

PROAKTIV

Fin enebolig
på romslig
tomt

I et rolig og fint område nær
sjøen.

VEIBUSTSTRANDA 13



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VEIBUSTSTRANDA

Fin enebolig på romslig tomt med gode solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Veibuststranda 13, 6037 EIDSNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 59, bnr. 36, i Sula kommune

Prisantydning: 4.300.000,-

Omkostninger: 126.750,-

Totalpris: 4.426.750,-

Kommunale avgifter: 17.911,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Soverom: 3

BRA: 258 m²

BRA-i: 228 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1375.4 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Fin enebolig på romslig tomt med gode solforhold.

Romslig enebolig beliggende i Veibuststranda, like ved sjøen i Vegsundet. Eiendommen har en fantastisk tomt som er godt skjermet og har masse boltreplass. Pent opparbeidet med beplantning, hellelagte stier og drivhus.

Boligen ble bygget i 1969 og tilbygd i 1975. Huset er på to plan og er innholdsrikt med en god planløsning. Det er tre soverom i første etasje, samt stor stue, kjøkken, bad og gang. I underetasjen er det gang, kjellerstue, to rom, bad og badstue. Det meste av boligen er malt siste to år, og det er lagt nye gulv i flere rom. Det er også bygget ny veranda.

Det er kort avstand til barneskole, barnehage, butikk og busstopp og det er samtidig trygg skolevei for barna som vil gå til skolen.

Velkommen til visning!

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



VEIBUSTSTRANDA

Kommune: Sula / Område: Veibuststranda

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

På Veibust er det rolig og fint. Her bor man med nærhet til sjøen og det er mange fine turmuligheter rett utenfor døren.

På Devoldfabrikken bare minutter fra eiendommen finner du et utvalg butikker og kafé. I Langevåg sentrum finner man blant annet frisør, helsestasjon og legesenter, rådhus, restauranter, apotek, post-i-butikk og bank. Det er cirka 10 minutter med bil til Amfi Moa.

Solevåg skule ligger 1 km fra eiendommen, og til Sula ungdomsskule er det ca 10 km. Det er cirka 8,5 km til Borgund VGS som tilbyr yrkesfaglige studieretninger. Til Spjelkavik VGS er det 8,5 km, her tilbys det studiespesialiserende studieretninger. Området har forøvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Bjørkavåg barnehage. Videre kan Sula og Måseide barnehage også nevnes.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Veibust	2 min 🚶
Linje 4, 41, 101, 310, 351, VY430	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min 🚗

DAGLIGVARE

Matkroken Vegsund	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Spar Eidsnes	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2 km

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Moa	8 min 🚗
🏪 Apotek1 Blindheim	6 min 🚗

SPORT

🏀 Veibust skole - ballbane	5 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🏊 Blindheim idrettspark	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.3 km
🏊 Sprek365 Blindheim	6 min 🚗
🏊 MOVA Blindheim	6 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kommunen har et aktivt idrett- og friluftsmiljø, med fine idrettsanlegg og enkel tilgang til fjell, skog og sjø. Det er ca. 1 km til Solevåg flerbrukshall som har mange aktiviteter både for store og små. I Veddemarka cirka 5 minutters kjøretur fra boligen, finner du blant annet skiløyper vinterstid og flotte turområder sommerstid. Her er det også idylliske bade- og fiskevann, blant annet Storevatnet ved Lømyra, og flere andre små og store vann i naturskjønne omgivelser.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Du kan også ta turen opp til Sulafjellet, med langstrakt utsikt i alle retninger, i flotte omgivelser, eller til Vasset idrett- og friluftspark. Sistnevnte har blant annet kunstgressbane, innendørs- og utendørs skytebaner, turstier, lysløyper, diskolfpark, badeplasser og gode fiskemuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og næringsbygg.

Adkomst

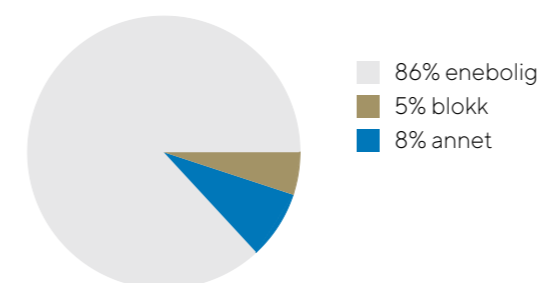
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Barnehage/Skole/Fritid

Se informasjon under beliggenhet, og ellers informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



SKOLER

Solevåg skule (1-7 kl.) 183 elever, 11 klasser	4 min 🚗 2.5 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	16 min 🚗 12.1 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	9 min 🚗 5.5 km
Spjelkavik vidaregåande skole 492 elever	9 min 🚗 6.7 km

BARNEHAGER

Rabbevågen barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 🚶 1.2 km
Vegsund barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 🚶 1.2 km
Bjørkavåg barnehage (0-5 år) 125 barn	4 min 🚗 3.1 km



VELKOMMEN TIL VEIBUSTSTRANDA 13

Vi starter utendørs – boligen har en stor tomt og hagen er pent opparbeidet med beplantning, hellelagte stier og drivhus.

Parkering

Parkering gjøres i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

1375 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fra 1969, men det er bygget til tilbygg til stuen og en garasje i 1975. Boligen går over 2 etasjer, med underetasje og hovedetasje. Tilbygg til stuen er i plan med hovedetasjen og står på pålær. Det er også et kryploft med noe gulvareal på.

Huset har ukjent byggegrunn. Grunnmur av betong. Et eldre takdokument opplyser at det ble montert ny drenering og fuktsikring langs grunnmur mot nord i 2021 etter fuktinntrenging i underetasjen. Øvrig drenering er eldre og ukjent. I tillegg står det i eldre takstdokument at utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det fremgår også at vann- og avløpsrør ble skiftet ca. 2011 etter tilbakeslag av avløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er plassbygd

takkonstruksjon med kaldtloft. Det er gulv på deler av loftrummet. Taktekkingen er av glasert tegltakstein med ukjent alder. Takrenner, nedløp og beslag er av stål av ukjent alder. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, PVC-vinduer med to-lags glass, samt trevinduer med koblet glass. PVC vinduene er fra 2006 og 2008, og ble montert i 2012 i følge eldre takstrappport. Øvrige vinduer er fra 1990-tallet, 2000-tallet og 1976, og disse er av trevirke. Enkelte vinduer har koblede glass og er fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør inn til underetasjen og skyvebalkongdør i malt tre. Det er en veranda med utgang fra stuen. Eier opplyser at enkelte terrassebjelker og terrassebord er skiftet siden 2024. Det er en betongtrapp opp til inngangspartiet med rekkverk av trevirke. Det er også en utvendig trapp fra verandaen som er bygget i tre. Mot øst ble det bygget til en garasje i 1975. Garasjen har støpt plate mot grunn, oppkant av betong og spaltet kledning. Taket er et sperretak som er tekket med membranpapp. Garasjen har elektrisk port. Under trappen opp til hovedinngangsdøren er det en bod. Boden har metalldør, og overflatene er av betong.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.





TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 26 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad/vaskerom (underetasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er observert mose i en skjøt på ett takrennenedløp.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Under verandaen er det noen korte kledningsbord som er løse. Det er observert slitte vindskibord og loddbord.
- Takkonstruksjon/loft: Det er kun ventiler i gavlvegger. Det er observert luftespalte i takutsikk, men isolasjonen på loftet er presset helt ut mot taket, noe som begrenser ventilasjon. Det er noen fuktskjolder på loftet. Det er foretatt fuktmåling uten at dette ga unormale utslag. Fuktskjolder kan komme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra en eldre utbedret lekkasje.
- Vinduer: Enkelte vinduer av trevirke er værslitte, med synlig tegn til slitasje i overflatebehandling og sprekker i treverket.
- Dører: Terrassedøren er noe værslitt. Døren i underetasjen lot seg ikke åpne, selv etter at den ble låst opp. Det er ikke avklart om dette skyldes at dørbildet er i klem, eller om låsekassen er defekt.
- Utvendige trapper: Det er observert noen skrå riss på siden av betongtrappen. Rekkverksstolpen er rustet/korrodert.
- Andre utvendige forhold: Det er observert noen fuktskjolder oppunder taket i garasjen.
- Innvendige overflater: Det er observert sprekk i en flis i

gangen.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Rom under terreng: Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull på soverom fra tidligere takstbefaring, og det ble målt 20,1 vektprosent (meget fuktig) fuktighet i trevirke.
- Kryp kjeller: Det er noe innestengt og rå luft inne i kryperommet, og det er observert fuktig grus. Selv om konstruksjonen er delvis åpen, vurderes luftingen som utilstrekkelig. Det er ikke etablert dampsperre mot grunnen, noe som øker risikoen for fuktvandring fra grunnen og kan føre til skader på trekonstruksjoner. Det er foretatt stikkkontroller etter fukt, og det er målt fuktighet i trevirke. Stikkkontrollene ble utført på tilfeldig valgte steder i bjelkelaget, ca. midt i rommet og i bunnsvill lengst in i rommet. Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 16,8 vektprosent (fuktig) fuktighet i trevirke.
- Innvendige dører: Døren fra entréen inn mot kjøkkenet subber mot glisgulvet ved åpning og lukking.
- Andre innvendige forhold: Eier opplyser om at det ble fanget en mus i felle i 2025.
- Bad (hovedetasje), overflater vegger og himling: Vindu er plassert i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader da materialet ikke er fuktbestandig. Det er noen små riper og hakk i takplaten. Dette er i hovedsak kosmetiske skader.
- Bad (hovedetasje), overflater gulv: Fallet fra dør til topp slukrist under baderomsinnredningen er målt til ca. 13 mm., mens kravet er minimum 25 mm. Sluken i dusjnisen ligger høyere enn terskel. Silikonfugene er slitte.
- Bad (hovedetasje), sanitærutstyr og innredning: Den øverste skuffen lar seg ikke lukke skikkelig, og det er en mindre skade i lamineringen.
- Bad (hovedetasje), ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Badstue, overflater og konstruksjon: Ned mot gulvet, i område ved badstueovnen så er det observert fuktskjolder og det er målt fukt i veggpanel. Det er også observert fuktskjolder i hjørne, under benkene. Disse fuktskjoldene er kun observert fra avstand, og det er ikke foretatt fuktmåling i disse. I panel rett til høyre for døren, nede mot gulvet, ble det målt 25 vektprosent (meget fuktig).
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Tilbygget stue mangler ventilator i vegg eller vindu, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i dette rommet.
- Varmtvannstank: Det er montert overtrykksventil på ett av rørene tilkoblet varmtvannsberederen. Det er observert vann opp på varmtvannsberederen, samt noe rustvann under overtrykksventilen. Eier har i etterkant av befaringen tørket bort vann opp på varmtvannsberederen og kunne ikke se en pågående/konstant lekkasje. Det kan være at det er lekkasjer ved ujevne mellomrom fra overtrykksventilen. Rustvann er uansett noe som tyder på at det er en korrosjon. Vannansamlingen og rustvannet under overtrykksventilen kan skyldes feil ved overtrykksventilen eller kondensering, noe som bør undersøkes nærmere.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dreneringen. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt grunnmur. Dreneringen mot nord ble etablert som ny i 2021 etter tidligere fuktinntrenging i underetasjen. Øvrig drenering er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder eller løsning for denne delen.
- Grunnmur og fundamenter: Under tilbygget del er det en døråpning som er murt igjen med lettklinkerblokker. Overflaten er ikke pusset.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse, miljø og sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Badet i hovedetasjen er utformet med en dusjnise som ligger en avsats opp. Denne løsningen medfører økt fare for fall ved vått gulv.
- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår
- Vannmåler fra 2024
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon
- Varmepumpe fra 2022 i tilbygg
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Eksapansjonstank fra 2012
- Automatsikringer
- Elbil-lader



**Bygningssakskyndig**

Gaute Aabrekk (befaringsdato: Fredag, 22. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden november 2024, og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (Frode Reiakvam/Comfort): Det ble installert vannmåler på bad nede. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2026 av ufaglært: Malt ytterdør og garasjeport.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Zenith Elektro): Det vart montert ei spotskinne og dimmer på kjøkken og to spotskinner og dimmer i stua. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Comfort og rør&energi): Det vart installert vannmåler på bad i kjeller, og nye rør til vask på kjøkken. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Tanken ble fjernet av tidligere eier. Det oppstod en vanninntrenging i kjeller, der tanken var nedgravd, men dette ble utbedret av tidligere eier.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Nåværende eier var borte fra huset i fire uker i januar, og da hadde varmepumpen iset, slik at den ikke fungerte skikkelig. Pumpen ble avrima og etter det har den fungert som den skal.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Ny vedovn i 2024.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Ei mus i januar 2025. Ble fanget i felle.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:

Loft: Kryperom.

Hovedetasje: Entré/gang, stue/kjøkken, stue, bad og to soverom.

Underetasje: Gang, bad/vaskerom, badstue, hobbyrom og to rom (benyttet som soverom, godkjent som bod).

Se punkt om ferdiggattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 30 kvm

Total BRA: 112 kvm

1. etasje

BRA-i: 146 kvm

Total BRA: 146 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 33 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

På loftet er det ca. 11 kvm. med ikke måleverdig gulvareal.

Standard

Fin eiendom på Veibuststranda. En kommer inn til eiendommen via asfaltert innkjørsel. Det er god plass til parkering både i og utenfor garasjen. Det er elbillader i garasjen. Det er også lagt asfalt frem til inngangspartiet. Det er støpt trapp som er belagt med skifer opp til inngangspartiet. En kommer inn til en romslig entré. Her er det lagt fliser på gulvet, her er varmekabler og en romslig skyvedørgarderobe som gir god plass til yttertøyet.

Videre kommer man inn til stuen, denne er stor og luftig. Her er mye naturlig lys da det er store vindusflater på to sider av stuen. Her er god plass til å møblere med flere soner og en har mange muligheter for møblering. Det er lagt nye gulv i stue og kjøkken, enstavs laminat fra Pergo. Varmepumpen sørger for jevn og behagelig oppvarming. Det er utgang til veranda via skyvedør fra stuen. Denne er vendt mot sørvest og har gode solforhold og god plass i møblering. Her er to terrassemarkiser og det er lagt ut strøm. Trapp fra verandaen ned til hagen – noe som knytter utearealene fint sammen.

Kjøkkenet og spisestue har også fin størrelse. Her er det god plass til spisebord og annet møblement. Fin utsikt mot naustrekka på andre siden av sjøen. Kjøkkenet har heltre innredning med nye håndtak, ny benkeplate og ny vask med armatur. Er praktisk og solid kjøkken med mye skap- og benkeplass. Det er satt inn ny peisovn på spisestuen med glass på tre sider.

Badet ble ifølge tidligere prospekt pusset opp i 2013. Her er





flislagt gulv og vegger, det er varmekabler i gulv. Skuffeinneinredning med dobbel servant, speil med lys i, vegghengt toalett og dusjnische med glassvegger. Downlights i himling. Det er tre soverom i etasjen, alle med fin størrelse. Hovedsoverommet har en romslig skyvedørgarderobe.

I underetasjen kommer man ned til en romslig gang med fliser på gulvet. Her er en stor skyvedørgarderobe med mye oppbevaringsplass. Her er to rom som er benyttet som soverom – disse er godkjent som boder – for lovlig bruk må det søkes om bruksendring. Badet er fra byggeår. Her er fliser på gulvet og panel på veggene. Her er innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er installert ny vannmåler på badet. Fra badet er det inngang til badstue. Her er det fine, plassbygde benker.

Romslig kjellerstue med god plass til møblering – et godt tilskudd til eiendommen.

Oppvarming

Det er ildsted i stue (2024), varmekabler på bad, varmepumpe på stuen fra 2022 og ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

1975 - Tilbygg

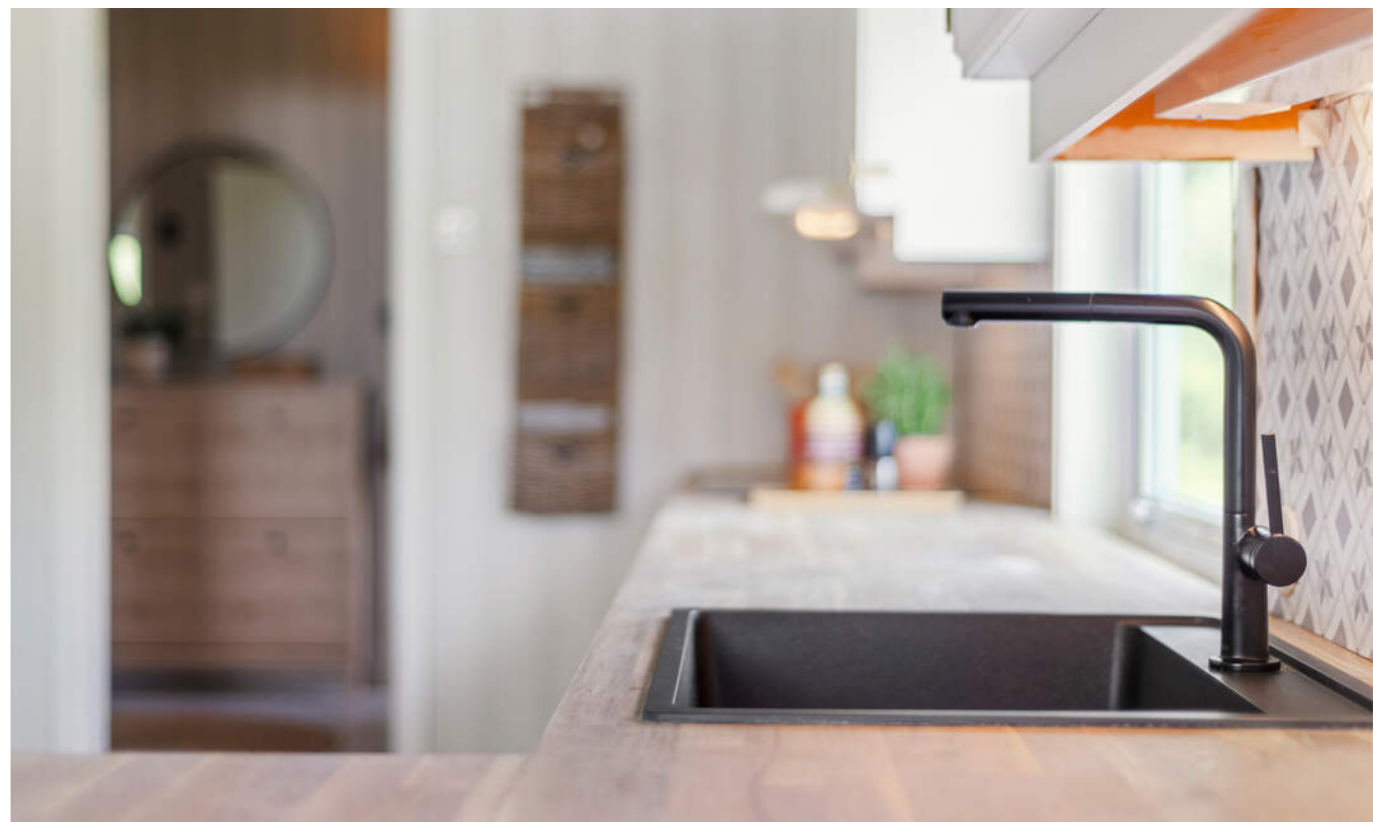
















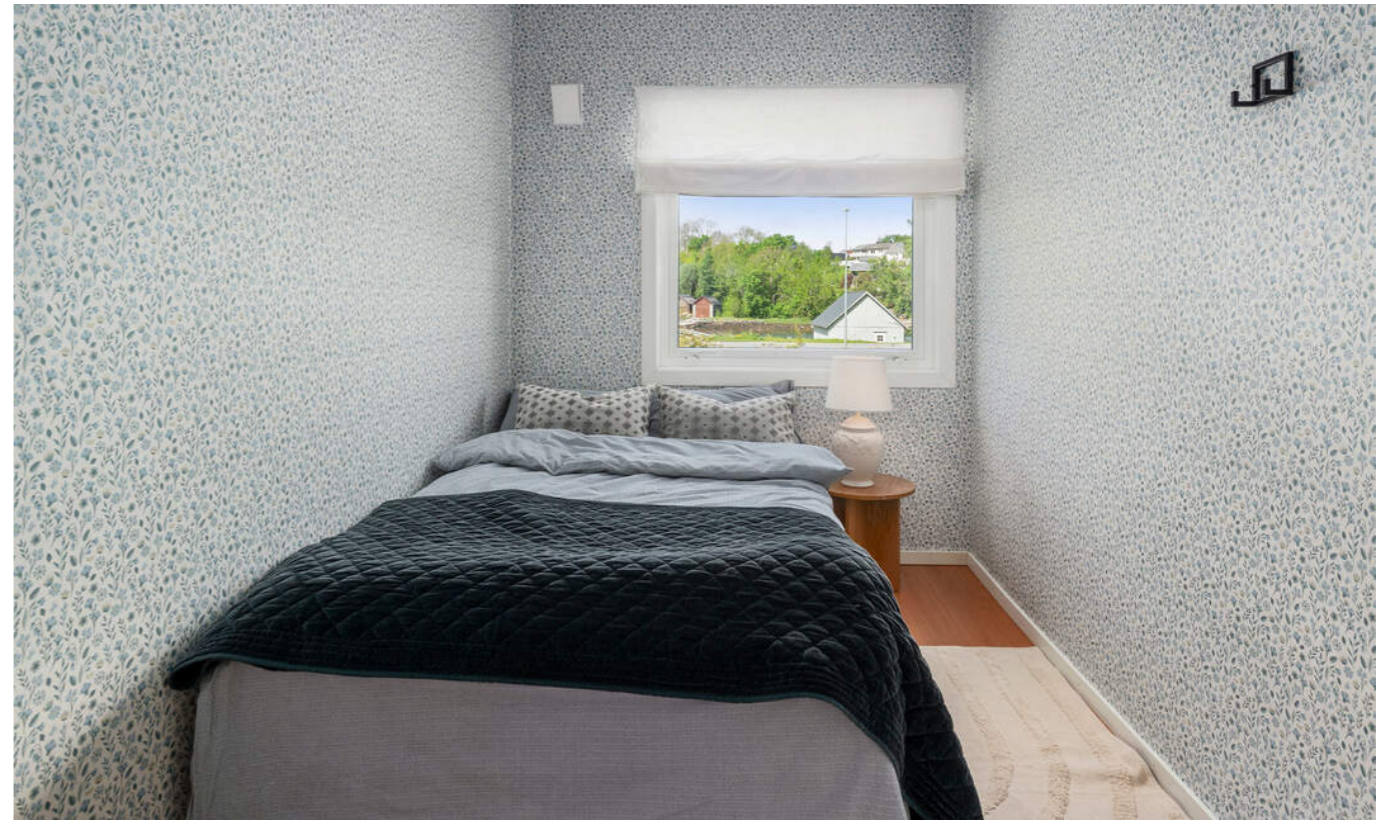


PENT, FLISLAGT BAD MED
DUSJNISJE, INNREDNING
MED DOBBEL SERVANT
OG VEGGHENGT TOALETT





INNBYDENDE
HOVEDSOVEROM MED
SKYVEDØRSGARDEROBE







BAD MED VIDERE
INNGANG TIL BADSTUE.

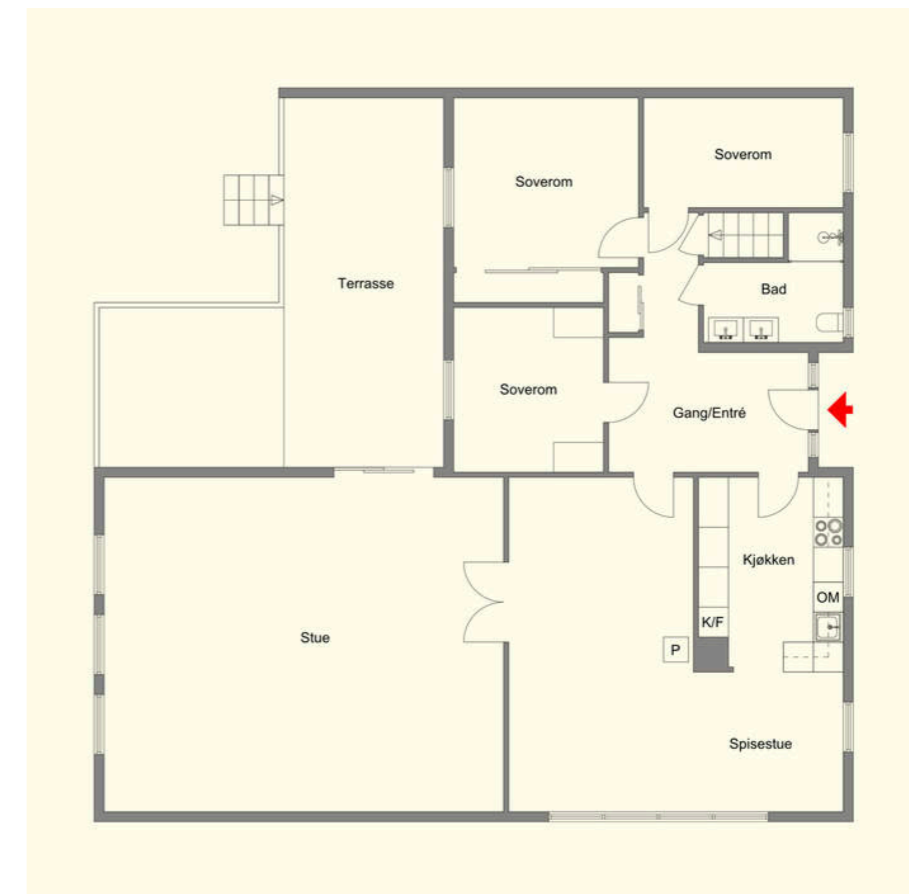
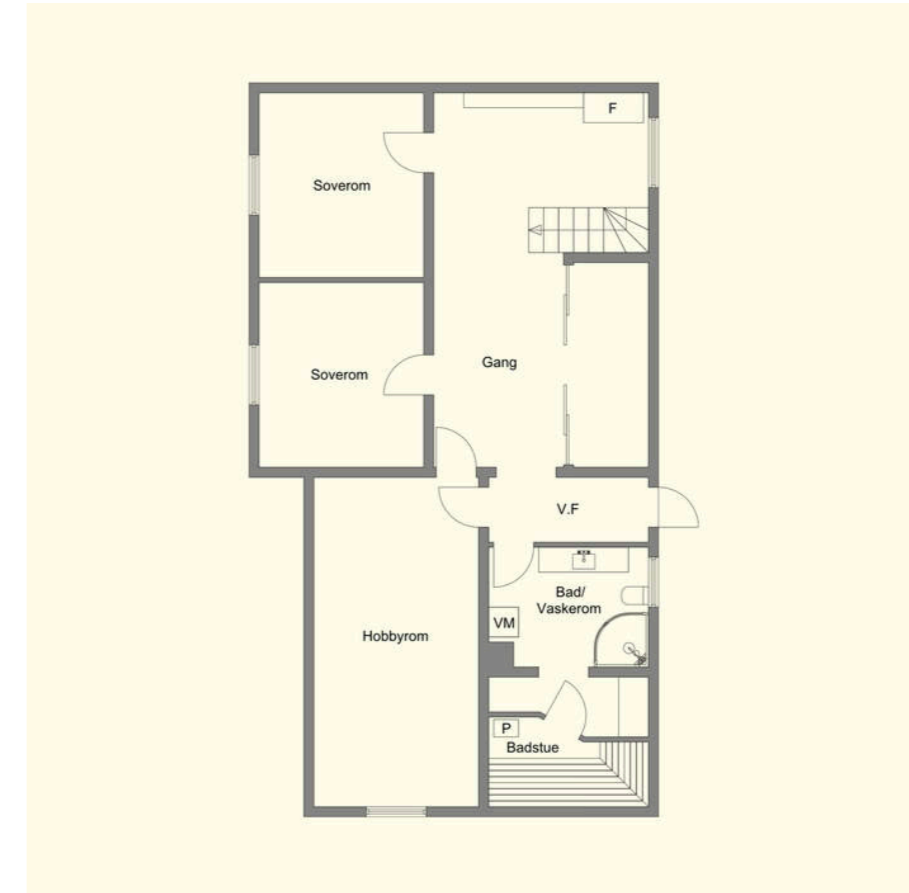


BADSTUE





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.280.682,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.122.728,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.911,- for 2026

Eiendomsskatt

7.171,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ev. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger innflytningstillatelse til eneboligen datert

28.05.1968 på betingelser av at altandør avstenges forsvarlig inntil rekkverk er ferdig. Dette har blitt gjort. Øvrige resterende arbeider var legging av takstein, pussing av kjellermurer inn- og utvendig. De fikk 1 år som frist på utførelsen av det resterende arbeidet. Det foreligger også godkjente og byggemeldte tegninger av eneboligen datert 05.05.1967. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Det ble i 1975 bygd til en carport til huset. Det foreligger godkjent vedtak på oppføring av denne, samt godkjente tegninger datert 22.09.1975. I vedtaket står det "carport godkjennes som omsøkt. Krav under del. sak nr. 33/75 må etterkommes. Det er ikke kjent hva det refereres til i dokumentet, sak 33/75. Det kan ikke sees at det foreligger ferdigattest eller brukstillatelse på tilbygg som er foretatt, eller for garasje/carport.

For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å gå den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av bolig er ulovlig.

De godkjente tegningene fra 1966 har avvik i forhold til dagens bruk. Underetasjen er i hovedsak benevnt på tegning som tilleggsdeler, bortsett fra gang og vaskerom som er benevnt som hoveddeler. Verandaen er større enn hva som vises på tening. Deler av underetasjen er tatt i bruk som soverom og hobbyrom. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra tilleggsdel til soverom og hobbyrom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 27. mai 1968

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1531/59/36:
06.12.1967 - Dokumentnr: 306658 - Best. om vann/kloakkledn.

06.12.1967 - Dokumentnr: 306658 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1531 Gnr:59 Bnr:7

08.09.2009 - Dokumentnr: 661959 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1531 Gnr:59 Bnr:92
I tillegg uregistrert veggrunn

06.12.1967 - Dokumentnr: 306658 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1531 Gnr:59 Bnr:7
Denne omhandler en kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for Veibust datert 07.09.1989 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Se vedlagt kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 107 500,00 (Dokumentavgift)
 260,00 (Panteattest kjøper)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 108 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
 126 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 4 408 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 4 426 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
 Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Elisabet Otneim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby

Kjerneinformasjon

deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 450 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) og overtakelse per stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 48 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Foto (faktura fra fotograf) kr 7 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) ca. kr 24 050,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 38 829.

Totale kostnader kr. 87 219.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er

begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Veibuststranda 13 , 6037 EIDSNES
SULA kommune
gnr. 59, bnr. 36



Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 Rapportdato: 03.06.2026 Oppdragsnr.: 20300-1475 Eiendomsverdi ref nr: JP5533

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1969, men det er bygget til tilbygg til stuen og en garasje i 1975. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert ett eldre våtrom og fukt på badstuen.

Boligen går over 2 etasjer, med underetasje og hovedetasje. Tilbygg til stuen er i plan med hovedetasjen og står på påler. Det er også ett krypeloft med noe gulvareal på.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befariingsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

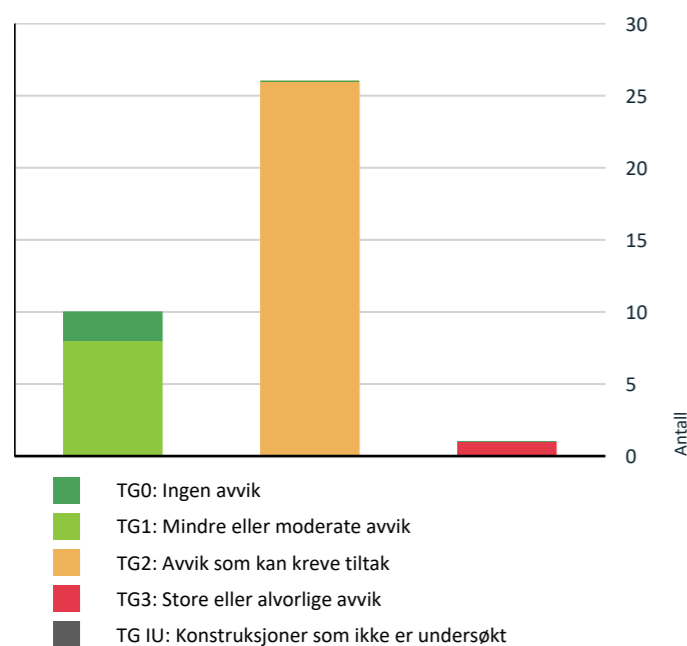
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger tegninger datert 29.09.1966, som omhandler nybygg.
- Det foreligger tegninger datert 22.09.1975, som omhandler tilbygg.

- Det foreligger innflyttingstillatelse for boligen, datert 28.05.1968. Det er ikke fremlagt ferdigattest.
- I vedtak datert 22.09.1975 fremgår det at carport ble godkjent som omsøkt. Videre fremgår det at «krav under del sak nr. 33/75 må etterkommes». Det er ikke kjent hvilke forhold det refereres til, da tilhørende saksdokumenter ikke er fremlagt.
- For garasje/carport og tilbygg foreligger det ikke dokumentasjon som viser at tiltakene er gitt brukstillatelse eller ferdigattest. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at disse tiltakene er endelig avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene.

For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Eier har vært i kontakt med kommunen og de bekrefter at boligen er lovlig å bo i.

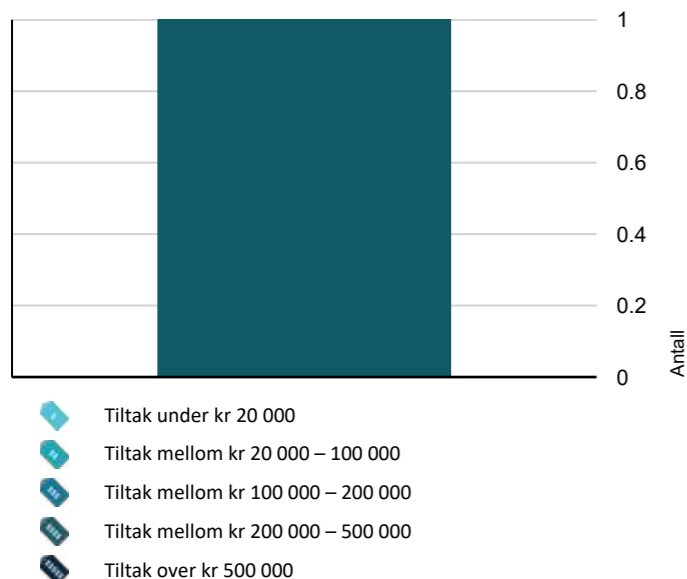
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Enkelte deler av boligen er oppgradert, men enkelte bygningsdeler og rom er av eldre dato. Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert tegltakstein med ukjent alder.

I etterkant av befaringen har eier engasjert et byggfirma for inspeksjon av taket, og de har skrevet følgende:

Omfang av inspeksjonen:

Det ble gjennomført en visuell kontroll av den tekniske tilstanden til taktekking, beslag og systemet for avledning av regnvann.

Funn:

- Taktekkingen er generelt i tilfredsstillende stand.
- Det ble ikke observert synlige skader på takkonstruksjonen.
- Det ble lokalt registrert mindre tilsmussinger og tegn på naturlig slitasje.
- Beslag og takrenner er uten vesentlige skader.
- Det ble konstatert 6 sprukne takstein som ble skiftet ut.
- Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller fuktskader.

Anbefalinger:

- Fortsett med regelmessige tekniske inspeksjoner minst én gang per år.
- Ved eventuelle lekkasjer bør det gjennomføres en detaljert undersøkelse av det aktuelle området.

Konklusjon:

På inspeksjonsdatoen er taket egnet for videre bruk og krever ingen akutte reparasjonsarbeider.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende kommentar til registrerte avvik:

- Eldre takst fra 2024 opplyser at undertaket har passert halvparten av forventet levetid, uten at alder er oppgitt. Taktekkingen fremstår som skiftet etter byggeår, men alder er ukjent. På grunn av usikkerhet rundt alder vurderes både taktekking og undertak til å ha passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader som følge av aldrende materialer og begrenset inspeksjonsmulighet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av stål av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert mose i en skjøt på ett takrennenedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør fjernes mose fra takrennenedløpet for å sikre god vannavledning og forhindre tilstopping.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning på grunnmuren og redusere risiko for skader på konstruksjonen.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader.



Mose fra skjøt i nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Under verandaen er det noen korte kledningsbord som er løse.
- Det er observert slitte vindskibord og loddbord.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre opphopning av fukt, samt montere musesperre for å forhindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.
- Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og redusert levetid på fasaden.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på bygningen.



Det er fuktskade og værslitt vindski- og loddbord.



Det er observert råteskader i nedre del av kledningen.



Under verandaen er det løse kledningsbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er plassbygd takkonstruksjon med kaldtloft. Det er gulv på deler av loftrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er kun ventil i gavlveggen. Det er observert luftespalte i takutstikk, men isolasjonen på loftet er presset helt ut mot taket, noe som begrenser ventilasjonen.
- Det er noen fuktskjolder på loftet. Det er foretatt fuktmåling uten at dette ga unormale utslag. Fuktskjolder kan komme fra byggeperioden, perioder med ekstremvær eller fra en eldre og utbedret lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lufting/ventilering bør forbedres ved å sikre tilstrekkelig luftespalte i takutstikk og vurdere ytterligere tiltak for å øke ventilasjonen på loftet.
- Følg med på fuktskjolder over tid, da behov for tiltak ikke kan utelukkes.
- Begrenset ventilasjon og fuktskjolder kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Ventil i gavlvegg, men begrenset lufting andre steder.



Fuktskjolde som var tørr.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. PVC-vinduene med 2-lags glass er fra 2006 og 2008, og ble montert i 2012 ifølge eldre takstrappport. Øvrige vinduer er fra 1990-tallet, 2000-tallet og 1976, og disse er av trevirke med 2-lags glass. Enkelte vinduer har koblede glass og er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte vinduer av trevirke er værslitte, med synlige tegn til slitasje i overflatebehandling og sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket for å forhindre ytterligere forringelse, redusere risiko for råteskader og sikre god tetthet mot fukt og trekk.
- Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov, varmetap og skade på omkringliggende konstruksjoner.



Værslitt vindu. Bildet tatt fra innsiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt dør inn til underetasjen og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedøren er noe værslitt.

Kommentar til andre avvik:

- Døren i underetasjen lot seg ikke åpne, selv etter at den ble låst opp. Det er ikke avklart om dette skyldes at dørbladet er i klem, eller om låsekassen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte dørkarmer og terrassedør for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Døren i underetasjen bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken til at den ikke lar seg åpne, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre funksjonalitet og rømningsvei. Manglende utbedring kan medføre redusert sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Værslitt terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda med utgang fra stue. Eier opplyser at enkelte terrassebjelker og terrassebord er skiftet siden 2024. Eier har i etterkant av befaringen malt en del av rekkverket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp opp til inngangspartiet med rekkverk av trevirke. Det er også en utvendig trapp fra verandaen som er bygget i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen skrå riss på siden av betongtrappen.
- Rekkverksstolpen er rustet/korrodert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere reparasjon ved sliping og pussing dersom de forverres.
- Dersom rissene ikke utbedres, kan de utvikle seg og føre til ytterligere skader på trappen, samt redusert levetid.
- Rekkverksstolpen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre korrosjon, da dette kan svekke rekkverkets stabilitet og sikkerhet.



I betongtrappen er det noen skrå riss.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Mot øst ble det bygget til en garasje i 1975. Garasjen har støpt plate mot grunn, oppkant av betong og spaltet kledning. Taket er et sperretak som er teknet med membranpapp. Garasjen har elektrisk port.

Under trappen opp til hovedinngangsdøren er det en bod. Boden har metalldør, og overflatene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert noen fuktskjolder oppunder taket i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre årsaken til fuktskjoldene oppunder taket i garasjen, for eksempel ved å kontrollere og eventuelt utbedre taktekkning eller membran.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader i konstruksjonen, som på sikt kan føre til råte, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 2024 ble det lagt nytt gulv på kjøkken og stue, samt overflatemalt de fleste rom. Stue og to soverom er tapetsert. Underetasjen har enkelte rom med eldre overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert sprekke i en flis i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekk i flis i gangen bør utbedres for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for at flisen løsner over tid. Skaden er i hovedsak kosmetisk, men kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes.



Sprekk i flis.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På treningsrom i underetasje er det målt 5 mm over 2 meter og 7 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasje er det målt 8 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På stuen i tilbygg i hovedetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og 12 mm gjennom hele rommet.

TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein. Feieluken er plassert på kaldloftet, og sotluken er i underetasjen på vaskerommet. Eier har montert nytt ildsted i 2024. Det er fremlagt dokument fra feierappor, utført av en Brannforebygger og det er ikke bemerket avvik. En brannforebygger vurderer kun det branntekniske.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det må foretas undersøkelser for å avdekke årsaken til sotvann under feieluken, da dette kan indikere fuktinntrengning eller feil ved pipens tetthet. Dette kan medføre økt risiko for skade på konstruksjonen og redusert brannsikkerhet.
- Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, bør det vurderes om ytterligere tiltak eller rehabilitering er nødvendig for å sikre fortsatt trygg bruk og unngå fremtidige skader.



Rennemerker fra feieluken.

TG2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er foretatt fuktmåling i eksisterende hull på soverom fra tidligere takstbefaring, og det ble målt 20,1 vektprosent fuktighet i trevirke.

Vektprosent graderes slik:

- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Kommentar til andre avvik:

Ved hullboring ble følgende oppbygning observert: innvendig plate, dampspærre, isolert påføring, svartpapp og betong. Konstruksjonen ligger over halvparten over terrenget. Bruk av plast som dampspærre er anbefalt i slike tilfeller, da dampspærren skal hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen. Svartpapp er ikke et anbefalt produkt, da denne kan holde på eventuell innestengt fuktighet og dermed øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det er kun utført fuktmåling i ett eksisterende hull på soverommet. Det kan ikke utelukkes at det finnes fuktproblematikk andre steder i konstruksjonen som ikke er undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, da det kun er målt i ett punkt og det kan være skjulte skader andre steder.
- Tiltak for å redusere fuktbelastningen bør vurderes, herunder forbedret ventilasjon og eventuelt utskifting av materialer som holder på fukt, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Tilbygget er bygget på søyler. Rommet har grusgulv og vegger av enkel bindingsverkskonstruksjon som er belagt med fasadeplater. Bæringen av tilbygget er av betongsøyler. Det er trebjelkelag som er kledd med plater i underkant., og veggene er kledd igjen med fasadeplater. Rommet vurderes som en form for krypkjeller med romslig takhøyde (ca. 1,5 m). Opp under boligrommet er det trebjelkelag.

Krypjkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er noe innestengt og rå luft inne i kryperommet, og det er observert fuktig grus. Selv om konstruksjonen er delvis åpen, vurderes luftingen som utilstrekkelig.
- Det er ikke etablert dampspærre mot grunnen, noe som øker risikoen for fuktvandring fra grunnen og kan føre til skader på trekonstruksjoner.
- Det er foretatt stikkkontroller etter fukt, og det er målt fuktighet i trevirke. Stikkkontrollene ble utført på tilfeldig valgte steder i bjelkelaget, ca. midt i rommet og i bunsvill lengst inn i rommet.

Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 16,8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres dampspærre mot grunnen for å redusere fuktvandring og risiko for skader på trekonstruksjoner.
- Luftingen i krypkjelleren bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere innestengt og rå luft.
- Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll av fuktforholdene i krypkjelleren, da forhøvede fuktverdier kan føre til råte, muggdannelse og skader på bærende konstruksjoner.



Fuktig grus/ sand.



Stikkmåling etter fukt i bunnsvill.



Ventileringen vurderes som ikke tilstrekkelig.

TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det en malt tretrapp.

TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og en dør har glassfelt. Eier opplyser om at det er skiftet noen innvendige dører etter 2024.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Døren fra entréen inn mot kjøkkenet subber mot flisgulvet ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Døren fra entréen til kjøkkenet bør justeres slik at den ikke subber mot flisgulvet.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på både dørblad og gulv, samt redusert brukervennlighet.

TG2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier opplyser om at det ble fanget en mus i felle i 2025.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr, som for eksempel tetting av åpninger og kontroll av musebånd.

- Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skader på isolasjon, elektriske anlegg og vannrør, samt ubehagelig lukt og helsemessige utfordringer ved større forekomster.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre alder, og i henhold til retningslinjene som Norsk Takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på tettesjiktet. Våtrommet har fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt og oppgradering til dagens forskriftskrav.

- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i vegg bak dusjkabinettet. Det er åpent i vegg hvor vanninntaket er plassert. Det ble målt 9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørrt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble pusset opp i 2013, ifølge eldre takstdokument. Våtrommet er vurdert etter tekniske forskrifter 2010-2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Vindu er plassert i våtzone, noe som medfører økt risiko for fuktskader da materialet ikke er fuktbestandig.

Kommentar til andre avvik:

- Det er noen små riper og hakk i takplaten. Dette er i hovedsak kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduer og dører plassert i våtzone, inkludert fonger og listverk, bør overflatebehandles med alkydbasert maling eller lakk beregnet for våtrom, også på skjulte flater som baksider og skjøter.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og forringelse av materialene over tid. Kosmetiske skader i himlingsplater vurderes som mindre alvorlig, men kan utbedres ved behov.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det fliser, og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist, og fallet ble målt til ca. 13 mm. Dusjsonen er plassert på en avsats, og sluket i dusjsonen er plassert i en høyde over selve badegulvet. Her er det et lokalt fall på 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Fallet fra dør til topp slukrist under baderomsinnredning er målt til ca. 13 mm, mens kravet er minimum 25 mm. Sluken i dusjnisen ligger høyere enn terskel.

- Silikonfugene er slitte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og dørterkel for å oppfylle gjeldende krav, samt utbedre slitte silikonfuger.

- Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og på bygningsdeler.

- Slitte fuger kan medføre lekkasjer og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.



sprekk i silikonfuge



Dusjnisen er plassert på en avsats opp

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsonen. Denne ligger på en avsats høyere enn hoveddelen av gulvet



Sluk under baderomsinnredning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer to nedfelte servanter, veggmontert toalett samt dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Den øverste skuffen lar seg ikke lukke skikkelig, og det er en mindre skade i lamineringen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres reparasjon eller utskifting av skuffen og utbedring av skade i lamineringen for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse av innredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Ved forrige tilstandsrapport er det foretatt hullboring i trappen, under sluken. Det er foretatt fuktmåling i samme hull og det ble målt 8,9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9%
- Fuktig : 16-19,5%
- Meget fuktig: 19,6-27%
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er pusset opp etter 2024, og det er skiftet benkeplate. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

VEIBUSTSTRANDA 13

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Innenfor vaskerommet er det en badstue. Badstuen har betonggulv, panel på vegger, panel i tak og plassbygde benker. Det er installert en elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ned mot gulvet, i område ved badstuovnen så er det observert fuktskjolder og det er målt fukt i veggpanel. Det er også observert fuktskjolder i hjørne, under benkene. Disse fuktskjoldene er kun observert fra avstand og det er ikke foretatt fuktmåling i disse.

I panel rett til høyre for døren, nede mot gulvet, ble det målt 25 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9%
- Fuktig : 16-19,5%
- Meget fuktig: 19,6-27%
- Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og det høye fuktinnholdet i veggpanelene. Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning, som kan føre til råte, muggsopp og redusert levetid på konstruksjonen.
- Manglende tiltak kan medføre økt risiko for omfattende skader og dårlig inneklima.



våt



skjolder bak i hjørne

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er montert vannmåler siden 2024.

Vurdering av avvik:

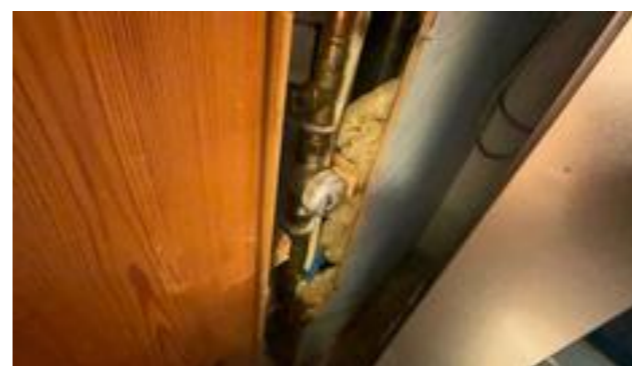
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt er plassert bak veggplate bak dusjkabinett. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Tilbygget stue mangler ventiler i vegg eller vindu, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i tilbygget stue for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort i rommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i tilbygg. Denne er fra 2022.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har ukjent alder, men fremstår som en nyere modell. Den er plassert i utvendig bod og har et volum på ca. 200 liter. Ekspansjonstanken er fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er montert en overtrykksventil på ett av rørene tilkoblet varmtvannsberederen.
- Det er observert vann oppå varmtvannsberederen, samt noe rustvann under overtrykksventilen. Eier har i etterkant av befaringen tørket bort vann opp på varmtvannsberederen og kunne ikke se en pågående/ konstant lekkasje. Det kan være at det er lekkasjer med ujevne mellomrom fra overtrykksventilen. Rustvann er uansett noe som tyder på at det er en korrosjon.
- Vannansamlingen og rustvannet under overtrykksventilen kan skyldes feil ved overtrykksventilen eller kondensering, noe som bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til vannansamlingen og rustvannet under overtrykksventilen.
- Eventuelle lekkasjer eller feil ved ventilen må utbedres for å unngå vannskader og ytterligere korrosjon, som kan føre til redusert levetid på varmtvannsberederen og risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen.

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.
1969 Dette er ikke kjent og det kan ikke utelukkes at det er installasjon som er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja - I nåværende eiers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Eldre tilstandsrapport opplyser om at det er foretatt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, og opplyser om at samsvarserklæringer er ukjent. Blant annet badet, varmtvannsberederen og varmepumpen er installasjon som er utført/ endret siden 1999, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på dette.

- Det foreligger samsvarserklæring datert 21.11.2024, som omhandler mindre utvidelse. Denne omfatter arbeid på kjøkkenet og stue.
- Det foreligger samsvarserklæring datert 15.01.2025, som omhandler mindre utvidelse. Denne omfatter arbeid på stue.
- Det foreligger samsvarserklæring datert 03.02.2022, som omhandler utvidelse/ endring. Denne omfatter ombygging av sikringsskap.
- Det foreligger samsvarserklæring datert 27.01.2022, som omhandler utvidelse. Denne omfatter Elbil lader.
- Det foreligger samsvarserklæring for varmeprodukt i gulv datert 16.05.2019.
- Det foreligger samsvarserklæring datert 04.06.2019, som omhandler varmekabel i gulv kjeller og utelamper.

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 Eier opplyser om følgende: Det har ikke vært nokoe problemer, utover at der var en jacuzzi med egen sikring på verandaen da jeg flyttet inn. Etter et kraftig snøfall, slo den seg ut hele tiden. Elektrikeren fant ikke feilen, så jeg kvittet meg med boblebadet. Nå står kursen inne heile tida.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eldre takstdokument opplyser at det ble montert ny drenering og fuktsikring langs grunnmur mot nord i 2021 etter fuktinntrengning i underetasjen. Øvrig drenering er eldre og ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dreneringen mot nord ble etablert som ny i 2021 etter tidligere fuktinntrengning i underetasjen.
- Øvrig drenering er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på type, alder eller løsning for denne delen.

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering og tettesjikt, eller gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.
- Manglende kunnskap om drenering og tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Under tilbygget del er det en døråpning som er murt igjen med lettklinkerblokker. Overflaten er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflaten bør pusses for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning og for å hindre forringelse av konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på muren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eldre takstdokument opplyser at utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det fremgår at vann- og avløpsrør ble skiftet ca. 2011 etter tilbakeslag av avløp.

Oljetank

Beskrivelse

Eldre takstdokument opplyser om at tidligere oljetank er fjernet i forbindelse med oppgradering av drenering mot nord.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Badet i hovedetasjen er utformet med en dusjnise som ligger en avsats opp. Denne løsningen medfører økt fare for fall ved vått gulv.
- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke ett krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak og konsekvens:

- Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.
- Håndløper bør monteres på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko forbundet med radoneksponering.
- Det bør vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot flom, da beliggenheten i et flomutsatt område medfører økt risiko for vannskader.
- Det bør vurderes tiltak for å redusere fallrisiko i dusjnisjen i hovedetasjen, da avsatsen medfører økt fare for fall ved vått gulv.



Dusjnisjen ligger på en avsats over gulvet.

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

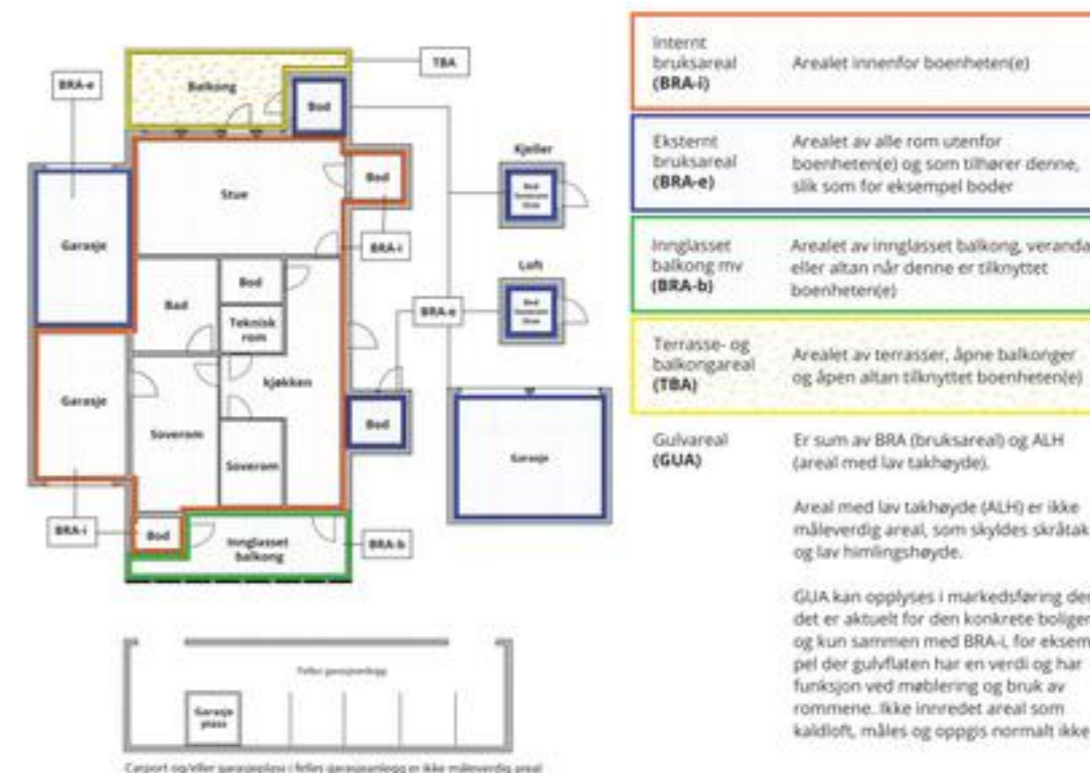
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	82	30		112			112
Hovedetasje	146			146	33		146
Loft						11	11
SUM	228	30			33	11	269
SUM BRA	258						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, hobbyrom, bad/vaskerom, badstue	Bod 3, garasje	
Hovedetasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, stue		
Loft	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det foreligger tegninger datert 29.09.1966, som omhandler nybygg.
- Det foreligger tegninger datert 22.09.1975, som omhandler tilbygg.

- Det foreligger innflyttingstillatelse for boligen, datert 28.05.1968. Det er ikke fremlagt ferdigattest.
- I vedtak datert 22.09.1975 fremgår det at carport ble godkjent som omsøkt. Videre fremgår det at «krav under del. sak nr. 33/75 må etterkommes». Det er ikke kjent hvilke forhold det refereres til, da tilhørende saksdokumenter ikke er fremlagt.
- For garasje/carport og tilbygg foreligger det ikke dokumentasjon som viser at tiltakene er gitt brukstillatelse eller ferdigattest. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at disse tiltakene er endelig avsluttet og godkjent av bygningsmyndighetene.

For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at slike dokumenter ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Eier har vært i kontakt med kommunen og de bekrefter at boligen er lovlig å bo i.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Det er foretatt noen elektriske endringer/ installasjoner.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: - Underetasjen er i hovedsak benevnt på tegning som tilleggsdeler, bortsett fra gang og vaskerom som er benevnt som hoveddeler. Verandaen er større enn hva som vises på tegning. Lovlig bruk vil kreve søknad til kommunen, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Elisabet Otneim Gaute Aabrekk	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	59	36		0	1375.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veibuststranda 13

Hjemmelshaver

Otneim Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Veibust i Sula kommune. Området består av eneboliger, næringsbygg og det er kort vei til Moa Handelsentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Id 11.01, Reguleringsplan for Veibust, Ikrafttredelse 07.09.1989 - Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget, er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier, gressplen og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

—VEIBUSTSTRANDA 13

Oppdragsnr.: 20300-1475

Befaringsdato: 22.05.2026

Side: 27 av 27

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP5533>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Veibuststranda 13, 6037 EIDSNES

09 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Veibuststranda 13	Veibuststranda 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

November 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Omeim, Elisabet

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det ble installert vannmåler på bad nede.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Frode Reiakvam "comfort"

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Malt ytterdor og garasjeport

Kjeller

Side 2



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Det vart montert ei spotskinne og dimmer på kjøken og to spotskinner og dimmer i stova.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Zenith elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det vart innstallert vannmålar på bad i kjellar, og nye rør til vask på kjøken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Comfort og rør&energi

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Tanken vart fjerna av tidlegare eigar. Det oppstod ei vanninntrenging i kjellar, der tanken var nedgravd, men dette vart utbedra av tidlegare eigar.

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Noverande eigar var vekke frå huset i fire veker i januar, og då hadde varmpumpa isa, slik at den ikkje fungerte skikkeleg. Pumpa vart avrima og etter det har den fungert slik den skal.

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedomn i 2024

Side 4

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ei mus i januar 2025. Vart fanga i felle.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Føreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

Side 5



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72417383



Energiattest



Adresse Veibuststranda 13, 6037 EIDSNES	
Dato for energimerking 29.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304340
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 180334653
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 258,0 m²	Oppvarmet bruksareal 228,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
205,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 251 kWh

Delegasjonssak nr. 466/75 B

Harald Veibust
6020 VEGSUND

SL/mv ark. 503.1

22.9.75

VEDR. GARPORT PÅ GNR. 59 BNR. 36 FOR HARALD VEIBUST

En viser til Deres byggemelding dat. 9.1.75, del.sak nr. 33/75
samt til reviderte tegninger innlevert den 10.9.75.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningsjefen
fattet følgende vedtak:

Garport godkjennes oppført som omsøkt.

Krav under del.sak nr. 33/75 må etterkommes.

Plassering etter bygningsjefens anvisning.

Bygningsjefen i Ålesund


Kjell Fjertoft


Svein Kaggeland
ass.ing.

Navn: Harald Veibust
Adr.: Vegsund

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Det bekreftes herved at innflyttingstillatelse er gitt for

~~Dava-vanningshus~~
~~i Veggund~~

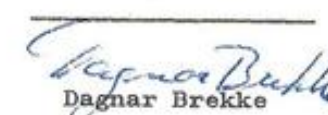
på følgende betingelser: *Altandør avstenges*
forsvarlig inntil rakkverk er ferdig.

Øvrige resterende arbeider er: *legging av takstein*
pussing av kjellermurene inn- og ut-
vendig.

Frist for utførelse av resterende arbeider: *1.2*

Bygningsjefen i Ålesund, Gåseid 28.5.75.


Per Svein Aasen


Dagnar Brekke

Borgund bygningsråd, møte

5/5

1967

Side	459
Sak nr.	444/67
Eksp.	PSAa

Hr. Harald Veibust

VEGSUND

ANN. ENE BOLIG.

Tomten er godkjent og har fått avkjørsel til riksveg.

Midlertidig kloakkplan er godkjent av helserådet.

Tilgrensende naboer er varslet og synes ikke å ha noen innvending mot byggeplanene.

VEDTAK:

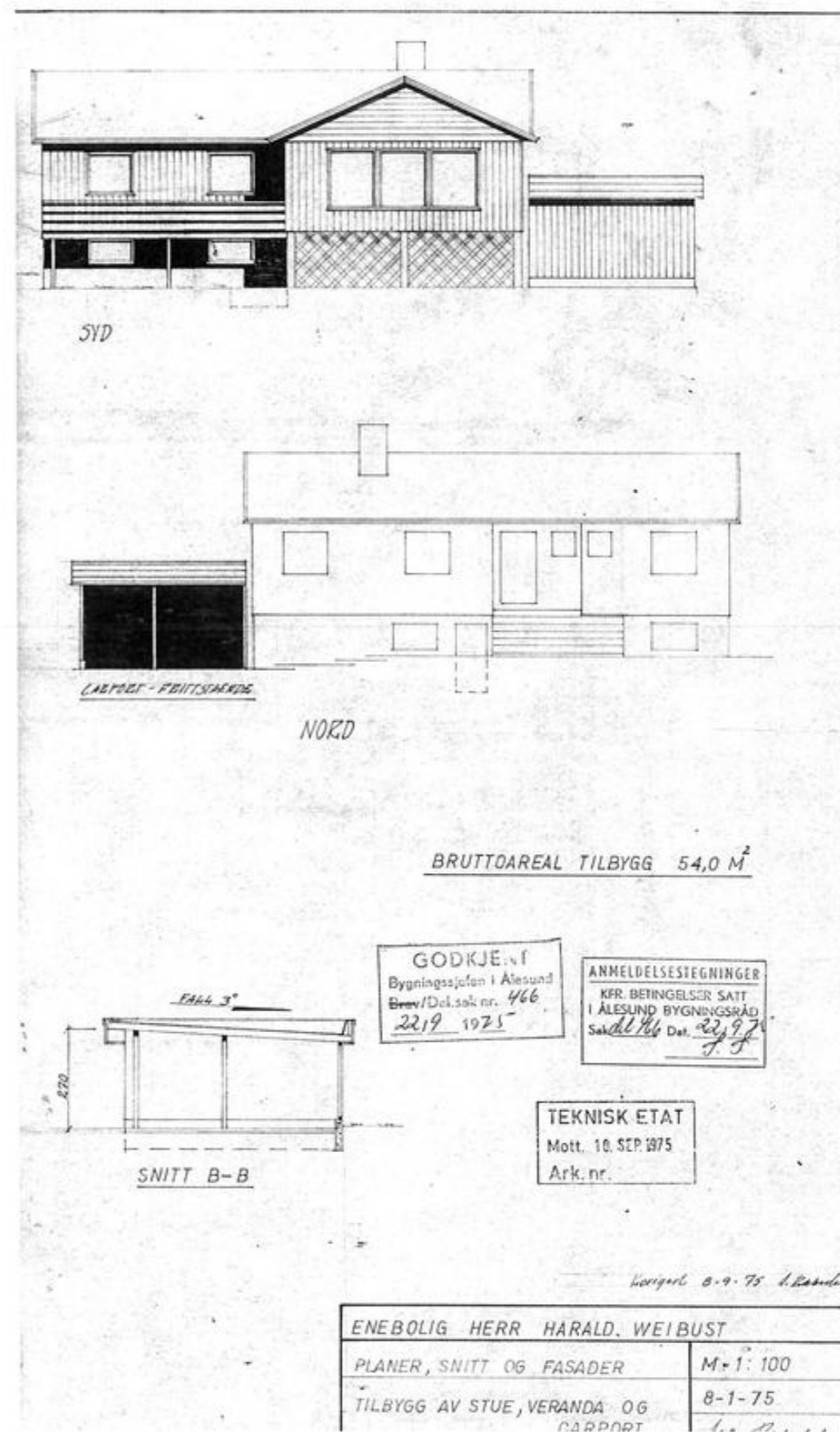
Bygningsrådet godkjenner det anmeldte bolghus på betingelse av at lover og forskrifter følges.
Det må ikke taes i bruk før bygningsvesenet har utskrevet innflyttingstillatelse.

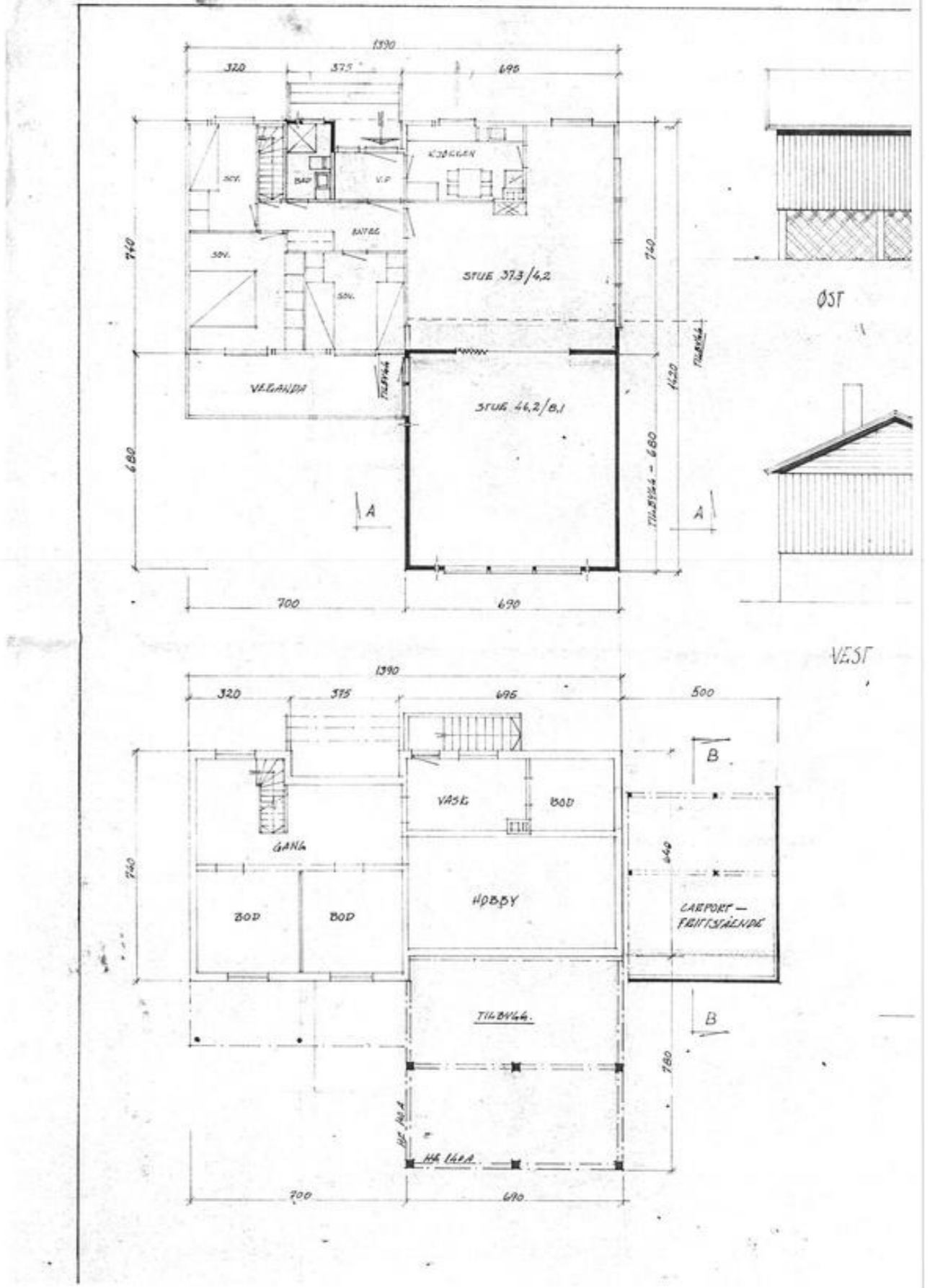
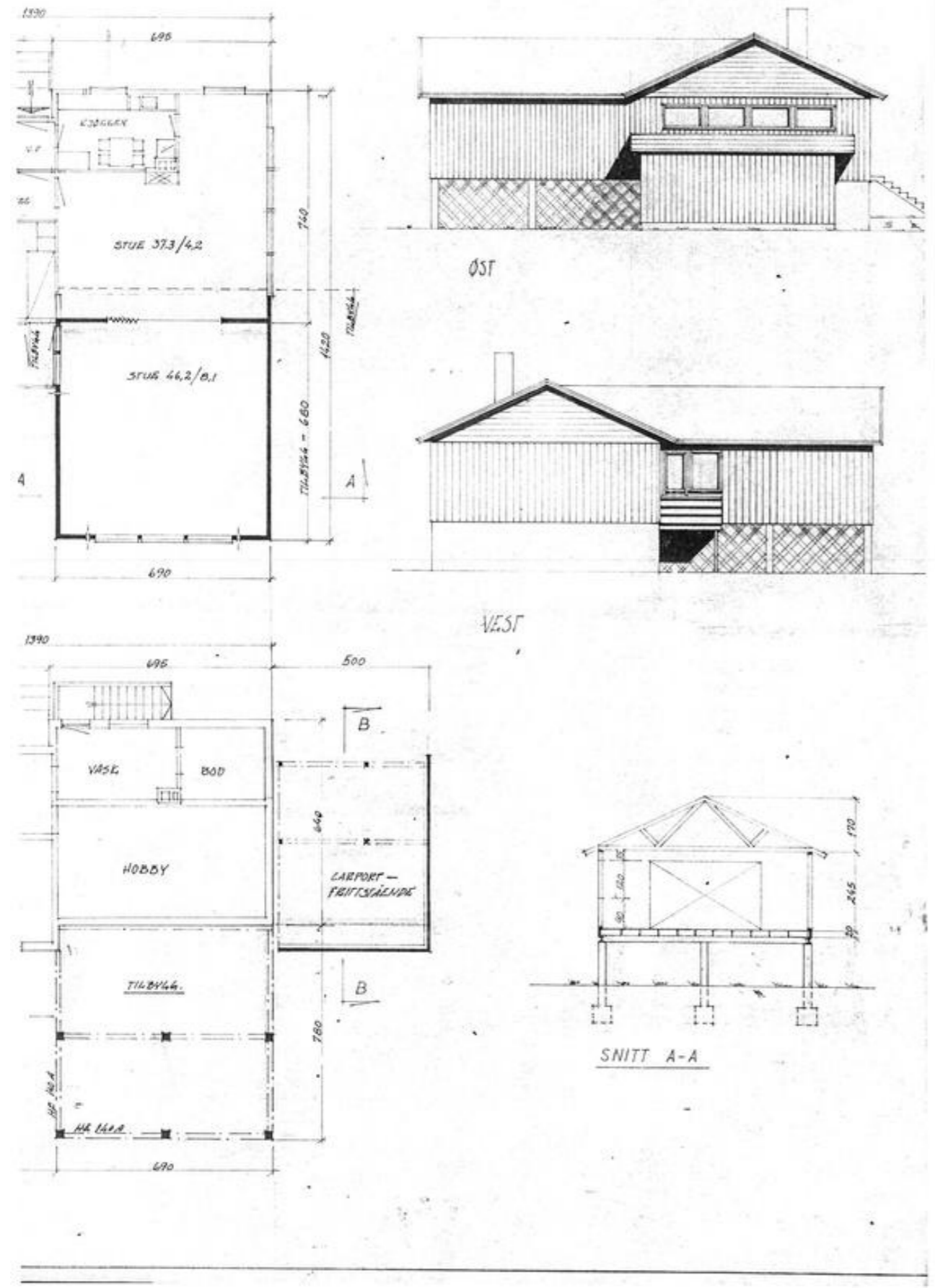
Huset plasseres på tomten etter bygningsjefens anvisning.

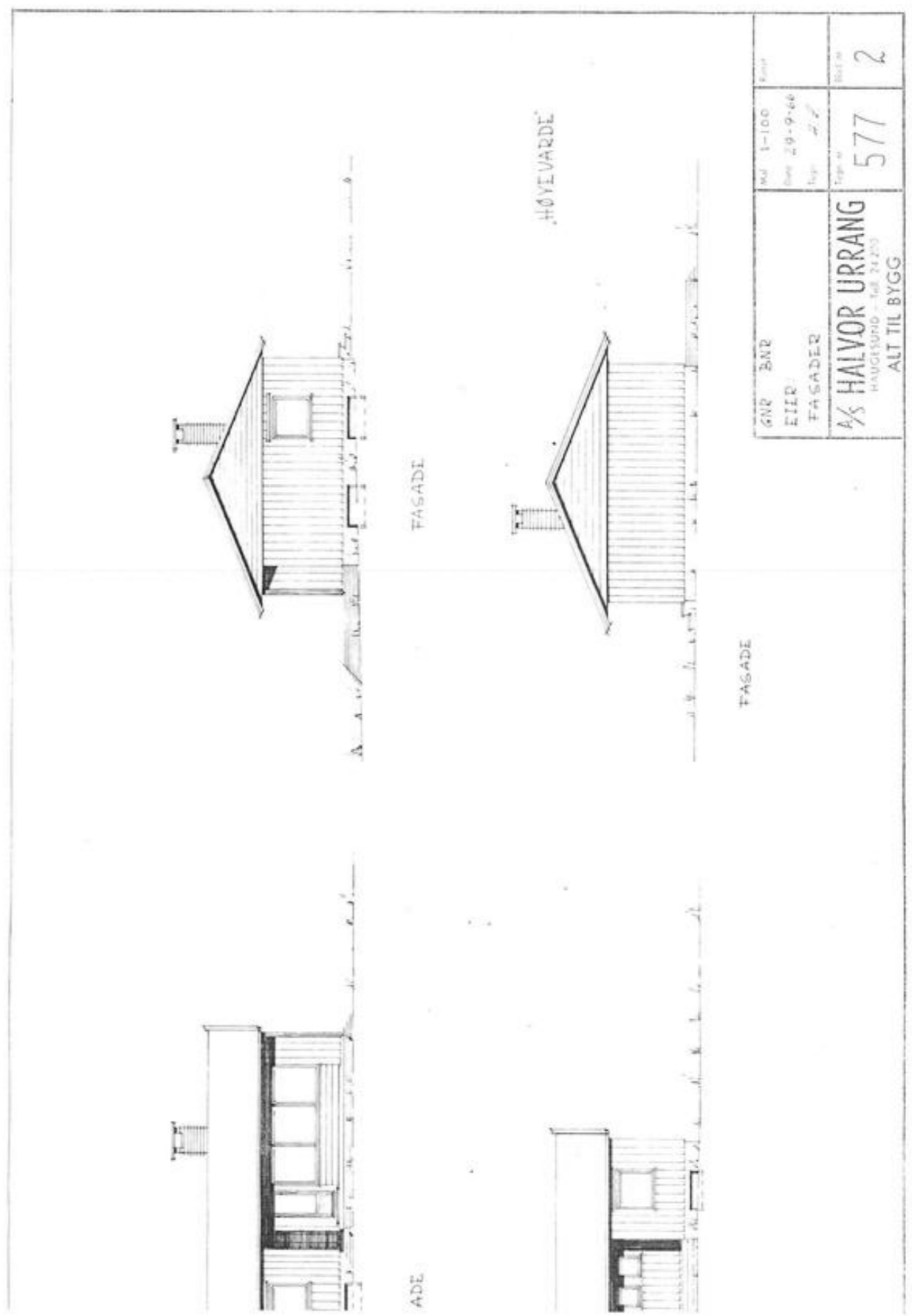
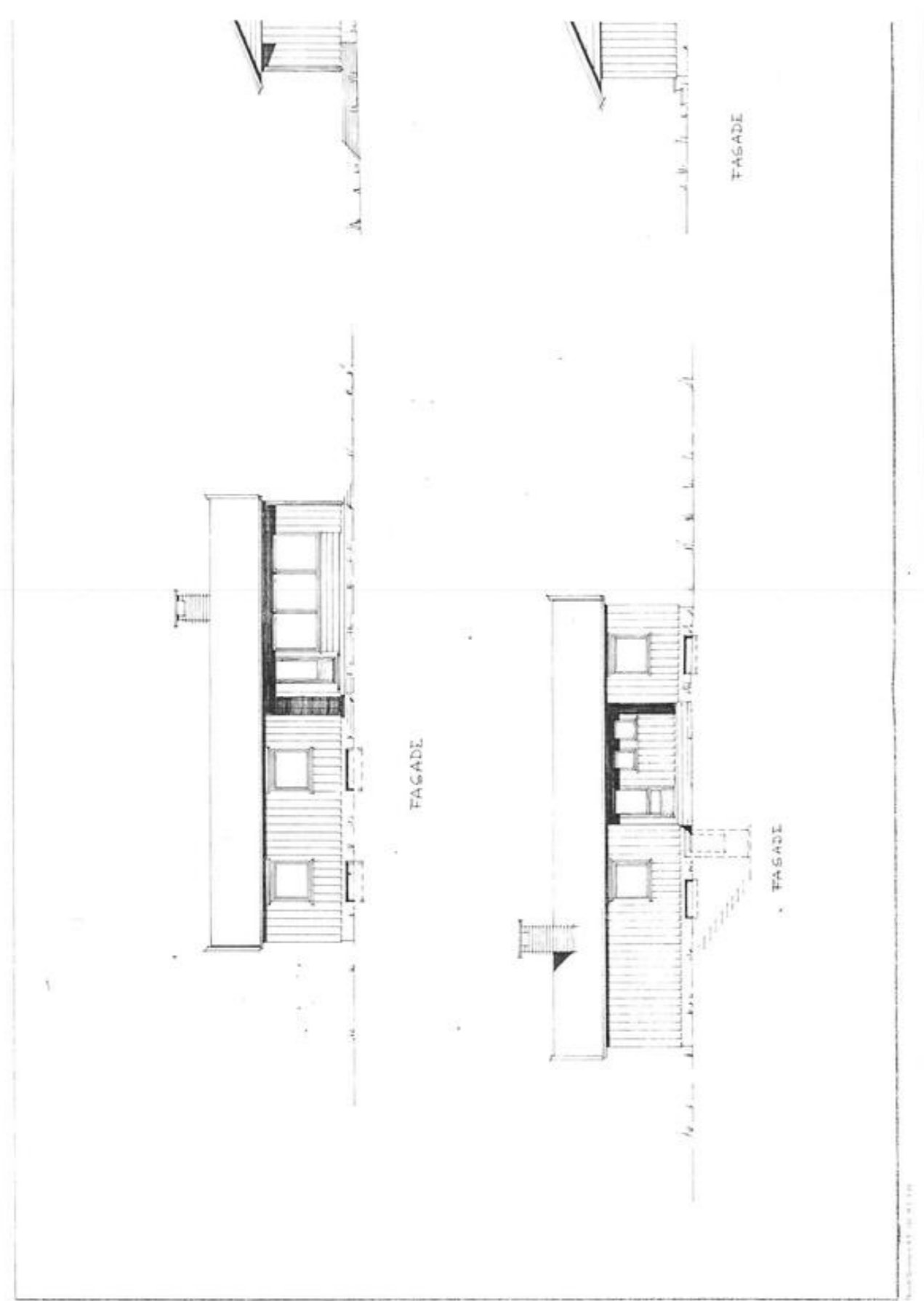
BORGUND BYGNINGSRÅD

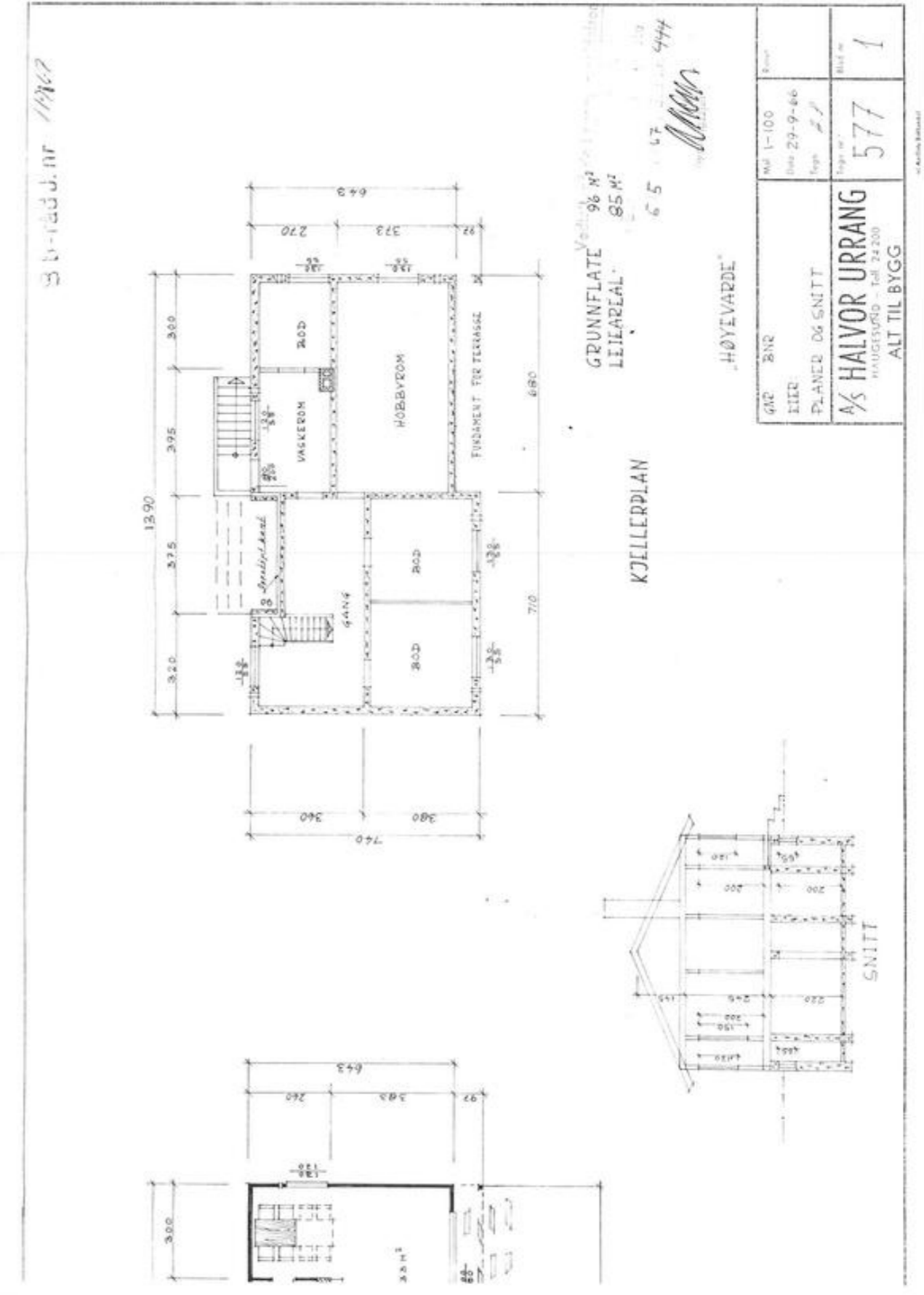
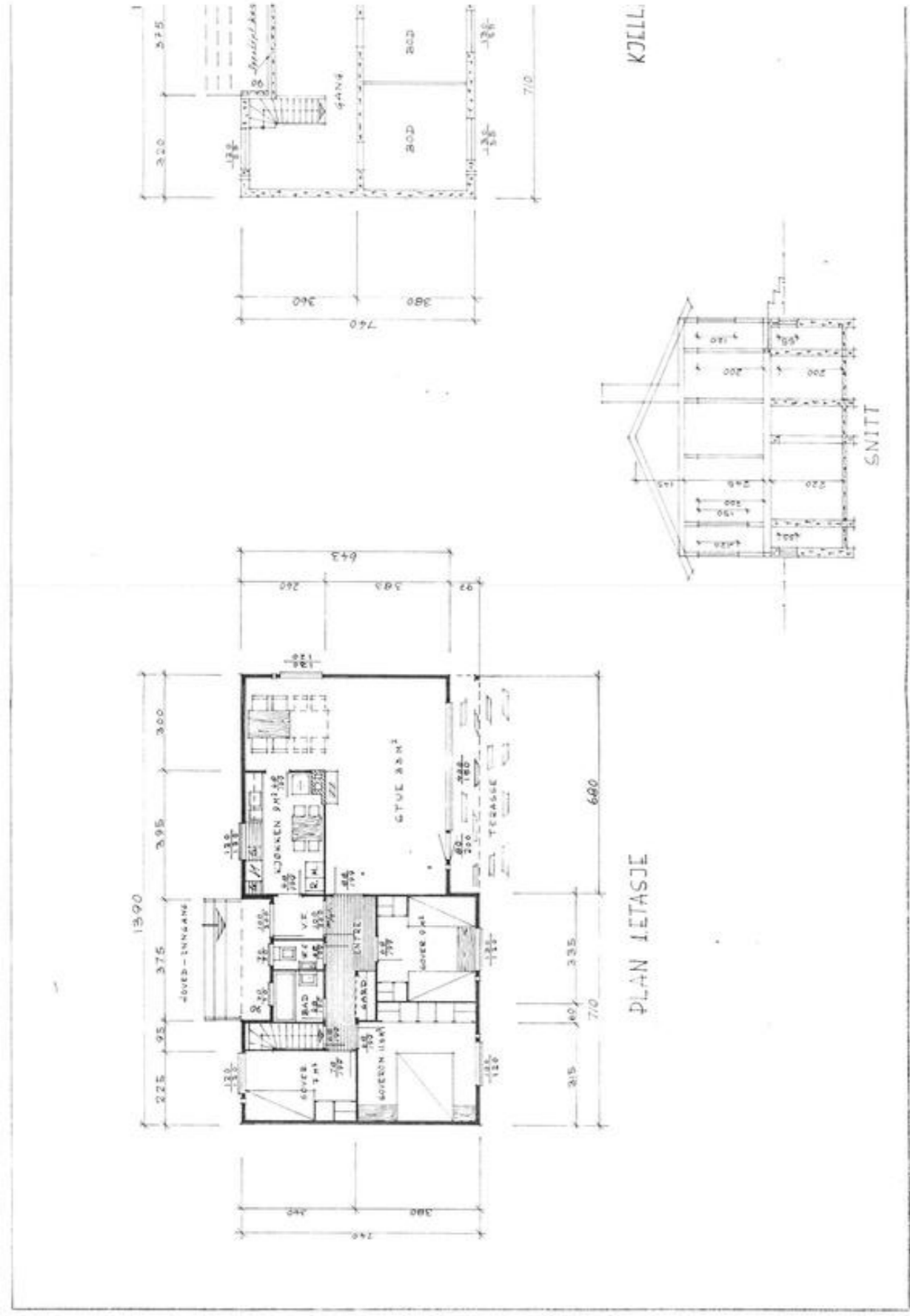
[Signature]
Bygningsjef

Eksp. 6/5-67











Avskrift av daabok nr. 6658 15 67
Nordre Sunnmøre Sorenskrivembete

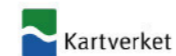
Henvisning:
J.nr. 389/66
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 31. mai 19 67 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Strandheim" gr.nr. 59 br.nr. 7 av skyld mark 0,22 i Borgund herred. Forretningen er forlangt av Harald Veibust som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i overvær av vitnene Karl O. Emblem og Per Ramnefjell Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge Ved forretningen møtte:⁴⁾ Av partene: For Harald Veibust møtte hans sønn Harald H. Veibust som også skal overta parsellen. Av naboer: Ingen Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 17, 7de ledd.
2) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anra til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»
4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s. Oslo
Finansdepartementets formular



1. AREAL Dyrket jord 1.357 dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt 1.357 dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Mot nord til hovedbruket med 22.95 m. Mot øst til g.nr. 59, b.nr. 25 og videre til hovedbruket. Mot sydvest til g.nr. 59, b.nr. 11. Mot vest til hovedbruket med 28.46 m. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen har rett til adkomst over hovedbruket nordover til riksvegen langs grensen av g.nr. 59, b.nr. 25. Parsellen og hovedbruket og tidligere og event. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

Harald Veibust.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,22 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn:³⁾ "Buset"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning. Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingsvesenet skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Mindor Førde.

Karl O. Emblem. Per Ramnefjell.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

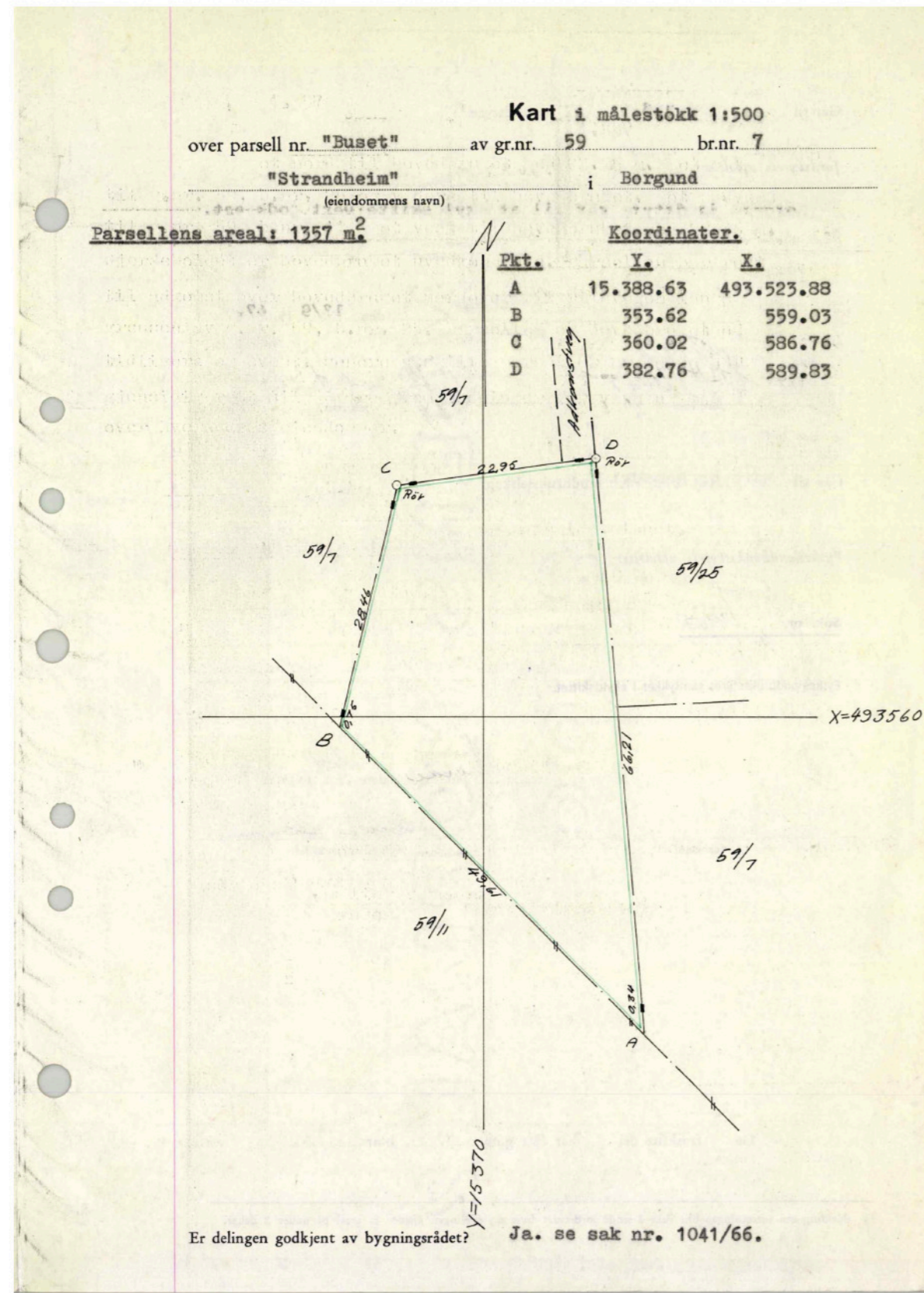
OK

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påtatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Attestert kopi av dok.nr. 1967/306658/58
Attestingstidspunkt 2026-05-04 13:49

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1967/306658/58
Attestingstidspunkt 2026-05-04 13:49

Side 4 av 4

Går til Borgund jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse: Sak. 205/67.

Borgund jordstyre rår til at skyldskifte vert godkjent.

Borgund Jordstyre den 13/9 19 67.
Mjere og Romsdal

Arne L. Polvåg formann. Arne L. Polvåg sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

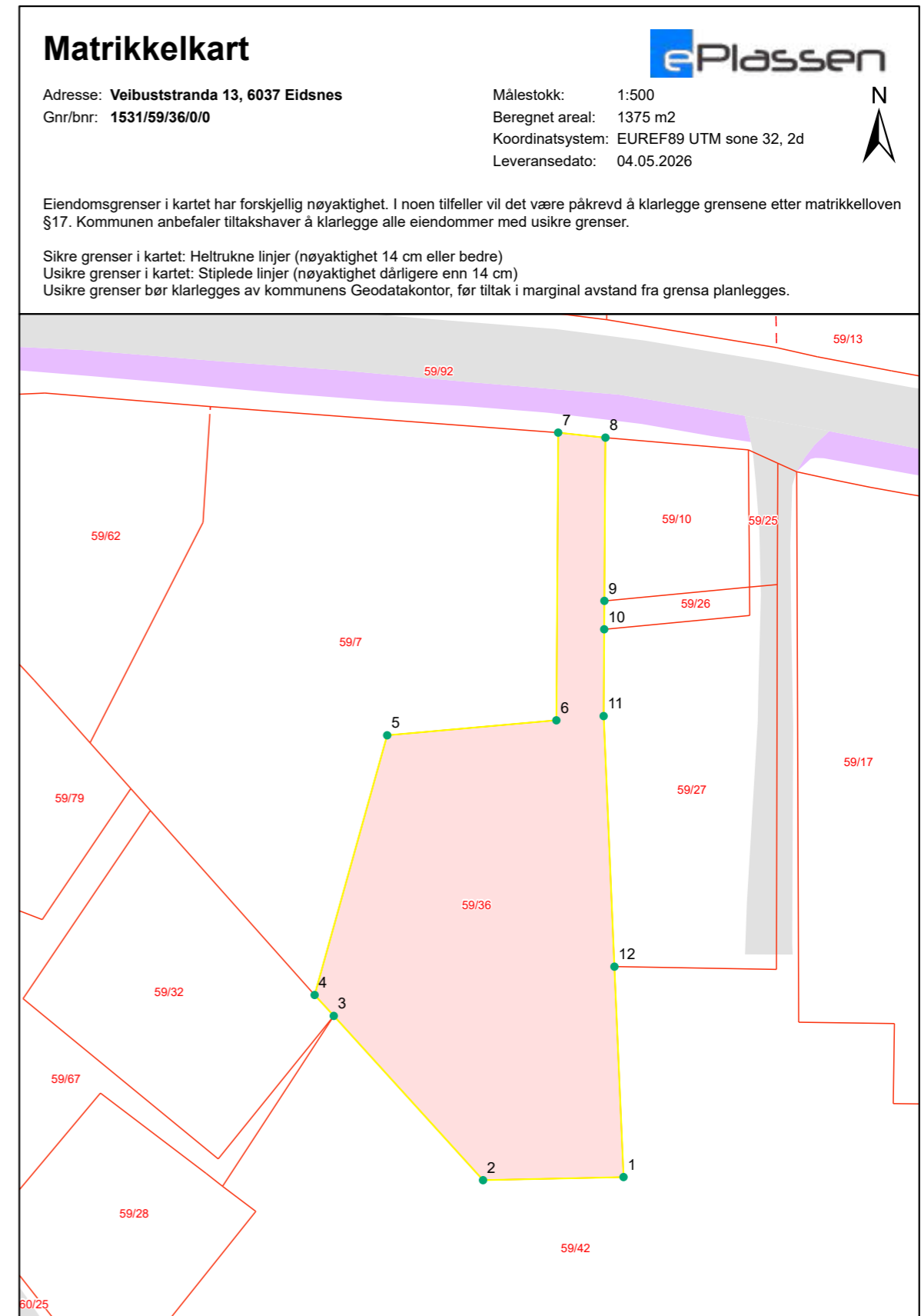
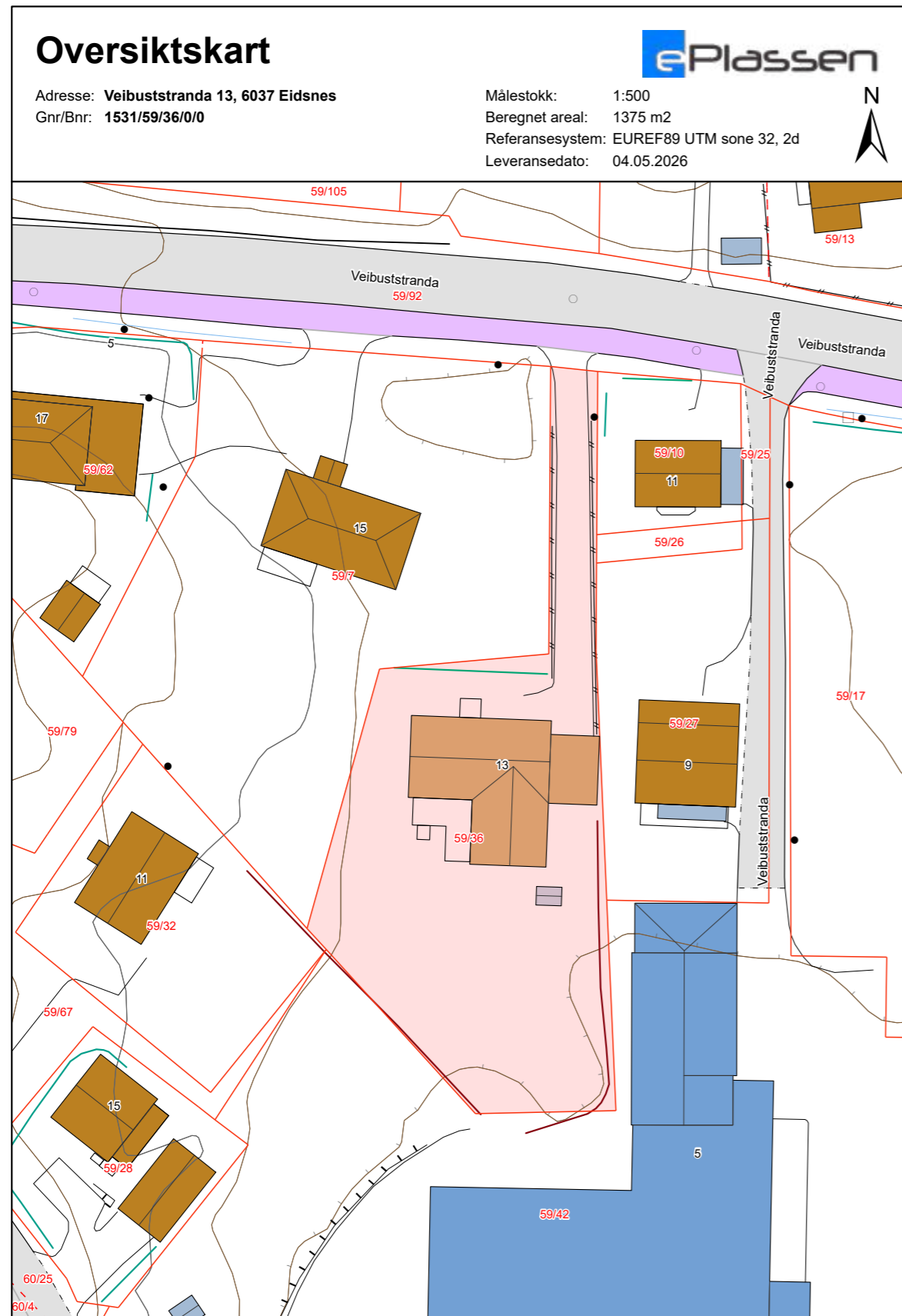
1105/1967
Sak. nr.

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Arne L. Polvåg den 24/11 19 67
formann. Arne L. Polvåg fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. _____ b.nr. _____

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.













Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1375 m2
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6924913.2	363158.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	14.87	0
2	6924912.87	363143.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	23.48	0
3	6924930.21	363128.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3	0
4	6924932.42	363126.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	28.52	0
5	6924959.83	363133.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	17.97	0
6	6924961.41	363151.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	30.44	0
7	6924991.78	363151.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	5.03	0
8	6924991.25	363156.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	17.27	0
9	6924974.02	363156.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.01	0
10	6924971.02	363156.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	9.18	0
11	6924961.86	363156.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	26.53	0
12	6924935.41	363157.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	22.28	0



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)</i>	
	Bustader - frittliggjande småhus
	Næringsbygningar
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Køyreveg
	Fortau
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane

SULA KOMMUNE

REGULERINGSVEDTEKTER TIL REGULERINGSPLANEN FOR VEIBUST

Dato: 03.04.89.
 Sist revidert: 18.03.87.
 Godkjent av kommunestyret: 07.09.89.

1. Det regulerte arealet er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Området er regulert til:

Byggeområde for	-	open busetnad	B2 - B4
		offentleg føremål	O
		forretningar	F
		industri	I1 - I3
		almennyttig	A1
Trafikkområde	-	køyrebane	
		gang/sykkelveg	
		grøft o.a. trafikkareal	
Friområde			FR
Spesialområde	-	naustområde	N
		verneområde	R1 - R3
Felles avkøyring			FA 1-2
3. BYGGEOMRÅDE
 - 3.1 Open busetnad (B2-B4)
 - 3.1.1 I område kan det førast opp frittliggjande bustadhus med tilhøyrande garasjer.
 - 3.1.2 Det skal vere plass til minst 1 overdekk bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr. bustadeining på eigen grunn.
 - 3.1.3 Utnyttingsgrad for bustadområdet medrekna garasje skal ikkje overstige $U = 0,2$, rekna i høve til tomta sitt nettoareal.
 - 3.1.4 Mindre ervervsverksemd som bygningsrådet finn ikkje medfører ulemper for ikringliggjande område i form av lukt, røyk, støy, uønska trafikk etc., kan verte tillate i bustadområda.
 - 3.2 Offentleg føremål (O)

På tomta kan ein føre opp pumpehus.

- 3.3 Forretningsbygg (F)
- 3.3.1 Området kan nyttast til forretningar, handverksbedrifter og andre serviceanlegg. Utnyttingsgraden skal vere max. U = 0,40
- Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje vert nytta til bustadforemål.
- 3.3.2 Saman med byggjemelding kan bygningsrådet krevje byggeplan for heile området.
- 3.3.3 Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan måte som bygningsrådet kan godkjenne, og etter dei normer som til ei kvar tid gjeld for kommunen.
- 3.4 Industri (I1 - I3)
- 3.4.1 Områda kan nyttast til industriverksemd. Utnyttingsgraden skal vere max. U = 0,5 for felt I1, I3 og I4, og max. U = 0,8 for felt I2. Bygningane kan ha ei gesimshøgde på 10 meter.
- Bygningsrådet kan tillate at det vert bustader i øverste etasje.
- Verksemder som etter bygningsrådet si vurdering vil vere til ulempe for bustadområda når det gjeld forureining, støy, røyk, lukt o.a., vil ikkje verte godkjend.
- 3.4.2 Saman med byggjemelding kan bygningsrådet krevje byggeplan for heile feltet.
- 3.4.3 Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan måte som bygningsrådet kan godkjenne, og etter dei normer som til ei kvar tid gjeld for kommunen.
4. TRAFIKKOMRÅDE
- 4.1 Rv. 14 skal vere fasadefri. Avkøyering vert ikkje tillate.
- 4.2 Bygningsrådet kan i særskilde tilfeller godkjenne at adkomst til tomt skjer via gangveg, der dette verker naturleg og ikkje truer trafiktryggleiken.
- 4.3 Miljøverndepartementet sine retningsliner for vegtrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følgjast for område B2.
5. FRIOMRÅDE (FR)
- 5.1 Friområda skal opparbeidast og handsamast etter særskilde planar godkjende av bygningsrådet.

- 5.2 Bygningsrådet kan tillate ført opp bygning som har naturleg tilknytning til friområda, f.eks. barnepark med tilhøyrande lokale, når dette etter rådet si vurdering ikkje er til hinder for bruk av områda som friområde.
6. SPESIALOMRÅDE
- 6.1 Naustområde
- I område kan oppførast naust. Naustområdet kan delast opp i fleire tomter. Dei einskilde tomtene skal ha tilkomst frå felles avkøyrslø FA 2 langs naustområdet. Det vert ikkje godkjent direkte tilkomst frå offentleg veg.
- 6.2 Verneområde
- Innanfor dei avmerka verneområda er det ikkje høve til å setje i verk tiltak som vil endre fornminna eller på noko anna vis tildekke eller øydeleggje dei m.v., jfr. § 3 i lov om kulturminner.
7. FELLESFØRESEGNER
- 7.1 Avkøyering
- Avkøyering til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje fyllast opp, plantast tre eller busker eller plasserast noko som etter bygningsrådet sitt skjøn kan vere sjenerande for den offentlege trafikk.
- Innanfor frisisiktsone (dvs. arealet mellom frisisiktlinje og veg) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over planum av dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisisiktsone må ikkje ha ein slik bruk at frisisikt på noko tidspunkt kan verte hindra.
- 7.2 Bygningskarakter
- Byggeområda skal utformast med frittliggjande bygningar. Bygningsrådet kan fastsetje takvinkel.
- 7.3 Utforming
- Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form og materialbruk, og at bygningar i same gruppe eller byggjefelt får ei harmonisk utforming.
- Bygningane skal ha saltak eller valma tak med møneretning som vist på planen. Takvinkelen skal vere minst 18°.

Ved utforming av bygnigane skal det leggjast vekt på at bygga får ein dimensjon som etter bygningsrådet si vurdering er tilpassa det miljøet dei skal ligge i.

Garasjen skal passe til bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

7.4 Byggjehøgda

Bustadhus og forretningsbygg kan førast opp i inntil 2 etasjer, med unntak av felt B2, der bustadhusa ikkje kan førast opp i meir enn ein etsje + evt. underetasje. Etasjetalet skal reknast etter byggeforskriftene.

Før søknad om byggjeløyve kan godkjennast, kan bygningsrådet krevje teikningar som viser bygget si tilpassing til ikringliggjande bygningar og vegetasjon.

7.5 Plassering

Bygningane skal plasserast innanfor dei viste byggegrensene. Dersom det vert søkt om delvis utbygging (fleire byggjesteg), kan bygningsrådet krevje framlagt plan for heile prosjektet.

Garasje kan førast opp som tilbygg til bustadhus. Felles garasje for to naboeigedomar bør førast opp i tomtegrensene der dette er vist på planen. Elles kan garasje innanfor krava i byggeforskriftene, oppførast inntil 0,5 m frå nabogrense.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal vere vist på situasjonsplanen som følgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje vert oppført på same tid som huset.

Når terrengforhold, tilkomst etc. gjer det naturleg, kan bygningsrådet godkjenne at kravet til biloppstillingsplasser vert dekte i felles garasje/parkeringsplass for fleire eigedomar.

7.6 Utforming, bruk og handsaming av ubebygde areal i byggjeområde

Saman med søknad om byggjeløyve kan bygningsrådet krevje at det vert utarbeidd plan for den ubebygde del av tomte.

Utarbeiding og utforming av forstøtningsmur, gjerde, skilt, reklameoppsett m.v., skal godkjennast av bygningsrådet.

Den ubebygde del av tomte kan ikkje verte nytta til lagring. Arealet må få ei tiltalende utforming.

Eksisterande tre på tomte bør ein søkje å ta vare på.

7.7 Gjerder, utforming og plassering

Gjerdehøgda må ikkje overstige 0,8 m medrekna sokkel.

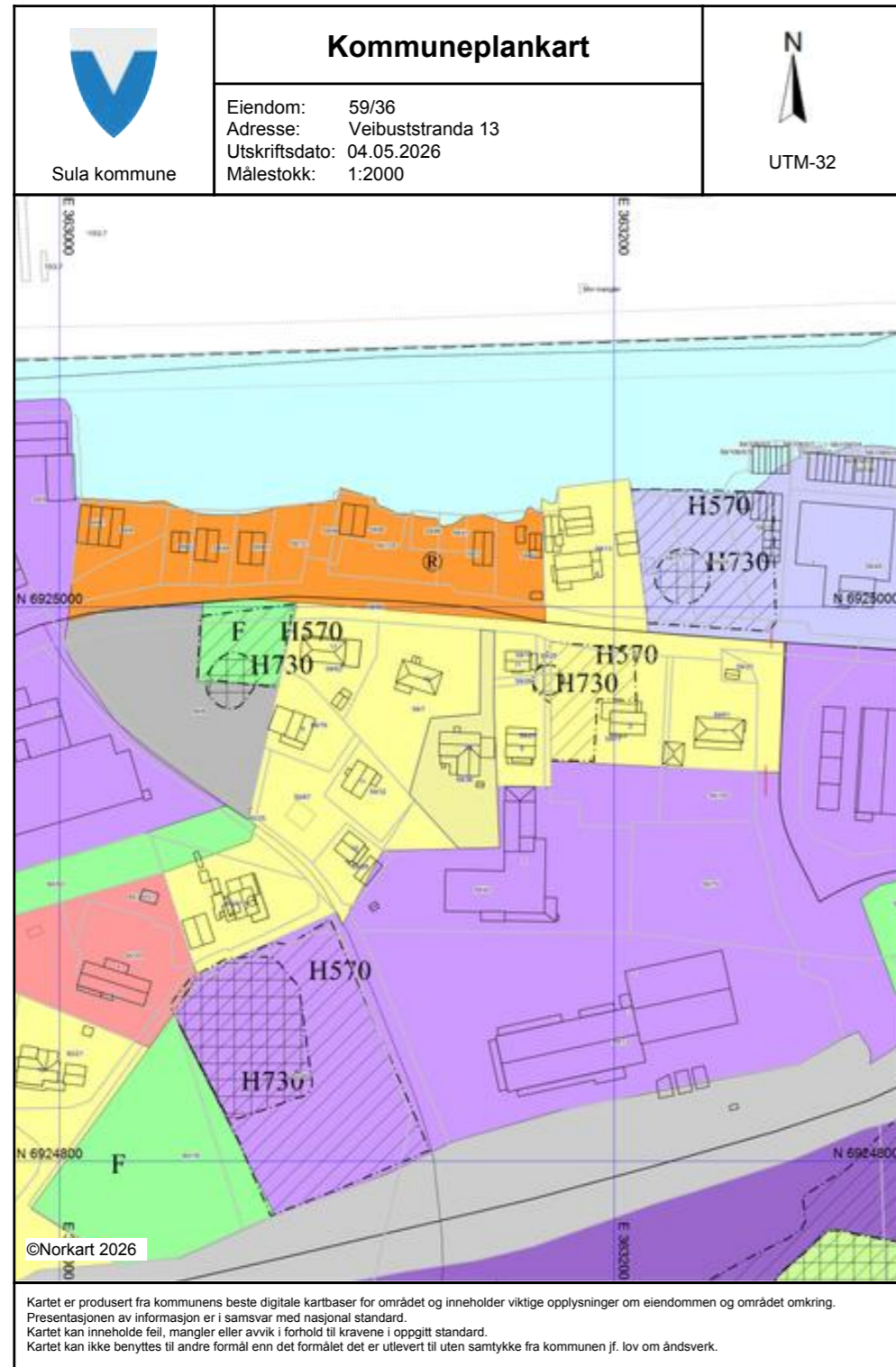
Der planering fører med at det vert forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet krevje at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøtningmuren vert redusert.

7.8 Reguleringsvedtektene kjem i tillegg til plan- og bygningslova, byggjeforskriftene og dei gjeldande byggningsvedtektene for Sula kommune. Det er ikkje tillate ved private servituttar å etablere tilhøve som strir mot desse føresegnene.

7.9 Unntak frå desse reguleringsvedtektene kan, der særskilde grunnar talar for det, verte tillate av bygningsrådet, innanfor ramma av bygningslova og byggningsvedtektene for kommunen.

SULA KOMMUNE

 RVar H. Molvær
 ORDFØRER



Tegnforklaring
<p><i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Bustader - eksisterende Forretninger - eksisterende Offentleg eller privat tenesteyting - eksisterer Næringsbygninger - eksisterende Næringsbygninger - nytt Andre typer bygninger og anlegg - eksisterende <p><i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Køyreveg - eksisterende Parkering - eksisterende <p><i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Friområde - eksisterende <p><i>Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir <p><i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr <p><i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Faresone - Ras- og skredfare Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø Bandlegging etter lov om kulturminne - eksis <p><i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Faresonegrense Angitt omsynsgrense Bandleggingsgrense <p><i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Planområde Planens si avgrensning Grense for arealformål Fjernveg - eksisterende Hovudveg - eksisterende Samleveg - eksisterende Gang-/sykkelveg - eksisterende Gang-/sykkelveg - nytt Farled - eksisterende Abc

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

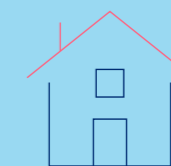
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Veibuststranda 13, 6037 EIDSNES, Gnr. 59, bnr. 36, i Sula kommune, oppdragsnr.: 1400260099
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Alesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no