperrer med undertak av rupanel og vindsperre over. Det er kaldtloft med adkomst via takluke. Loftet er isolert med ca. 150 mm mineralull i den flate delen av taket. Skrådelen av takkonstruksjonen er ikke isolert. Taket er tekket med Decra Elegance. Hovedtaket ble tekket i 2014, mens taket over vindfanget ble tekket i 2019.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret med utvendig vindsperre, musebånd, lekter og liggende bordkledning. Ytterveggene rundt vindfanget er oppført i isolerte bindingsverksvegger fra 2019. I følge eier er det etterisolert utvendig med 50 mm isolasjon på østveggen og nordveggen i 2019.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 2-lags glass. Vinduene på nordveggen ble utskiftet i 2019. På loftet er vinduene fra henholdsvis 2010, 2014 og 2019, mens vinduene i 1. etasje varierer i alder fra 1993 til 2019. Kjelleren har eldre vinduer med koblede glass.

Utvendige dører:
Boligen har malt hovedytterdør, balkongdør i tre med 2-lags glass og en enkel kjellerdør i tre.

Terrasse og veranda:
Boligen har østvendt terrasse på ca. 19 m2 og sørøst vendt veranda på på ca. 38 m2. Veranda og terrasse er oppført i treverk med terrassebord og rekkverk.

Utvendige trapper:
Det er utvendig trapp i treverk opp til inngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Loft:
Gulvene er belagt med malt furugulv, laminat og malte plater. Veggene har malt panel, malte panelplater og malte slette flater. I himlingen er det malte slette plater og malt panel.

1 etasje:
Gulvene er belagt med malte furugulv. Veggene har malt panel og slette overflater, I himlingen er det malt panel i stuene og i vindfanget, malte slette plater på kjøkkenet og åpent bjelkelag i gangen.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

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

Piper og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe opp til mørkloftet og murt lecapipe videre opp og ut. Tidligere eier rev pipen i 2014, og nåværende eier fikk bygget opp pipen på nytt i 2019. I forbindelse med dette ble det satt inn nytt stålrør og montert ny sotluke i kjelleren. Det ble også installert en ny vedovn i 2019. I spisestuen står en eldre vedovn som ikke er koblet til røykrøret.

Rom under terreng:
Kjelleren har åpne murkonstruksjoner i rom under terreng og er ikke egnet som boligrom for varig opphold, da bygget opprinnelig ble oppført uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon. Kjelleren benyttes i dag som snekkerverksted, lagringsplass og vaskerom.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt furutrapp fra byggeåret med tette trinn og rekkverk i treverk.

Innvendige dører:
Boligen har både malte, profilerte og slette innerdører i treverk. Enkelte av dørene har glassfelt/innslag av glass.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn i hovedetasjen. Det er installert gulvvarme på badegulvet og i vindfanget, mens øvrige rom har panelovner eller tilsvarende oppvarmingsløsninger.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble etablert i 2006 og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Badet har gulvbelegg og varmekabler. På veggene er det beiset panel og i himlingen er det malte plater. Det er gulvstående toalett, dusjkabinett og innredning med enkel servant. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det ble lagt nytt gulvbelegg og montert nytt dusjkabinett i 2019.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har et kjøkken fra IKEA, montert i 2019. Gulvet er malt furugulv, og veggene samt himlingen er kledd med malte plater. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er installert et vannstoppesystem under kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet er utstyrt med en

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenventilator som har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger og avløpsledninger:
Vannledninger i kobber og noe vannledninger i plast i forbindelse med etablering av bade og nytt kjøkken. Det er stoppekran innvendig i kjelleren. Det er ukjent når det ble lagt inn vann i boligen.

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

Varmepumpe:
Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba, plassert i stuen. Anlegget ble montert i 2019, og service ble utført vinteren 2024.

Varmtvannstank:
Boligen er utstyrt med 200 liters varmtvannstank fra 2006 som er plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer i skapet. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og er ikke en elektrofaglig vurdering av anlegget. Det elektriske anlegget er totalrenovert i perioden 2017 til 2025.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TV og internet:
Boligen har trådløst bredbånd fra Telenor. Det er mulighet for å få lagt inn fiber som ligger klar ved hovedvegen.

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:
Dreneringen er fra byggeåret og er av ukjent type og omfang.

Fundamenter og grunnmur:
Fundamentene er skjult under terreng, og det foreligger ingen sikker dokumentasjon på hvilken type fundament bygningen har. Byggegrunnens sammensetning er ukjent. Grunnmurene er av betong med sparestein.

Forstøtningsmurer:
Det er en utvendig betongmur ved parkeringsplassen.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilkoblet offentlig vann og har privat septiktank. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder. Det er lukket septiktank uten slamavskiller.

Septiktank:
Boligen har lukket septiktank uten slamavskiller. Alderen på tanken er ikke kjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Hønsehus/uthus

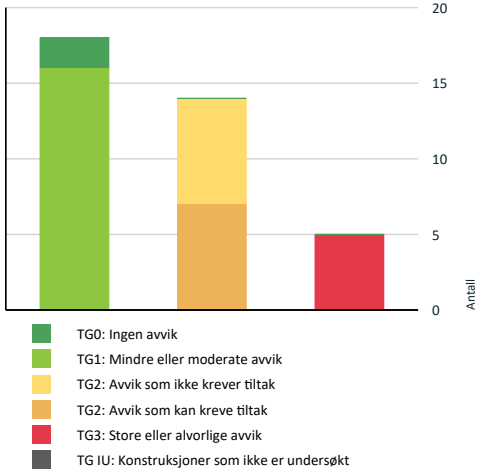
- Det foreligger ikke tegninger

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

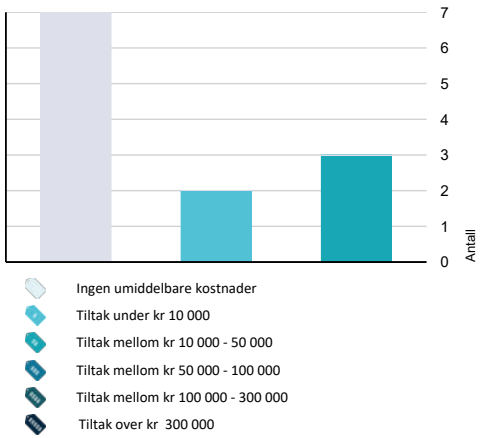
Sammendrag av boligens tilstand

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 og er ikke nevnt spesielt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflatene er tilfeldig valgt, og andre høydeforskjeller kan derfor forekomme. Kostnadsestimat blir i stor grad bare lagt inn på bygningsdeler med TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Kjellervindu** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Kilde: I følge eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tidligere eier la nytt Decra Elegance tak og ny bordkledning på sør og vestveggen, samt byttet vindu i 2. etasjen.
2017	Tidligere eier fikk montert nytt sikringsskap med automatsikringer og byttet deler av det elektriske anlegget.
2019	Eier rev undergulvet på soverommet og monterte nytt.
2019	Nytt gulvbelegg på badet
2019	Montert varmepumpe i stuen.
2019	Vindfanget ble revet og bygd opp på nytt. Utført av Tømrer Holden i 2019
2019	Montert nytt kjøkken fra IKEA. Det ble lagt opp nytt tør i rør system i forbindelse med nytt kjøkken. Byttet kjøkkenvindu. Rev gammel bordkledning, etterisolerte med 50 mm isolasjon, monterte nye asfaltplater og vindsperre, samt monterte ny kledning og musebånd på østveggen.
2019	I 2014 ble pipen revet ned til til gulvet på kryploftet i forbindelse med montering av nytt tak. I 2019 ble det myrt opp ny pipe fra mørkloftet og opp med lecaelement. Det ble satt inn nytt stålrør og ny sotluke ble montert i kjelleren. Det ble også satt inn ny vedovn. Arbeidene ble utført av Martin Naas og Tømrer Holden.
2019	På nordveggen ble det gammel kledning revet, etterisolert med 50 mm isolasjon. montert nye asfaltplater og vindsperre og montert ny bordkledning. Musebånd ble også montert. Alle vinduene på nordveggen ble skiftet i 2019.
2020	Fjernet all kulo og rehabiliterte det gamle elektriske anlegget. La opp nye kurser til kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel i kjeller. Det ble lagt varmekabler i vindfanget.
2020	Det ble montert ny vedovn etter reklamasjon til produsent. Murmester Terje Kvalvaag stod for monteringen.
2020	Vanninntrengning fra terreng ved inntak på septiktank. Tidligere eier kom å utbedret feilen. Ikke opplevd vanninntrenging siden.
2020	Bygde platting i tilknytning til inngangspartiet.
2021	Nye terrassebord på verandaen.
2022	Etterisolerte 150 mm på deler av kryploftet.
2022	La strøm til hønsehus/uthus og monterte elbillader og overspenningsvern.
2019	Monterte nytt tak på spisestue og isolerte etasjeskillet mellom 1.etg og 2.etg på begge stuene og badet. I 2020 ble det isolerte og monterte vindsperre og panel i tak i østre halvdel av etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg. Tidligere eier hadde fra før gjort det samme i husets vestre halvdel.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med Decra Elegance. Hovedtaket ble tekket i 2014, mens taket over vindfanget ble tekket i 2019. Under taktekkingen er det diffusjonsåpen vindsperre/undertak montert over taktro av trebord.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert 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.

Det er montert snøfangere på taket over vindfanget, men det mangler på resten av taket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å montere snøfangere på resten av taket for å hindre snøras. Det kan også være hensiktsmessig å få utført en beregning av kapasiteten til taksperrene for å sikre at de kan håndtere belastningen.



Mangler snøfangere på hovedtaket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon fra byggeåret med utvendig vindsperre, musebånd, lekter og liggende bordkledning. Ytterveggene rundt vindfanget er oppført i isolerte bindingsverksvegger fra 2019. I følge eier er det etterisolert utvendig med 50 mm isolasjon på østveggen og nordveggen i 2019.



Vindsperre og musebånd montert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av sperrer med undertak av bordtro og vindsperre over. Det er kaldtloft med adkomst via takluke. Loftet er isolert med ca. 150 mm mineralull i den flate delen av taket. Skrådelen av takkonstruksjonen er ikke isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er i følge eier ikke et stort problem med mus i huset. Men det er satt ut feller på kryploftet og i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er observert eldre fuktskjolder som sannsynligvis skriver seg fra før taket ble retekket. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier i treverket ved befaring.



Eldre fuktmerker uten utslag på forhøyede fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt PVC-vinduer med 2-lags glass. Vinduene på nordveggen ble utskiftet i 2019. På loftet er vinduene fra henholdsvis 2010, 2014 og 2019, mens vinduene i 1. etasje varierer i alder fra 1993 til 2019. Kjelleren har eldre vinduer med koblede glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med råteskade i kjelleren.

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu på badet er værslitt.



Vinduene på stuen er værslitte.



Slitasje på vindu på ene soverommet.

TG 3 Kjellervindu

Vinduene i kjelleren har karmer av treverk og er med koblede glass.

Årstall: 1924

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Registrert råteskader på karm på kjellervindu.



Kjellervinduene er gamle og slitte.

TG 3 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, balkongdør i tre med 2-lags glass og en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader i dørblader på balkongdøren.
Dørbladet på hovedinngangsdøren har vannskader i nedre del av dørbladet med større sprekker i dørbladet.
Kjellerdøren er gammel og bører preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdøren har råteskade i dørbladet.

Tilstandsrapport



Vannskade og sprekk i dørbladet.



Mangler rekkverk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har østvendt terrasse på ca. 19 m2 og sørøst vendt veranda på på ca. 38 m2. Veranda og terrasse er oppført i treverk med terrassebord og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca. 90 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ny eier må selv vurdere om rekkverket skal økes til 1 meter som er kravet.

TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i treverk opp til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved hovedinngangen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Loft:
Gulvene er belagt med malt furugulv, laminat og malte plater. Veggene har malt panel, malte panelplater og malte slette flater. I himlingen er det malte slette plater og malt panel.

1 etasje:
Gulvene er belagt med malte furugulv. Veggene har malt panel og slette overflater, I himlingen er det malt panel i stuene og i vindfanget, malte slette plater på kjøkkenet og åpent bjelkelag i gangen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn i henhold til datidens standard, og vanlig byggeskikk tilsier at det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kjøkkenet er det registrert 21 mm avvik på to meter og 26 mm avvik gjennom hele rommet. På loftet er det registrert 17 mm avvik gjennom helle rommet på soverommet mot nord.

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.

Det er vanskelig å si hva en oppretting av bjelkelaget vil koste. Kroner 10.000 er satt for videre undersøkelser om det skulle være aktuelt å rette opp gulvene. Det er vanskelig å si noe om omfang og metode.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport



Gulv i stuen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe opp til mørkloftet og murt lecapipe videre opp og ut. Tidligere eier rev pipen i 2014, og nåværende eier fikk bygget opp pipen på nytt i 2019. I forbindelse med dette ble det satt inn nytt stålrør og montert ny sotluke i kjelleren. Det ble også installert en ny vedovn i 2019. I spisestuen står en eldre vedovn som ikke er koblet til røykrøret.

Merk: Den gamle sotluken har en ødelagt hengsle, men det er ny sotluke i forbindelse med det nye stålrøret.



Vedovn i stuen.



ikke koblet på stålrørety



Gammel sotluke har ødelagt hengsle.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har åpne murkonstruksjoner i rom under terreng og er ikke egnet som boligrom for varig opphold, da bygget opprinnelig ble oppført uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon. Kjelleren benyttes i dag som snekkerverksted, lagringsplass og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Under visuell besiktigelse av kjelleren og ved bruk av fuktindikator ble det påvist forhøyede fuktverdier i kjellergulv og grunnmur opp til utvendig terrengnivå. Dette skyldes en kombinasjon av kapillært opptrekk fra grunnen, ettersom det ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp ved oppføringstidspunktet, samt fuktvandring gjennom grunnmuren på grunn av slitt drenering.
Det står en avfukter i kjelleren som bidrar til å holde den relative luftfuktigheten nede.

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

Tilstandsrapport



Luftavfukter i kjelleren.



Høyt fuktnivå i treverk.



Høyt fuktnivå i kjellermyrer.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt furutrapp fra byggeåret med tette trinn og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket i trappen er målt til å ha en høyde ret i underkant av 80 cm. Åpninger i rekkverket er målt til ca. 15 cm noe som er 5 cm over kravet. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen er fra 1924, og det var på oppføringstidspunktet ikke samme krav til utforming og sikkerhet som dagens regelverk tilsier. Det er ikke montert håndløper, noe som anbefales av hensyn til sikkerhet, selv om det ikke var et krav da trappen ble bygget.
Rekkverket har store åpninger, noe som medfører økt risiko for at barn kan falle gjennom. Rekkverkshøyden er også lavere enn det som anbefales etter dagens standard. Ny eier bør selv vurdere behovet for å oppgradere både høyde og utforming av rekkverk for å ivareta sikkerheten på en bedre måte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp uten håndløper.



Rekkverk har høyde under 80 cm.



Målt ca. 15 cm mellomrom.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har både malte, profilerte og slette innerdører i treverk. Enkelte av dørene har glassfelt/innslag av glass.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport

Dørene er av eldre dato og har synlig slitasje på overflater og i låskasser. Det er påbegynt renovering av enkelte dører, men arbeidet er ikke fullført.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Og renovering av dører må fullføres.



Dører med glatt utførelse på loftet.



Dør mellom vindfanget og trapperommet.



Malte fyllingsdører i tre i hovedetasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble etablert i 2006 og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Badet har gulvbelegg og varmekabler. På veggene er det beiset panel og i himlingen er det trefiberplater (tak-ess). Det er gulvstående toalett, dusjkabinett og innredning med enkel servant. Det foreligger ikke dokumentasjon. Det ble lagt nytt gulvbelegg og montert nytt dusjkabinett i 2019.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det beiset furupanel og i himlingen er det tak-ess.

Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er beiset furupanel i våtsonen ved vasken og dusjen. Dette vil gå bra så lenge det er dusjkabinett.

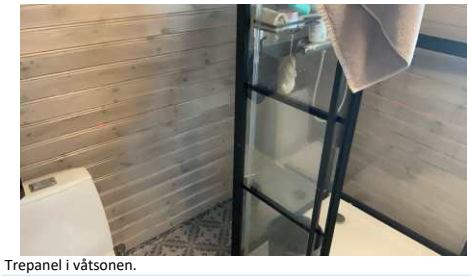
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge det brukes dusjkabinett. Det er økt fare for vann- og svelleskader på treverket rundt vasken og det er viktig at ny eier er klar over risikoen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trepanel bak vasken.



Trepanel i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv og har varmekabler. Det er målt høydeforskjell fra topp sluk til topp gulvbelegg ved terskel på ca. 21 mm og gulvet er forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, vegghengt sideskap, speil med belysning over, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen. Tilluft via vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner består av tømmervegger. Det ble i stede utført visuell kontroll av overflater, samt overflatesøk med fuktindikator på fuktutsatte områder inne i rommet, uten at det ble påvist unormale forhold.



Fuktsøk.



Fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Boligen har et kjøkken fra IKEA, montert i 2019. Gulvet er malt furugulv, og veggene samt himlingen er kledd med malte plater. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminatbenkeplate og integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er installert et vannstoppesystem under kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator som har avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannledninger i kobber og noe vannledninger i plast i forbindelse med etablering av bade og nytt kjøkken. Det er stoppekran innvendig i kjelleren. Det er ukjent når det ble lagt inn vann i boligen.



Stoppekran.

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport



Synlig kobberrør og plastrør i kjelleren.

TG 1 **Avløpsrør**



Avløpsrør fra badet og kjøkkenet er synlig i kjelleren.

TG 1 **Ventilasjon**

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

TV og internett

Boligen har trådløst bredbånd fra Telenor. Det er mulighet for å få lagt inn fiber som ligger klar ved hovedvegen.

TG 1 **Varmesentral**

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba, plassert i stuen. Anlegget ble montert i 2019, og service ble utført vinteren 2024.

TG 2 **Varmtvannstank**

Boligen er utstyrt med 200 liters varmtvannstank fra 2006 som er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer i skapet. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og er ikke en elektrofaglig vurdering av anlegget. Det elektriske anlegget er totalrenovert i perioden 2017 til 2025.

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.
   2025 Sikringsskapet ble renovert i 2017. Øvrige deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2019, og arbeidene ble ferdigstilt i 2025.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se bolligmappa.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

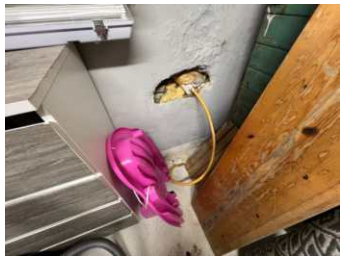
Dreneringen er fra byggeåret og er av ukjent type og omfang.

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

Når det regner mye kommer det vann inn via gammelt vanninntak fra brønnen. Dette vannet føres ned til gulv med sluk via en gummislange.

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.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre vanninntak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentene er skjult under terreng, og det foreligger ingen sikker dokumentasjon på hvilken type fundament bygningen har. Byggegrunnens sammensetning er ukjent. Grunnmurene er av betong med sparestein.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en utvendig betongmur ved parkeringsplassen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er sprekker i iverflaten.



Mangler rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng med helning mot vest.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold ved kjellermuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann og har privat septiktank. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Siden vann- og avløpsledninger ikke kan inspiseres, er vurderingen basert på alder. Det er lukket septiktank uten slamavskiller.

TG 1 Septiktank

Boligen har lukket septiktank uten slamavskiller. Alderen på tanken er ikke kjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

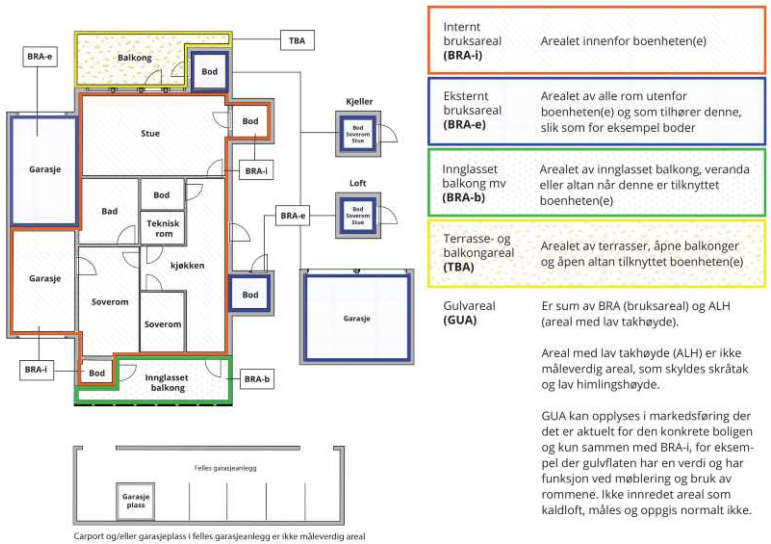
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	45			45	
1. etasje	63			63	57
Kjeller		51		51	
SUM	**108**	**51**			**57**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	4 soverom, Trapperom/gang		
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad		
Kjeller		3 uinnredet kjellerrom	

Kommentar

På loftet er det tre lafte kott i tillegg som er utenfor målbart område. Arealet på kottene er på tilsammen ca. 6 m2. På sør og østsiden av boligen er det veranda og terrasse på tilsammen ca. 57 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Hønsehus/uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hønsehus/uthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	0
Hønsehus/uthus	0	0

Kommentar

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

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Eivind Lange	Takstingeniør
	Kari Langnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	150	26		0	3100 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vasskorvegen 63

Hjemmelshaver
Langnes Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vasskorvegen 63 ligger i rolige og landlige omgivelser på Eide i Hustadvika kommune. Området er kjent for sin naturnære beliggenhet med kort avstand til både sjø og fjell, og det finnes gode tur- og friluftsmuligheter i nærområdet. Eide sentrum ligger i nær avstand og tilbyr nødvendige servicefunksjoner som dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Privat vannverk (Eide Vassverk).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med tett septiktank uten slamavskiller.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF området (landbruk-, naturfriluftsområde). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og hage med beplanting. Parkering på egen grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2019

Bygninger på eiendommen

Hønsehus/uthus



Anvendelse
Hønsehus

Byggeår **Kommentar**
2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bygningen er oppført med bindingsverk og er fullisolert i tak, gulv og vegger. Utvendig er det asfalt og liggende kledning. Innvendig er veggene kledd med malte sponplater, og gulvene har malt, fuktbestandig gulvspon. Gulvbelegg er lagt på "hønsedelen". Taket har takess plater innvendig, og Plannja takplater er benyttet. Det er en hems til lagring med utvendig luke.

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	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Vasskorvegen 63 , 6490 EIDE
Gnr 150 - Bnr 26
1579 HUSTADVIKA

Advansia AS
Øvre veg 24
6415 MOLDE

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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 godkjennelse 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.

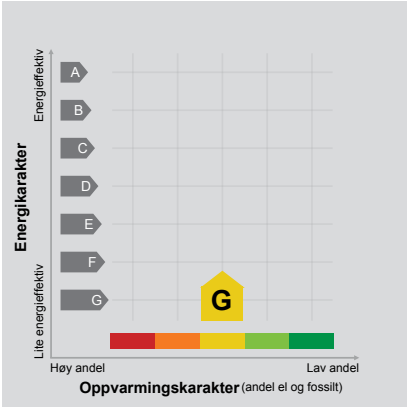
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Vasskorvegen 63
Postnummer	6490
Sted	EIDE
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181114959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96728
Dato	24.03.2025



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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, 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 innetemperaturen
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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolere varmtvannsrør
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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 inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



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 energimerkeordingen. 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/klisten-til-energimerking/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Hustadvika kommune
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 80 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
17.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**150**	Bnr:	**26**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vasskorvegen 63, 6490 EIDE**						

☐	Bygningen er bygd før bygningslovens virkning av 1965, finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
☒	Det skal ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.
☐	For tillatelser til mindre tiltak, slik som mindre tilbygg og garasje mv., var det ikke krav om ferdigattest i daværende lov (§ 86a) så lenge vilkåra var oppfylt, slik som i denne saken.
☐	Kommunen kan ellers ikke se å ha mottatt nyere søknader om tilbygg, påbygg eller vesentlige ominnredninger.

Vi finner ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i våre arkivsystem.

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.

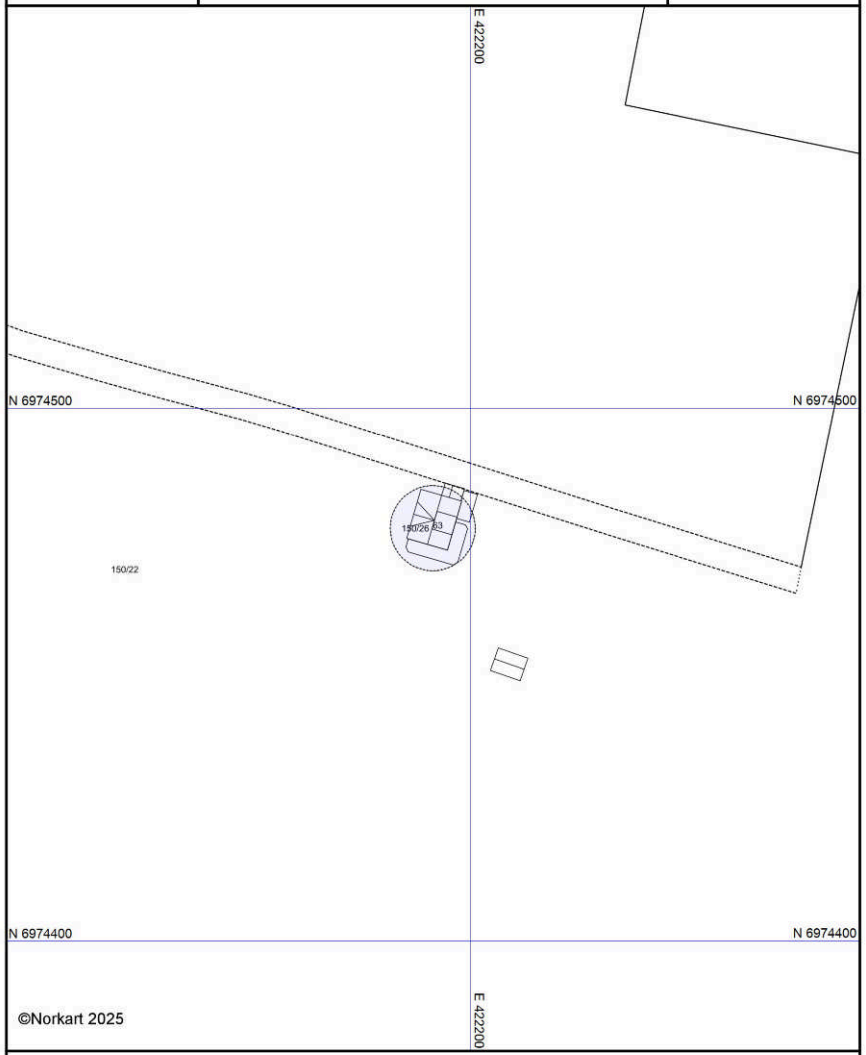
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 150/26
Adresse: Vasskorvegen 63
Utskriftsdato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 14.03.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hustadvika kommune

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	150	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vasskorvegen 63, 6490 EIDE								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004-KP
Navn	Kommuneplan for Eide 2004 - 2016
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/2651/KP2004.pdf
Delarealer	**Delareal** 200 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

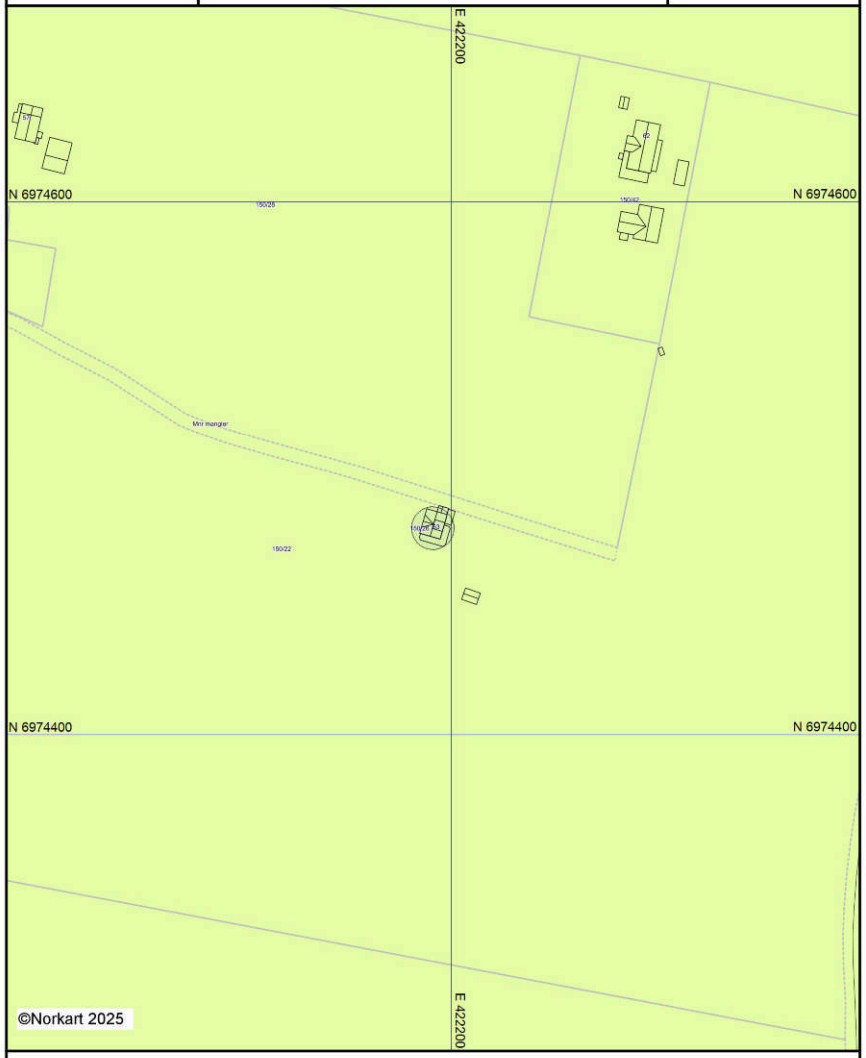
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 150/26
Adresse: Vasskorvegen 63
Utskriftsdato: 14.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

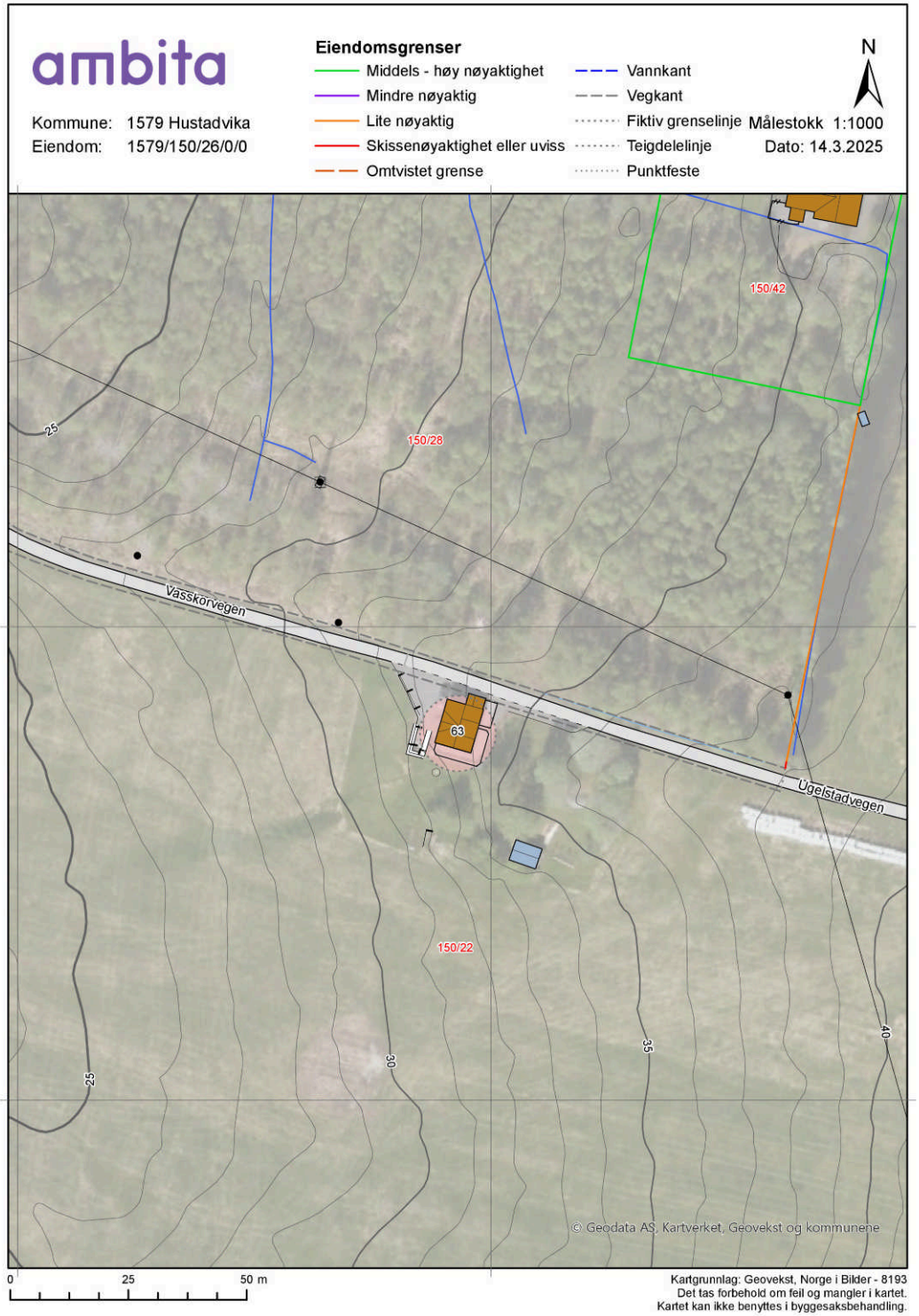
UTM-32

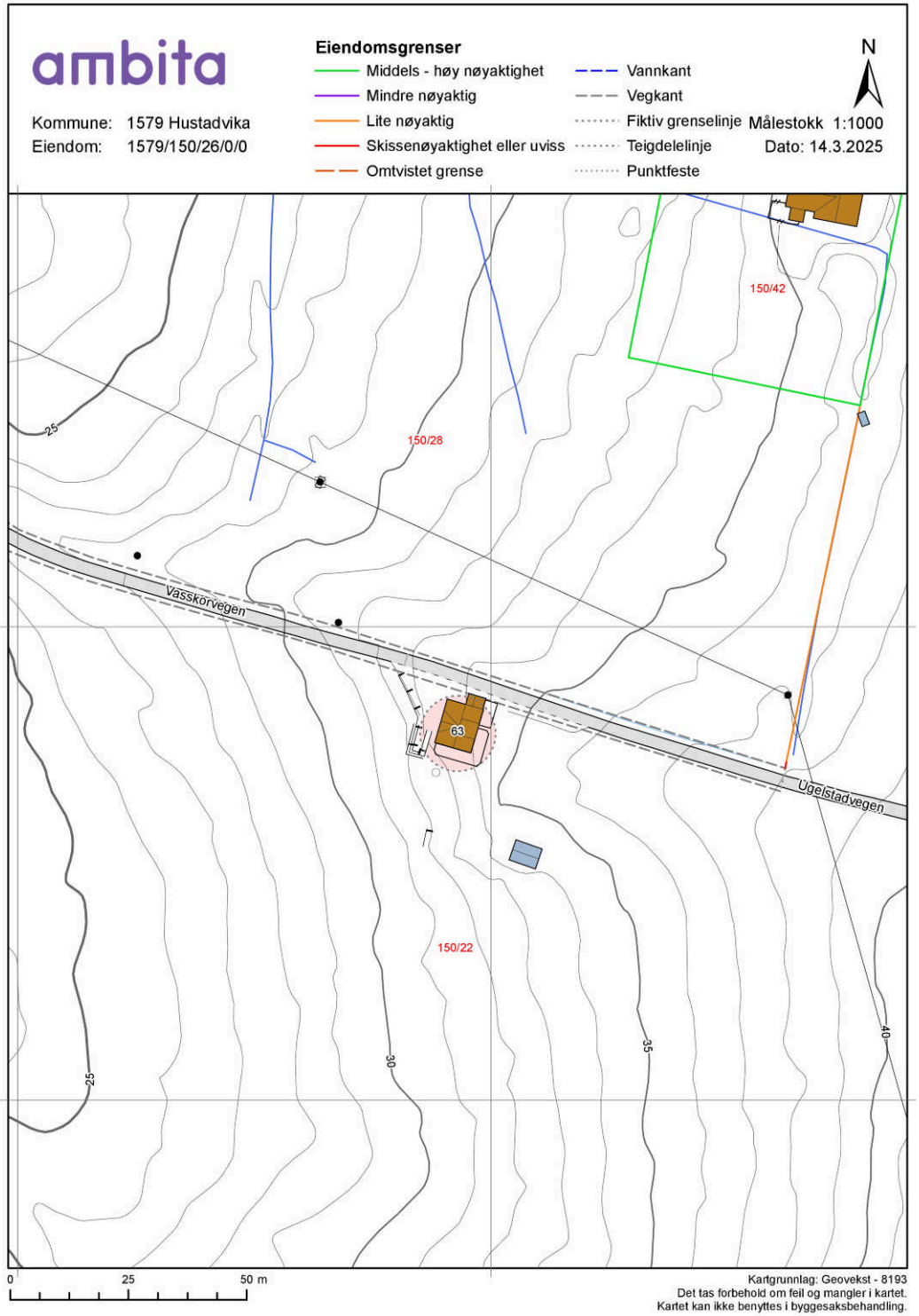


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende


ambita
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/150/26/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2025
150/42
150/28
150/22
63
Vasskorvegen
Ugelstadvegen
25
30
35
40
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1579 Hustadvika
Eiendom: 1579/150/26/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2025
150/42
150/28
150/22
63
Vasskorvegen
Ugelstadvegen
25
30
35
40
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Utskriftsdato: 14.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 150/26//

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

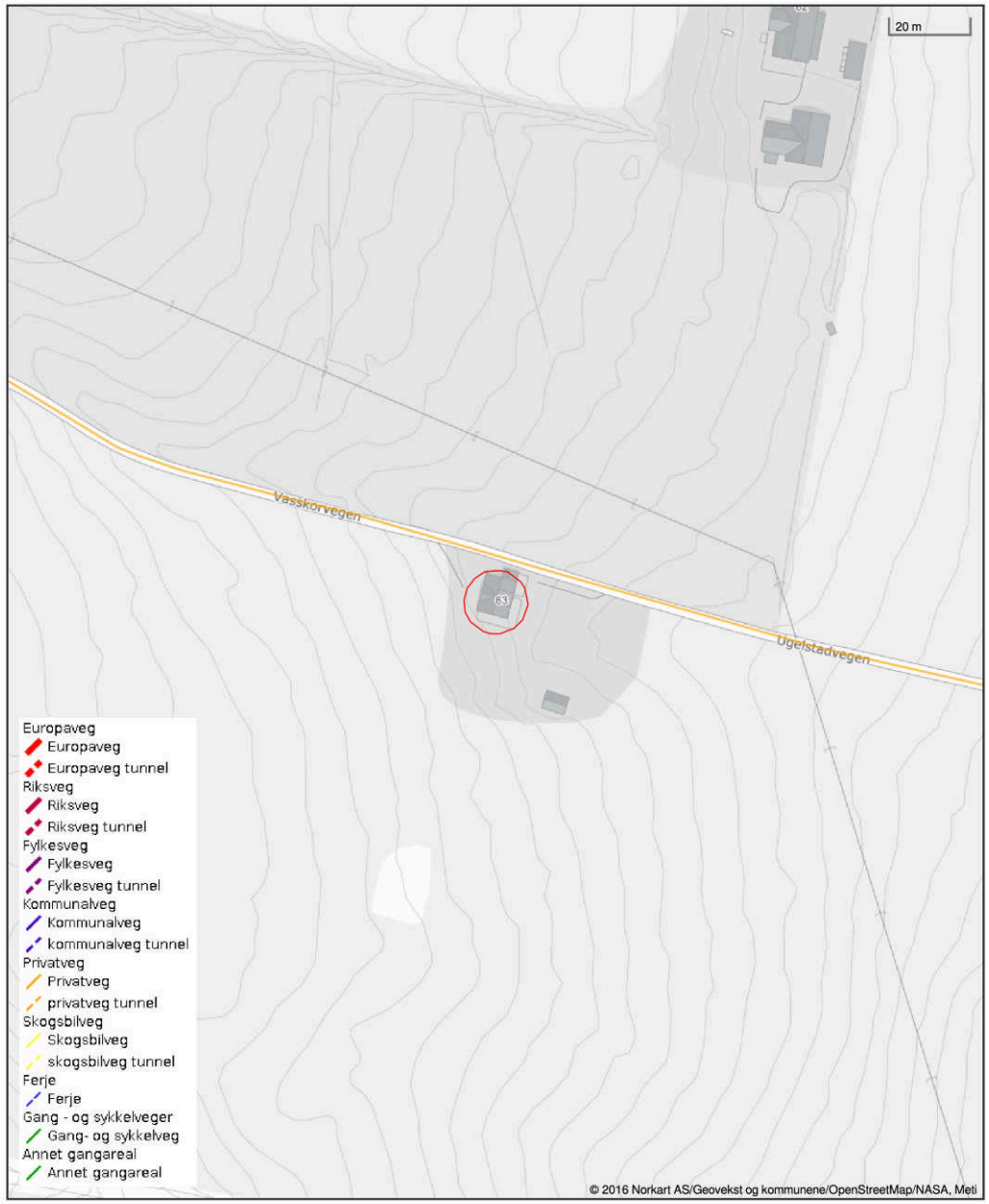
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

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



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.

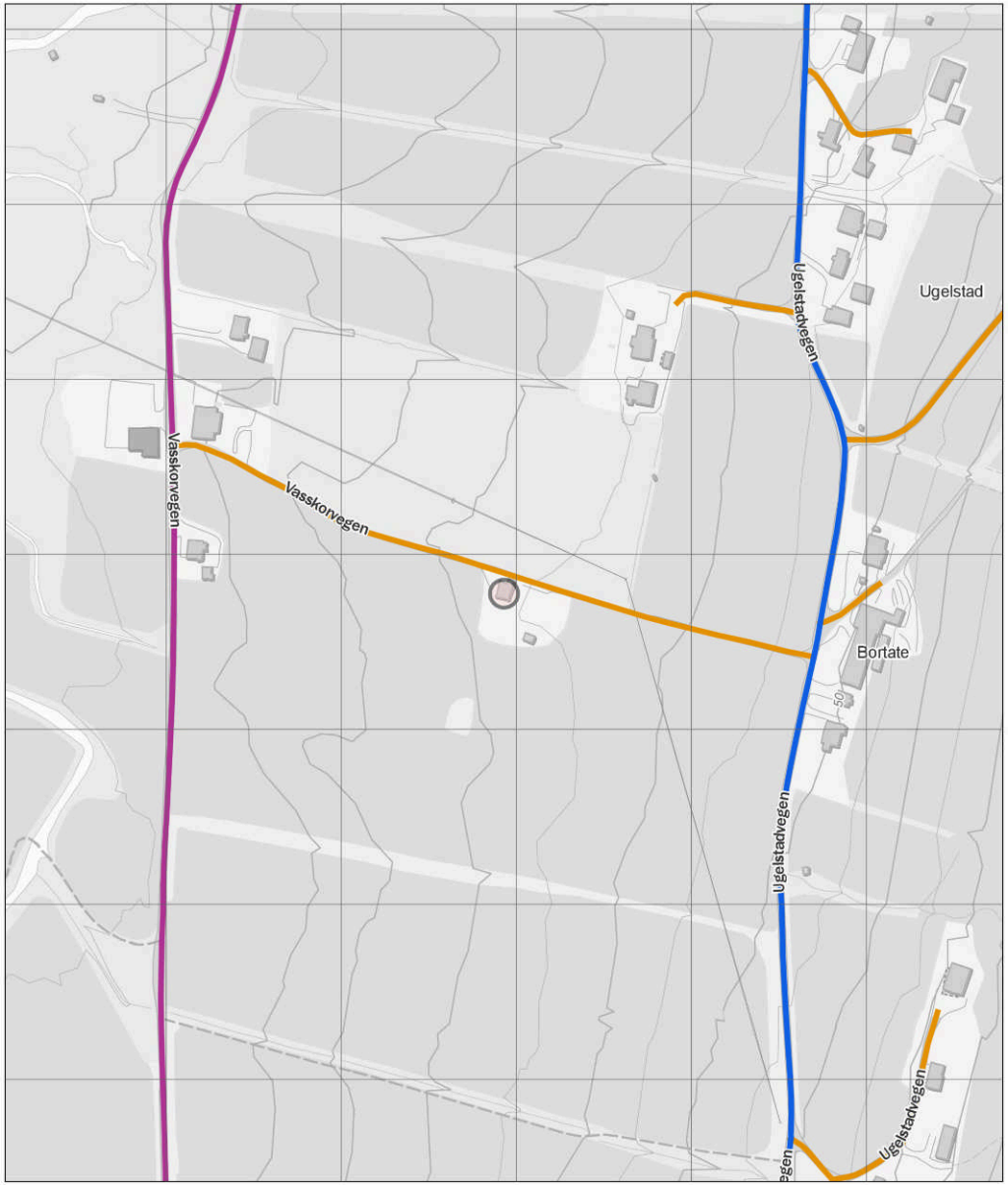
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Hustadvika
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 150/26/0/0
Adresse: Vasskorvegen 63, 6490 EIDE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/03/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 26	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Vasskorvegen 63, gatenr 1034 6490 Eide	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	802 8	Øyen Eide
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8010601	Eide

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fredly	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.06.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 100,0 kvm	**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/150/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	11.06.1923	Avgiver	1579/150/22	-3 100,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/150/26	3 100,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vasskorvegen 63	Bolig	99,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	72,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	99,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	99,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181114959			Antall etasjer:	1

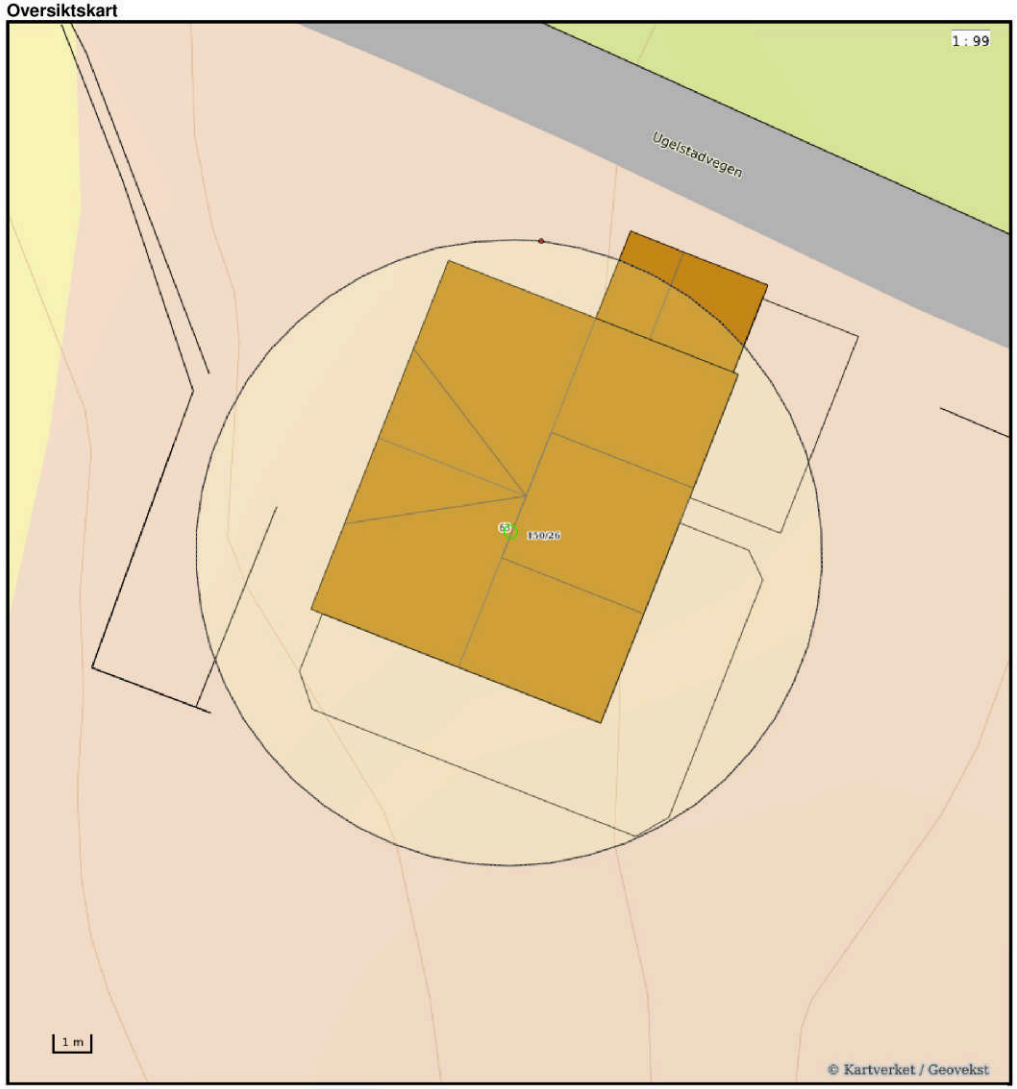
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



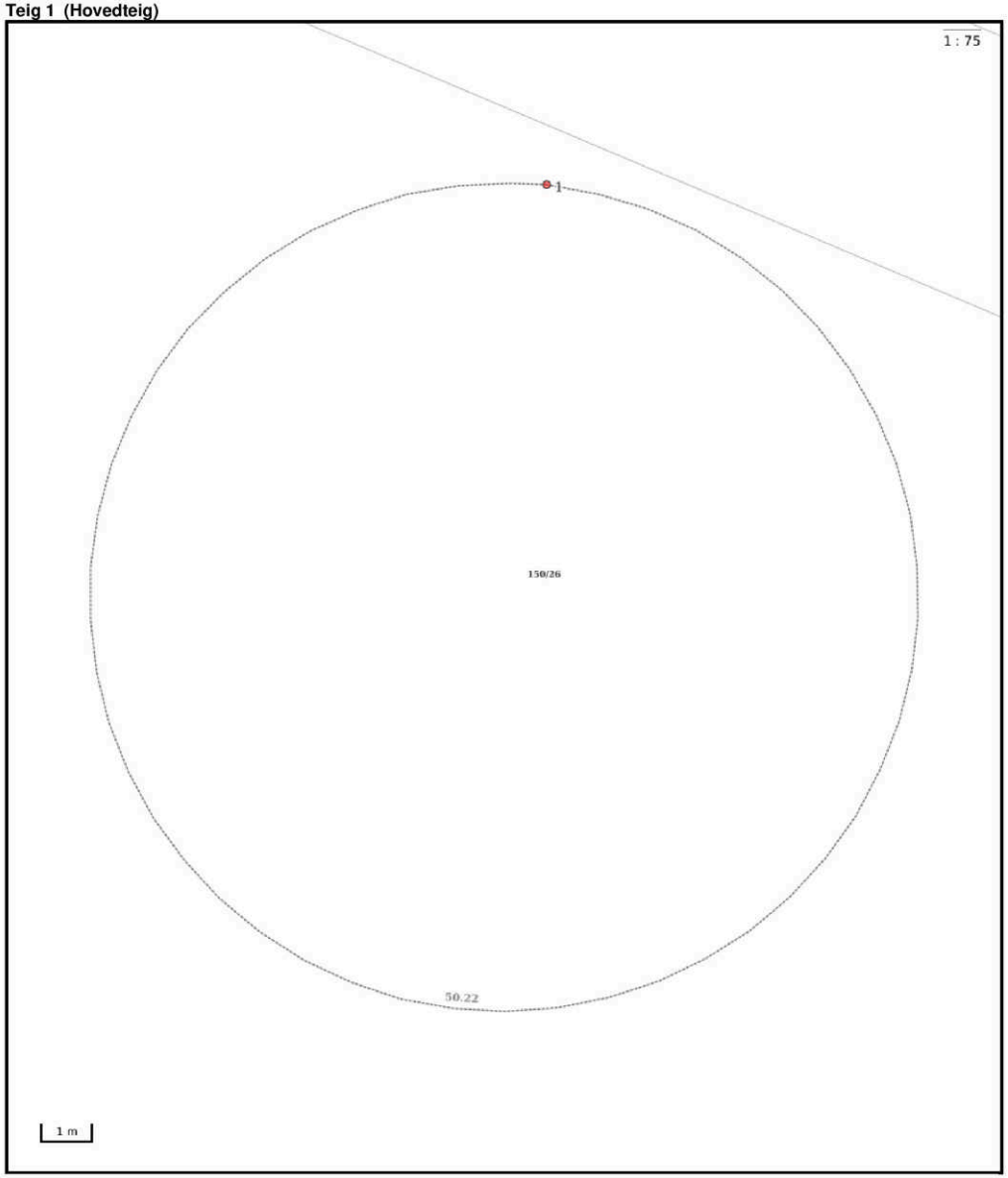
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 200,40m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 974 485,46	422 193,08	50,22m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

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

EIDE KOMMUNE
Plan- og næring

(se fletteutskrift)

Vår ref	*Sektor/avd/Saksb.*	*Arkiv*	*Deres ref*	*Dato*
02/00173-006	PLN/BYA/JOG	150/26		10.05.2006

OVERSENDELSE AV VEDTAK:

Viser til vedlagt kopi av saksutredning med vedtak i sak nr. **DS 0041/06**.

Med hilsen

John Olav Gautvik
bygningssjef

Postadresse 6490 Eide
Telefon 71 29 91 00
Telefax 71 29 91 01
E-post Info@ eide.kommune.no
Bankgiro 3932.05.01257
Organisasjonsnr. 9456 85 263

ok. 10.05.06

EIDE KOMMUNE
Plan- og næring

Dagrunn Karin Stakvik
Løkenvegen 20

6422 MOLDE

Vår ref	*Sektor/avd/Saksb.*	*Arkiv*	*Deres ref*	*Dato*
02/00173-005 (BS - 35/06)	PLN/BYA/JOG	150/26		10.05.2006

Saken er behandlet som saksnr **DS 0041/06** etter delegert myndighet.

Tiltakshaver: Dagrunn Karin Stakvik

Ansvarlig søker: Dagrunn Karin Stakvik

Saken gjelder:

TILLATELSE TIL Å KOBLE KLOAKK FRA BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN 150/26 TIL LUKKET TANK:

1.0 Bakgrunn:

- *Søknad mottatt av kommunen den:* 15.03.2006

1.1 Generelle opplysninger om tiltaket / søknaden:

Dagrunn Karin Stakvik har muntlig den 09.05.2006 bekreftet at søknad om bruksendring fra bolighus til fritidsformål ikke skal behandles. Søknaden datert 13.03.2006 begrenses dermed til å gjelde tilknytning av lukket/tett tank for kloakk.

Tiltaket behandles som et "ordinært søknadspliktig tiltak" (PBL`s § 93).

Det søkes om ansvarsrett innenfor følgende funksjoner:

1. Ansvarlig søker (SØK)
2. Ansvarlig for prosjektering (PRO)
3. Ansvarlig for kontroll av prosjekteringen (KPR)
4. Ansvarlig utførende (UTF)
5. Ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT)

2.0 Vurdering:

2.1 Planstatus:

Bolighuset ligger innenfor et område i kommuneplanes arealdel som er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område). Tiltaket gjelder arbeid på en eksisterende bolig og er derfor ikke i strid med gjeldene planstatus.

Konklusjon: OK

2.2 Vann og avløp:

Det er ikke utarbeidet egen kartskisse som viser bolighusets tilknytning av vann, og kloakk (se vilkår nr. 1 i vedtaket).

2.2.1 Vann /kloakk:
Tiltakshaver har søkt Eide Vassverk BA om tilsagn om vanntilknytning. Eide Vassverk BA har per telefon den 10.05.2006 bekreftet at de vil tilknytte boligen vannforsyning fra Eide Vassverk sitt ledningsnett.

Den lukkede tanken vil bli tilknyttet kommunens slamtømmeordning.

Konklusjon: OK

2.3 Nabovarsel:

Ikke nødvendig med nabovarsel, da tiltaket ikke berører naboen.

Konklusjon: OK

2.4 Kontrollplaner / kontrollerklæringer:

P.g.a. tiltakets begrensede omfang er det ikke nødvendig å vedlegge signerte kontrollerklæringer som bekrefter at det foreligger kontroll av prosjektering uten at det er funnet vesentlige avvik eller mangler.

Konklusjon: OK

2.5 Godkjenning av foretak for ansvarsrett:

2.5.1 Generelt om personlig godkjenning for ansvarsrett:
I.h.h.t § 17 pkt. 2 i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), kan kommunen godkjenne "selvbygger" ved å gi personlig ansvarsrett. Målsettingen med personlig ansvarsrett er å bidra til at kvalifisert tiltakshaver får muligheten til å bidra med egeninnsats.

Postadresse 6490 Eide | Telefon 71 29 91 00 Telefax 71 29 91 01 | E-post Info@ eide.kommune.no | Bankgiro 3932.05.01257 | Organisasjonsnr. 9456 85 263

2.5.2 Godkjenning:
Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett innenfor følgende godkjenningsområder:

2.5.2.1 Tiltakshaver Dagrunn K. Stakvik (søker personlig godkjenning for ansvarsrett):

- **Alle fagområder** (SØK, PRO,KPR,UTF og KUT)

Vurdering:
For selvbygger/tiltakshaver er det i.h.h.t. godkjenningsforskriften (GOF § 17), tilstrekkelig at kvalifikasjonene blir "sannsynliggjort".

Siden tiltakshaver ikke har framlagt opplysninger om egne kvalifikasjoner, gis det ansvarsrett under forutsetning av at tiltakshaver benytter kvalifiserte underentreprenører når dette er nødvendig (eks. rørleggerarbeid).

Konklusjon:
Med ovennevnte forutsetninger, er det i.h.h.t godkjenningsforskriften (GOF) tilstrekkelig "sannsynliggjort" at tiltakshaver er kvalifisert til å få ansvarsrett som omsøkt.

Det er gjort følgende vedtak i saken:

Bygningssjefen gir tillatelse til nedsetting og tilkobling av lukket/tett tank for kloakk fra bolighus på eiendommen 150/26, Ugelstad.

Godkjenning av ansvarsrett (persinlig godkjenning):
Det vises til vurderinger gjort under pkt. 2.5 ovenfor. Ansvarsrett gis derfor som vist nedenfor:

Tiltakshaver Dagrunn K. Stakvik (søker personlig godkjenning for ansvarsrett):

- **Alle fagområder** (SØK, PRO,KPR,UTF og KUT)

Vilkår for godkjenning:
1. Det må oversendes et kart til Eide kommune som viser plassering av bolighusets vann og kloakktilknytningår (inkl. plassering av lukket tank).

2. Tiltakshaver plikter å benytte kvalifiserte underentreprenører innenfor fagområder hvor egen fagkompetanse ikke er tilstrekkelig.

Hjemmel:
Plan og bygningslovens § 93 og 98, samt forskrift om godkjenning av foretak §§10, 11,16 og 17 etter delegasjonsfullmakt fra kommunestyre / rådmann.

Tilbakemelding til bygningskontrollen:
1. Når arbeidet er avsluttet

Generelt:
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen (evt. rammetillatelse) bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år
- Plan og bygningsloven med forskrifter skal følges
- Gebyr betales etter gjeldene satser.
- Vedtaket kan påklages senest 3 uker etter at det er gjort kjent. Klage sendes til Eide kommune for klagebehandling. Hvis klagen ikke tas til følge, oversender Eide kommune klagen til rette klageinstans som er fylkesmannen (Se vedlagt orientering / melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak).

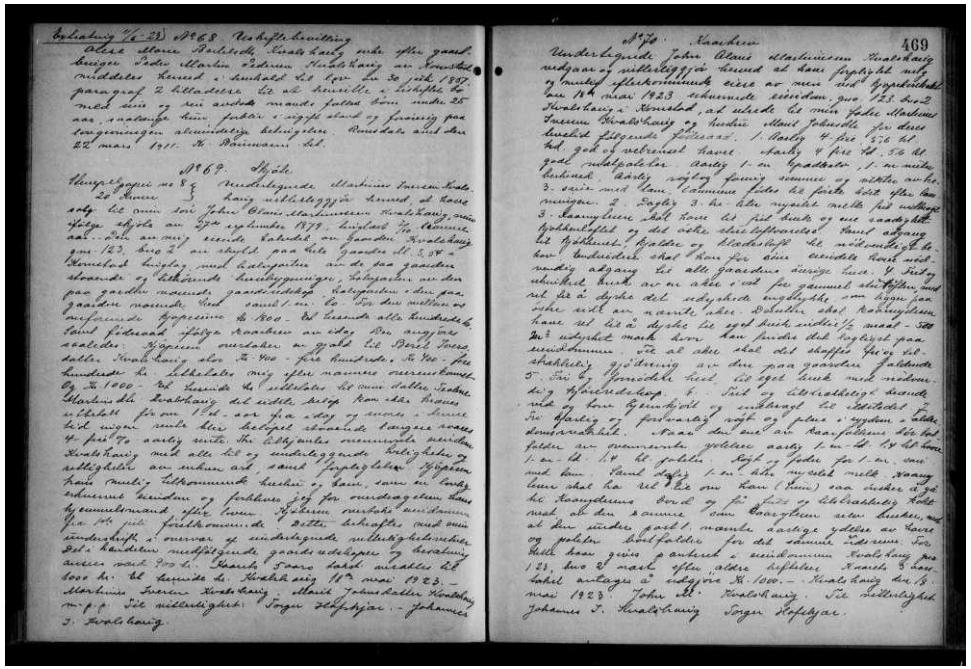
Med hilsen

John Olav Gautvik
bygningssjef

EIDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Vedlegg:
1. Søknad om tilkobling av kloakk til lukket tank, brev datert 13.03.2006
2. Søknad om vanntilknytning fra Eide Vassverk BA, søknadsskjema datert 13.03.2006
3. Orienteringsskriv fra kommunen: Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi til:
1. Eide Vassverk BA, 6490 Eide
2. Servicekontoret (her)



Anlysning 7/6-23) Nr 968 Ekspeditsavgift

Alexr Olsen Bakkevik Kvalvaag selv efter gaasbruger Peder Martin Pedersen Kvalvaag av Kvalvaag middelen hjemmel i dombrevet 20 nov 20 juli 1897 paragraf 2 bladsiders 20 at hjemmelen i bekjøpte bo med sin og sin avdøde mandes fælles bom under 25 aar, paalovige hjem fader i ugift stand og fremmig paa tvangsauktionen almindelig bekjøpelse. Dumdato anmeldt den 22 mars 1911. H. Baumann Sek.

Nr 969. Skjøde

Anlysning paagjeldende nr 8 c Undertegnede Martinus Tuesen Kvalvaag 20 Aarum Kvalvaag selvbruksgaard i Kvalvaag herved, at have solgt og ved dette skjøde overdrager min Kjøbers Martinus Tuesen Kvalvaag min ovenfor nævnte bygning paa Kvalvaag, matr. nr. 123, bnr. 2 i Kvalvaag, Kvalvaag skyld 1 pund 1 mk. 12 øre, for den mellem os overenskomne kjøpesum kr 1600 - Et tusende seks hundrede kroner - hvilken sum jeg herved erkjender mig fuldt ud at have modtaget. Kjøpesummen overtaken av gjeld til Bank Tuesen dalder Kvalvaag eller kr 400 - fire hundrede kr 400 - fire hundrede kr Lilhelden mig ifølge mannens overenskomst og kr 1000 - Ett tusende kr tilbetalen til mig dalder Martinus Tuesen Kvalvaag det resterende kr mig dalder Martinus Kvalvaag det resterende kr mig dalder Martinus Kvalvaag det resterende kr mig dalder Martinus

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/300767/61
Uthentet 2025-03-17 09:39

DAGBOKFØRT
12.FEB 85 00767
SORENSKRIVEREN I
KRISTIANSUND

Utdrag av

Rettsbok

for

KRISTIANSUND DOMSSOKN.
SØRE NORDMØRE JORDSKIFTESOKN.

Sak nr.:9/1983-grensegang på gnr.150, bnr.22 og 26 i Eide kommune.

År 1984 den 16.august ble jordskifterett holdt i huset til Hermann Stakvik på Ugelstad, gnr.150 i Eide kommune.
Rettens formann: Jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer etter jordskiftelovens §9, 5.ledd.
Protokollfører: Jordskiftetekniker Asbjørn Bae.
Sak nr.: 9/1983.
Parter:
1. Hermann Stakvik, eier av gnr.150, bnr.22 i Eide kommune.
2. Edvin Ugelstad, " " " 150, " 26 " .
3. Arnfinn Ugelstad, " " " 150, " 28 " .
Saka gjelder: Grensegang.
Til stede: Hermann Stakvik, Arne Stakvik, Edvin Ugelstad og Arnfinn Ugelstad.
Rettens formann la fram:
1. Krav om grensegangssak fra Hermann Stakvik m/fl. dat.28/2 1983.
2. Innkalling til møtet i dag med Postverkets kvittering av 21/7 1984 for rek. brev til partene.

Edvin Ugelstad la fram:
3. Kopi av skylddelingsforretning over gnr.150, bnr.26, tgl. 11/6 1923.
4. Plan over dyrkingsfelt dat. 3/12 1957 vedrørende gnr.150, bnr.26 sin eiendom.

Partene framstilte saka. Det viste seg at grensa mot gnr.150, bnr.28 var grei, så kravet ble frafalt på dette punkt.

Når det gjelder grensene mellom gnr.150, bnr.22 og 26 så viste det seg at samtlige grensemerker var fjernet.

M.239-1

EBAS Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/300767/61
Uthentet 2025-03-17 09:39

Jordskifteretten finner at vilkårene for å fremme saka er til stede og gjorde slikt

v e d t a k:

Den av Hermann Stakvik, Edvin Ugelstad og Arnfinn Ugelstad forlangte grensegangssak blir å fremme.

Partene viste til skylddelingsforretningen på gnr.150,bnr.26 når det gjelder grensene for denne eiendom, men da det i denne er oppgitt mål på bare en grense, hersket det en del usikkerhet når det gjelder bnr.26 sin utstrekning langs Ugelstads gårdsveg.

Etter en del drøftinger ble partene enige om å regulere grensene noe, og grensene ble avmerket og blir beskrevet slik:

Grensa mellom gnr.150, bnr.22 på øst, sør og vestsida, og gnr.150, bnr.26 på motsatte sider, tar til i Ugelstads gardsveg og går i retning 214^g 1m til nedsatt stein (1) og 29 m til vinkelstein (2). Herfra i retning 304^g 41,6 m til nedsatt stein (3). Herfra i retning 325^g 48,2 m til nedsatt vinkelstein (4). Herfra i retning 15^g 29,6 m til nedsatt stein (5) og 0,5 m til Ugelstad gårdsveg.

I de nedsatte merkesteiner er det hogd kors. Avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt, og kompassretningene er i forhold til sant nord med 400^g inndeling av sirkelen.

Grensene og grensemerkene blir avlagt på et riss som vedlegges saka.

Kostnadene.

Gebyr kr.250,-
som ble fordelt på partene slik:
Gnr.150, bnr.22, Hermann Stakvik kr.125,-
" 150, " 26, Edvin Ugelstad " 125,-

Beløpene ble betalt som fordelt.

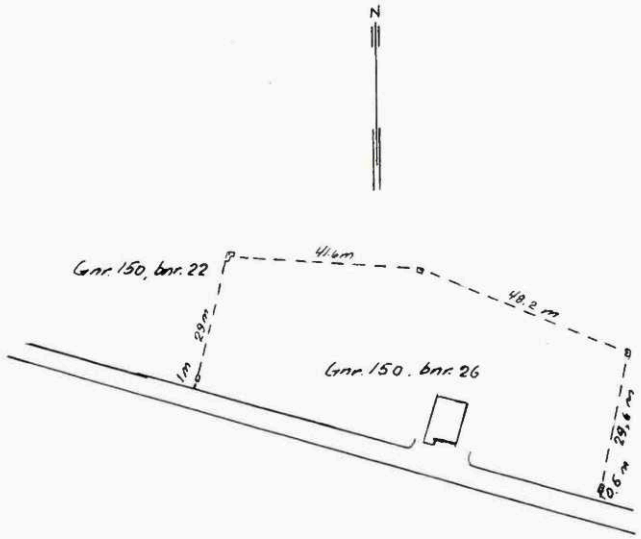
Forkynning.

Partene vil få forkynt utskrift av rettsboka ved rek. brev.
Retten hevet.
Kristiansund N den 16.august 1984.

Johan Farstad /s.

Rett utskrift:

JORDSKIFTEDOMMAREN I SØRE NORDMØRE



EIENDOMSNAVN: Ugelstad		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR: Kartriss	BLAD NR	KARTGRUNNLAG	FLYFOTOÅR
				MÅLESTOKK	KARTLEGGINGSÅR
KOMMUNE: Eide	FYLKE: Møre og Romsdal	BERØRTE GNR: 150	ANTALL BLAD	EKV. DIST	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT: Søre Nordmøre	SAK NR: 9/1983	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET: 16.08.1984	OFF. BLADINNDELING	PRODUSENT

Oce Norge A/S S & Jul. Sørensen Trykkeriet A/S M-151-TRE

Notater

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13250106 / Klaudia Dabrowska, tlf. 925 06 045
Vasskorvegen 63, 6490 Eide.
Gnr. 150, Bnr. 26, Hustadvika kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13250106
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2025

EiendomsMegler 1

Klaudia Dabrowska
Eiendomsmegler

925 06 045
klaudia.dabrowska@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no