



Velkommen til

Lundenvegen 25
6770 Nordfjordeid | Lunden

EiendomsMegler 1

Innholdsliste

Nøkkelinformasjon	6
Informasjon om egedomen	7
Planteikning	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	81
Tilbehør og løsøre	101
Help boligkjøperforsikring	115
Forbrukerinformasjon om budgiving	118
Budskjema	119

Velkommen til

Lundenvegen 25
6770 Nordfjordeid | Lunden

Arkitektteikna einebustad | Sørvestvendt terrasse | Frittstående garasje | Eigartomt på ca. 1,1 mål

Velkomen til Lundenvegen 25!

Arkitektteikna einebustad med stor tomt og garasje.

Eigedomen har ei sentral og barnevennleg plassering på Nordfjordeid, med kort gangveg til alle sentrumsfasilitetar.

Hovedetasjen er innreidd med kjøkken, arbeidsrom, eit soverom med dør til bad, gang og vindfang. Utgang til terrasse og hage fra stova. I opphaldsromma er det både vedom/kamin og varmepumpe i stova. Frå stova er det direkte utgang til ein sørvestvendt terrasse med trapp ned til den flott opparbeida hagen. Her har du god boltreplass.

Robotklipper er innstallert og følgjer med!

På loftsplanet finn du fleire soverom, medan kjellaren har vaskerom og fleire romslege bodar. Eigedomen har ein frittstående garasje med elektrisk port og ei stor tomt med god boltreplass. Her ligg alt til rette for at du kan skape din eigne draumeheim!



Les salsoppgåva nøye

Som meklar møter eg heile tida menneske på jakt etter draumbustaden. Sidan kjøp av bustad er ein av dei viktigaste investeringane du gjer i livet, har eg full forståing for at det kan vere ein krevjande prosess. Det er mykje informasjon ein skal setje seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp undervegs. Hovudmålet med denne salsoppgåva er nettopp å gi deg all informasjon du treng, slik at du har det beste grunnlaget til å bestemme deg for om du ønskjer å bli med i bodrunden eller ikkje.

Eg tilrår deg å lese nøye gjennom salsoppgåva, slik at du er best muleg budd til vising. Uansett kva spørsmål du har er det berre å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sissel Hales
Eigedomsmeklar MNEF
970 76 649
Sissel.hales@em1sf.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 100 000
Kostnader	kr	142 290
Totalpris inkl. kostnader	kr	5 242 290

BRA Total/BRA-i	288/264 m ²
Antal soverom	5
Eigedomstype	Enebolig
Eigarform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1962
Energimerking	E



Informasjon om eigedomen

Bustaden

Adresse

Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID

Registernemning

Gnr 44, bnr 106, i Stad kommune.

Eigedomstype

Enebolig

Byggeår

1962

Tilkomst

Sjå kart i salsoppgåva for beskriving av tilkomst. Det vert skilta med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvising.

Plassering

Eigedomen har ei fin og sentral plassering i eit etablert bustadområde på Lunden på Nordfjordeid. Her bur ein i rolege og barnevenlege omgjevnader, samstundes som sentrum med alle tenester og servicetilbod ligg like i nærleiken. Frå eigedomen og hagen har ein fint utsyn mot dei omliggjande fjellsidene, og nærområdet er prega av ingen gjennomgangstrafikk og trygge rammer for både store og små.

Kvardagslogistikken er enkel og praktisk med gangavstand til det aller meste ein treng. For familiar med born ligg både Eid barnehage, Nordfjordeid skule, Eid ungdomsskule og Eid vidaregåande skule berre ein kort gåtur unna. Det same gjer Eid idrettshus med aktivitetshall, fotballbane og fleire idrettstilbod. På handlesenteret Alti Nordfjord og i den sjarmerande, historiske Eidsgata finn ein eit godt utval av butikkar, apotek, kafear og serveringsstader, i tillegg til rike kulturtilbod ved Operahuset Nordfjord og Sagastad.

Friluftsmoglegheitene i området er mange og varierte gjennom heile året. Ein kort spasertur tek deg ned til Eidsfjorden og Sagaparken med badestrand og grøntareal, eller til fine turveggar langs Eidselva. Frå sentrumsområdet har ein direkte tilgang til merkte turstiar mot populære turmål for store og små, og toppturar til Trollenykjen.

Harpefossen skisenter i Hjelmelandsdalen ein kort køyretur unna, med både alpine nedfartar og oppkøyrde ljosløyper.

Innhald

Einebustad går over tre plan med følgjande innhald:

Kjellar: Vaskerom og fire bodar.

1. etasje: Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, soverom, stove, peisestove og bod.

Loft: Trapperom, toalettrom, fire soverom og bod.

Terrasse på 16 m² med utgang frå stova i 1. etasje. Skiferlagt uteplass på 12 m² ved tilbygget på terrengnivå.

Eigedomen har ein frittstående garasje med garasjerom.

Det ligg føre godkjende bygningsteikningar datert 10.07.1961 og 06.05.1974. Dagens planløysing i kjellaren og 1. etasje er noko endra i forhold til desse.

Vi gjer merksam på at talet på soverom som er angitt i salsoppgåva, er etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer berre soverom som er godkjende til varig opphald. Romma som er opplista ovanfor, er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapporten og følger takstbransjen sine retningslinjer, der den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet er avgjerande. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapporten, kan likevel vere i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m.

Dei oppgitte romma er definerte av bygningssakkyndig i samsvar med vedlagd rapport, basert på dagens faktiske bruk, uavhengig av kva som er godkjent av bygningsstyresmaktene.

Standard

Arkitektheikna einebustad oppført i 1962 og påbygd i 1975, fordelt over tre plan med kjellar, hovudetasje og loft. Bustaden har ei tradisjonell rominndeling med opphaldsrom i 1. etasje, fleire soverom på loftet og praktiske bodar og vaskerom i kjellaren. Eigedomen har i hovudsak standard og utførelse frå byggeår og tilbyggingsår.

Vindfang og trapperom:

Ei skiferlagt betongtrapp leier opp til det overbygde inngangspartiet. Innanfor møter du eit vindfang med MDF-panel i himling og plass til yttertøy og sko. Vidare kjem du inn i eit sentralt trapperom med parkett på golv, som bind saman hovudetasjen med loftet og kjellaren.

Stove:

Stova har parkett på golv, tapet på veggjar og måla papp i himling. Rommet har store vindusflater som slepper inn rikeleg med dagslys, og har god plass til både sofagrunder og spisebord. Langs nordveggen står ei mursteinspipe med vedovn frå byggeår. Frå stova er det direkte utgang via balkongdør til ein sørvestvendt betongterrasse på 16 m². Frå stova har du også tilgang til peisestova via ei tofløya trefyllingsdør med glas.

Peisestove:

Peisestova ligg i tilbygget frå 1975 og er forbunde med stova via tofløya glasdører. Rommet har parkett på golv, børsta panel på veggjar og måla takessplater i himling. Ei pipe i lettklinkerbetong med plassmurt peis utan innsats prydar rommet. Vindauga mot sør vart fornya i 2005.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innreiing montert i 1992 med kvitt skrog, lakkerte profilerte heiltredører og veggfliser over laminat benkeplate. Innreiinga er utstyrt med komfyrvakt over kokesona og mekanisk avtrekk med ventilator over steikesona montert i 1992. Rommet har god skap- og benkeplass samt plass til eit spisebord ved vegg mot stova. Rommet i bakkant, mot nordvest, gir deg moglegheit for å utvide kjøkkenet blant anna.

Bad:

Badet ligg i 1. etasje og har golvbelegg med oppbrett mot golvplater, badaromstapet på veggjar og malingsstrier i himling. Rommet er utstyrt med enkel kvit innreiing med servant og speilskap, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Oppvarming skjer med veggmontert stråleovn, og ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk med veggventil.

Soverom 1. etasje:

Soverommet i hovudetasjen har tapet på veggjar, måla papp i himling og fastmontert garderober. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. Du har tilgang til badet direkte frå soverommet og frå gang.

Soverom på loft:

Loftetasjen rommar fire soverom, alle med skråtak. Romma har tapet på veggjar, måla papp i himling og heildekkande teppe eller parkett på golv. Eit av soveromma ligg mot sør med garderober, eit ligg i ark med takoppløft som gjev god romkjensle, medan dei to øvrige soveromma eignar seg godt som barnerom, gjesterom eller heimekontor.

Toalettrom:

Toalettrommet på loftet har linoliumsbelegg på golv, tapet på veggar og måla papp i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert klosett, servant med separate kraner for varmt og kaldt vatn, speiloverkskap og naturleg avtrekk via takventil. Rommet er ikkje byggjemeldt.

Vaskerom:

Vaskerommet ligg i kjellaren og har stålglatta betonggolv med fall mot soil golvsluk, ubehandla betongpuss på veggar og faspanel i himling. Rommet er utstyrt med plastvask og dobbel plastvask med veggmonterte separate kraner, opplegg for vaskemaskin på betongsokkel, samt ein 194 liters varmtvatnstank produsert i 2021. Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk via veggventil.

Kjellar:

Kjellaren inneheld fire boder med betonggolv og golvbelegg, samt måla og ubehandla betongpuss på veggar. Det er eigen ytterdør med utgang til terreng, kjellartrapp opp til hovudetasjen, samt veggluke med tilkomst til ventilert krypkjellar under tilbygget.

Overflater:

Golv: Loft med heldekkande teppe og parkett. 1. etasje med parkett i begge stover og i trapperom, for øvrig golvbelegg. Kjellar med belegg og betonggolv.

Veggar: Loft i hovudsak med tapet, måla plater og panel i bod. 1. etasje med børsta panel i peisestove og måla plater i bod, for øvrig tapet. Kjellar med måla og ubehandla betongpuss.

Himling: Loft med måla papp. 1. etasje med måla takesplater i peisestove og mdf-panel i vindfang, for øvrig måla papp. Kjellar med måla og ubehandla panel.

Lagring:

Bustaden har garderobeskap på dei fleste soverom samt måla og finert fastmontert innreiing i bod i 1. etasje ved kjøkkenet. Det er loftsbod, bod i 1. etasje og fire kjellarboder. På eigedomen er det også ein frittstående garasje frå 1963 med bruksareal på 24 m², oppført på betongsåle med betonggolv på grunn, bindingsverk med liggjande trekledning, saltak tekket med glasert teglstein og skifer, elektrisk styrt ledda lakkert treport, samt innlagt lys og stikkontaktar.

Omsetning av brukt eigedom

Ein brukt eigedom vil som regel ikkje vere i same stand som om den var ny. Tekniske krav, type bustad, teknikk og skikkar endrar seg over tid. Bruksslitasje og ytre forhold kan gjere at tilstanden blir dårlegare etter kvart, sjølv om det ikkje er synleg. Kjøparar kan ha mindre forventningar til eldre bustader enn nye, og det kan vere skadar eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for. Normal bruksslitasje er ikkje ein mangel, og det er ikkje sikkert at det som opplevast som ein feil ved ein eigedom er ein mangel i rettsleg forstand. Det er difor viktig å setje seg grundig inn i tilstanden på den eigedomen ein vil kjøpe.

Areal

BRA - i: 264 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 288 m²

TBA: 16 m²

Einebustad

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² Vaskerom, bod m/kjellartrapp, bod m/ytterdør, to boder

1. etasje

BRA-i: 116 m² Bad, kjøkken, vindfang, trapperom, soverom, stove, peisestove, bod

2. etasje

BRA-i: 66 m² Toalettrom, trapperom, fire soverom, bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
16 m² Terrasse

Garasje, oppsatt i ca 1963. All bordkledning skifta ca 1980.

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m² Garasje

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

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

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

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

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

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde. **Takstmann sine kommentarer til arealoppmåling**
Einebustad

Loftet; Etg.høgd ca 2,37 m til flat himling.

1.etg.; Etg.høgd ca 2,45 m og ca 2,50 i peisestova. Dør frå stova til sørvestvendt terrasse på 16 m².

Kjellar; Etg.høgd ca 2,27 m.

Krypkjellar; Adkomst med veggluke frå tilstøtande bod.

Bygningen er oppmålt på plassen med lasermålar ihht målereglane.

Garasje

Etg.høgd ca 2,15 m.

Bygningen er oppmålt på plassen med lasermålar.

Antal soverom

5

Sjå elles informasjon under feltet "Innhald". Antal soverom er gjeve etter Forbrukartilsynet sine retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphald. Antal soverom som er oppgjeve av bygningskyndig i tilstandsrapporten er gjeve etter retningslinjene til takstbransjen, der det er den faktiske bruken av rommet på marknadsføringstidspunktet som er avgjerande. Bruken av rommet kan likevel vere i strid med byggt tekniske forskrifter og/eller manglande godkjenning, bruksendringar til rom for varig opphald m.m. I dei tilfella det er opplysningar frå seljar og/eller kommunen om at rom ikkje er godkjent til varig opphald, vil årsaken til dette kome fram i salsoppgåva.

Antal bad

1

Moderniseringar og påkostingar

Følgjande moderniseringar er utførte dei seinare åra:

2021:

- Ny 194-liters varmtvassberedar montert på vaskerom

2006:

- Ny taktro og undertak (ekstrempapp) til ark

2000:

- Montering av automatsikringar og jordfeilbrytar utført av JacEl AS

Takst og tilstand

Bygningskyndig

Takstfirma Kristen Eikenæs AS

kr.eike@online.no

911 25 734

Type takst

Tilstandsrapport. Rapporten er datert 24.09.2026

Byggemåte

Informasjonen er henta frå vedlagte tilstandsrapport, datert 24.09.2026.

Bygning:

På eigedomen er det oppført ein arkitektheitna einebustad bygt i 1962 med tilbygg i 1975, som i hovudsak har standard og utførelse frå byggjeåret. Byggegrunnen er ukjend. Grunnmuren er oppført som engelsk holmur med ukjend isolasjonsomfang, utvendig synleg måla betongpuss og utan innvendige framføringar. Fuktsikringa består av asfalmåling mot utvendig grunnmur. Kjellargolv er uisolert betonggolv og kult/grusmassar, og etasjeskiljarar er av trebjelkelag med enkel isolering. Under tilbygget er det ventilerert krypkjellar med trebjelkelag, stubbloftshimling og veggav lettklinkerbetong med utvendig måla betongpuss og adkomst via veggluke i eine kjellarboda. Ytterveggar er av isolert bindingsverk med utvendig vindtetting av papp (asfaltplater på tilbygg), kledd i hovudsak med liggjande enkeltfalsa trekledning og noko ståande trekledning. Ved trappa ned til kjellarinngangen er det forstøtningsmur av betong.

Tak:

Taket er eit saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, utforma som eit tett kaldtloft med tette gesimskasser. Taktekinga er av glassert teglstein frå byggjeåret, med undertak av papp over porøse huntonittplater frå byggjeåret, medan papp mot taktro over arka er frå 2006. Takrenner og nedløpsrør er av måla sink frå byggjeåret på hovuddelen og av aluminium frå 1975 på tilbygget.

Pipe/Eldstad:

Bustaden har fuga teglsteinspipe med tilkomst via takstige samt betongpussa pipe i tilbygget. Pipe mot nord er ei mursteinspipe frå byggjeåret med omn i stova og sotluke i kjellarbod. Pipe mot sør er av lettklinkerbetong med plassmurt peis utan innsats i peisestova og utvendig sotluke.

Vindauge:

Vindauga har i hovudsak 2-lags glasruter i trekarm montert i 1991, medan vindauge mot sør i tilbygget er montert i 2005. I kjellaren er det koplede vindauge frå byggjeåret, og det er koplede vindauge frå byggjeåret nytta som takglas.

Dører:

Ytterdør til 1. etasje er ei lakkert dør med 1-lags glasrute, og til kjellaren er det måla ytterdør med 1-lags glasrute. Til terrassen er det koplede måla og lakkerte dører, og alle ytterdørene er frå byggjeåret. Innvendig er det lakkerte finerte dører frå byggjeåret, tofløya trefyllingsdør med

glas til peisestova frå 1975, samt eldre måla trefyllingsdører i kjellaren.

Trapper/tilkomst:

Utvendig er det skiferlagd betongtrapp til overbygd inngangsparti i 1. etasje, betongtrapp ned til kjellarinngang og skiferlagd betongtrapp til terrassen. Innvendig er loftstrappa ei måla repotrapp med belegg i trinn, tette opptrinn og tett rekkverk (høgde 77 cm). Kjellartrappa er ei 90-graders måla trapp med belegg i trinn, tette opptrinn og rekkverk (høgde 78 cm og opning på 15 cm).

Balkong/terrasse:

Sørvestvendt terrasse på 16 m² med betongdekke og måla metallrekkverk (høgde 71 cm, opning inntil 21 cm), samt overbygg under terrassen. Ved tilbygget er det ein skiferlagd uteplass på 12 m².

VVS-installasjonar:

Vassrøyr er av koparrøyr og noko prisolrøyr frå byggjeåret og ca. 1992. Hovudstoppekran er plassert bak innkassing i eine kjellarboda. Avløpsanlegget har i hovudsak soilrøyr frå byggjeåret og plastrøyr frå 1980-talet, med stakeluke i kjellaren. Varmtvassberedar på 194 liter frå 2021 er montert på vaskerommet.

Ventilasjon:

Ventilasjonen er basert på naturleg avtrekk, veggventilar og vindaugsopning. På kjøkkenet er det mekanisk avtrekk med ventilator over kokesona frå 1992. Bad og vaskerom har naturleg avtrekk med veggventil, og toalettrom har takventil.

Tekniske detaljar:

Bustaden er utstyrt med røykvarslarar i alle etasjar og 6 kg pulverapparat.

Garasje: Frittstående garasje oppført i 1963, fundamentert med betongsåle og betonggolv på grunn. Ytterveggar av bindingsverk med liggjande trekledning, saltakkonstruksjon tekka dels med glassert teglstein og dels med skifer over undertak av papp og forskalingsbord. Utstyrt med elektrisk styrt ledda treport, el-installasjon til lys og stikkontakter, samt takrenner og nedløp av aluminium.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringar og jordfeilbrytar montert i trapperommet i 1. etasje, med fornying av sikringar i 2000 utført av JacEI AS. Det er meir enn 5 år sidan førre el-tilsyn, og det ligg føre ein kontrollrapport frå Linja datert 24.09.2021 utan framlagd dokumentasjon på retting.

Alle bygningsdelar og installasjonar har avgrensa levetid. Konstruksjonane er bygd etter lov og forskrift som tek utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikkje tilfredsstille krava i dag. Med omsyn til den tekniske standarden på bygningane vert det vist til vedlagde tilstandsrapport fra takstmann Kristen Eikenæs datert 24.09.2026, der enkelte bygningsselementer har oppnådd tilstandsgrad 3 (TG3), tilstandsgrad 2 (TG2) og konstruksjonar som ikkje er undersøkt (TGIU). Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i desse punkta samt eigenerklæringa som ligg ved salsoppgåva før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

Nedanfor finn ein ei kort oppsummering av det den bygningssakyndige har beskrive av avvik ved bustaden som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (ikkje undersøkt).

TG3 med store eller alvorlege avvik:

- Utvendige trapper | Manglande vegghåndlist i trappa til kjellarinngongen. Rekkverket opp til terrassen er målingsslitt og dels rustmisfarga. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikkje i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikkje montert rekkverk på trappa til inngangspartiet. Kravet er rekkverk/sikring for høgder over 50 cm, her er det målt 70 cm. Konsekvens/tiltak: Montere vegghåndlist i trappa til kjellarinngongen. Reingjere og måla rekkverket opp til terrassen. Mangelfull sikring kan føre til

fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverkshøgde må endrast for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall frå høgde. Rekkverk må monterast for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 20 000

- Andre utvendige forhold | Spileverk i treutførelse er målingsslitt og dels råteskada. Noko fukttrekk i overgangen mot betongdekket til terrassen. Konsekvens/tiltak: Utskifting av spileverket. Vurere tiltak mot fukttrekk ved betongdekket. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderast for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre standard som ikkje stettar dagens krav til tettheit og utførelse. Vindaug i våtsone til dusjen. Golv med motfall til dusjen. Kun naturleg avtrekk kombinert med ingen golvvarme og manglande tilluftspalte i underkant innerdørblad. Konsekvens/tiltak: Manglande 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. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen membran/tettesjikt. Ingen oppvarming kombinert med kun naturleg avtrekk og utan tilluftspalte i underkant innerdørblad. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Loft Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Noko fuktoppsvulma takplater men det vart ikkje registrert forhøya fuktmåling. Det vart registrert forhøya fuktmåling på golvet ved avløpsrøret på eine sida av klosettet. Synlege rørføringar til vatn og avløp. Konsekvens/tiltak: Utføre nærmare kontroll og tiltak med golvet. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det vart registrert forhøya fuktmåling målt til 22 % i underkant grunnmur/list samt fukt/saltutslag på deler av innvendig grunnmur som tyder på fuktbelastning mot grunnmur. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling. Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG2 med avvik som kan krevje tiltak:

- Utvendig > Takteking: Takoppløftet har ikkje tilstrekkeleg helling for taktekinga, og vanntett sjikt er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Groing på piper, rustmisfarga pipehatt mot sør, samt manglande snøfangarar, stigetrinn og feieplattform til pipe mot sør.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er ikkje tilgjengeleg for inspeksjon og det manglar dokumentasjon på utføringa.

- Utvendig > Ytterveggar/Veggkonstruksjon: Liten lufting i nedre kant av kledning/gavl, manglande museband og flekkvis råteskade.

- Utvendig > Vindauge og takvindauge/takluker/overlys: Isolerglasruter eldre enn 35 år med usikker framtidig funksjon, samt vêrslitte kjellarvindauge.
- Utvendig > Ytterdører: Ytterdører og terrassedør tar i karm/terskel, er utette og har slitasje på overflater.
- Utvendig > Balkongar, verandaer, takterrasser og altaner: Slite betongdekke med sprekker, målingsslite rekkverk samt for lågt rekkverk og for store opningar.
- Innvendig > Overflater - vegg og himlingar: Målingsslitasje, merke og sår i golv/parkett, samt fukt- og saltutslag på deler av vegger i kjellar.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjonar: Registrert nivåforskjell mellom romma på over 25 mm.
- Innvendig > Pipe/skorsteinar og ildstad inne i bustaden: Sprekker i innvendig brennkammerstein i omn og riss i pipepuss mot nord.
- Innvendig > Rom under terreng (kjellar, underetasje, sokkeletasje): Forhøgde fuktmålingar ved golvlist og fukt-/saltutslag på delar av grunnmur.
- Innvendig > Kryp kjellar: Manglande plast/diffusjonssperre mot grunnen.
- Innvendig > Innvendige trapper: Frihøgde i kjellartrapp er 1,65 m, rekkverk er for lågt med for store opningar, og det manglar handlist på vegg.
- Innvendig > Innvendige dører: Fleire dørblad tar i karm og dører er lakkslitte/målingsslitte.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eigar opplyser om tidlegare førekomst av maur.
- Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Naturleg ventilerings og manglande tilluftspalte under innerdør.
- Tekniske installasjonar > Innvendige vannledningar: Koparrør eldre enn 33 år med usikker framtidig funksjon.
- Tekniske installasjonar > Innvendige avløpsrør: Støypejernsrør eldre enn 33 år med usikker framtidig funksjon.
- Tekniske installasjonar > Varmtvannsbereider/tank: Ikkje påvist tilfredsstillande el-tilkopling etter gjeldande forskrift.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundament: Mindre sprekker/riss og målingsslitasje i grunnmur/betongpuss.
- Tomteforhold > Utvendige vatn- og avløpsledningar inkl. overvatn og avløp fra drenering: Vass- og avløpsledningar frå 1962 har passert forventa brukstid og har usikker framtidig funksjon.

TGIU - Konstruksjonar som ikkje er undersøkte:

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggande konstruksjonar våtrom: Fuktmåling ved holtaking er ikkje føreteke på grunn av våtsone mot yttervegg og innreiing.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggande konstruksjonar våtrom: Holtaking er ikkje utført på grunn av murveggar.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler stigetrinn og feirarplattform til pipa mot sør. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Opninger større enn 10 cm målt til inntil 21 cm. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverkshøyde målt til 71 cm. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk på trappa til inngangspartiet. Kravet er rekkverk/sikring for høyder over 50 cm, her er det målt 70 cm. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det vart også registrert nokre el.punkt utan sikring/tildekking, blant anna på soverommet og kjøkkenet i 1.etg. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmur med høyde inntil 1,3 m utan sikring, det er krav til sikring/rekkverk når forstøtningsmuren har høyde over 0,5 m. Iflg NGU Kart ligg eigedomen i utløpssone med middels faregrad for kvikkleireskred.

Oppsummeringa over er ikkje uttømmende, og du vert oppmoda til å lese og setje deg grundig inn i alt salsmateriell. For ordens skuld nemner vi at TGIU står for «tilstandsgrad ikkje undersøkt», til dømes fordi ein del av bygget ikkje har vore tilgjengeleg for inspeksjon. Desse delane kan dermed ha feil eller manglar som ikkje er avdekte.

Innbu og lausøyre

Diverse møblar og inventar kan følgje etter avtale.

Samandrag av seljar si eigenerklæring

Boligen selges med fullmakt.

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

Ja.

Liten lekkasje ved takglasvindu. Synlig på tapet i vindfang.

2005: Lekkasje synlig på tapet i hjørne på ark-rommet

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Lite hol tetta med silikon. 2005: Taket på arka lagt på nytt. Det blei lagt ekstrepapp, troet blei skifta og hellene lagt på nytt.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Huset blei bygt med vindaug som kunne " opnast" (bortsett frå stovevindauga). Alle desse blei bytta ut med " husmorvindaug".

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Det blei lagt beleggingsstein på heile tunet på austsida , og samstundes laga dreneringssystem med to kummar for å ta unna overflatevatn ved stort snøfall og snøhaugar etter takras (snø)

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Kompremering av sand og legging av beleggingsstein blei gjort av huseigar sjølv.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot aust.

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

Ja.

Litt maur på forsommaren siste åra på kjøkkenet og stue mot aust.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har sprøyta ein gong kvar forsommar langs listene mot yttervegg mot vest siste åra. Det har halde mauren unna.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Eid kommune.

Beskrivelse av arbeidet: Eignedomen blei tilkoppa kommunalt kloakksystem.

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

Ja.

Feil på jordfeilbryter i vaskekjeller ca 1975

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1975

Firmanavn: JacEl

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av bryter-retting av feil

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: JacEl

Beskrivelse av arbeidet: Det blei lagt inn 3-fase strøm i kjellaren når huset blei bygt i 1962 .

Sikringsskapet er fornya med automatsikringar ca år 2000.

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

Ja.

Eigaren sette opp tilbygg (peisestue) som var ferdig sommaren 1975.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Tilbygg mot sør som inneheld peisestue. Same kledning og tak (Hollanske glaserte panner) som resten av huset. Kryp kjeller under.

Vinduet mot sør i peisestua blei skifta i 2005

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tomteforhold

Tomtetype

Eigd

Tomteareal

Tomtestorleik 1119.4 m²

Beskriving av tomta

Eigd tomt på 1 119,4 m². Tomta er flat og opparbeidd, og er inngjerda med stakittgjerde. Uteområda er opparbeidde med plen, diverse beplantning og frukttre, samt asfaltert tun framfor garasjen og romsleg tun med belegningsstein på baksida av huset.

Grensene mot sørvest og søraust er nøyaktig oppmålte med totalstasjon, medan grensene mot nord og aust har lågare nøyaktigheit i matrikkelen. Sannsynlegvis går grensa her i garasjeveggen slik det framgår av søknad om oppsetjing av garasje.

Frå nve.no

Eigedommen ligg i Kvikkleiresone/utløpsone; Golvsengane 1

Areal: 0.51 km²

Faregrad: Middels

Konsekvens: Meget alvorlig

Risiko: Risikoklasse 5

Vurderingsnivå: Kvikkleire påvist, sikkerhetsfaktor < 1,4

Parkering

Parkering i frittstående garasje med elektrisk styrt leddport, samt på eiga tomt med asfaltert tun framfor garasjen og tun med belegningsstein på baksida av huset.

Eigedomen

Eigarform

Eiet

Ferdigattest/bruksløyve

Det ligg verken mellombels bruksløyve eller ferdigattest føre for eigedomen, ifølgje kommunen. Normalt krevst det ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova. Etter pbl. § 21-10 femte ledd blir det likevel ikkje lenger utferda ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Manglande mellombels bruksløyve inneber likevel at byggjesaka ikkje er korrekt avslutta, og kommunen kan påleggje eigar å gjennomføre tiltak som gjer at mellombels bruksløyve kan utferdast. Ulovleg oppførte tiltak kan kommunen framleis forfølgje og krevje omsøkte etter dagens regelverk. Dette kan mellom anna medføre krav om tilpassing til gjeldande tekniske krav. Kjøpar overtek ansvar, risiko og eventuelle konsekvensar knytte til dei nemnde forholda.

For garasjen (byggeår 1963) ligg det føre byggetillatelse for «Oppsetting av garage», datert 20.07.1962. I tillatelsen er det stilt følgjande vilkår: «Søknaden vert etterkomen, men garagen må likevel ikkje kome nærare vegen enn bustadhuset.». Det er ikkje utferda ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) blir det ikkje utferda ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998. Det visast til eit fråsegn i garasjesøknaden, dette er ikkje gjennomgått. Det er truleg eit skriv der det går fram at garasjen kan setjast i tomtegrensa.

I den kommunale dokumentasjonen er det i tillegg registrert følgjande for eigedomen:

- Byggeanmeldelse for «Nybygging av Våningshus», datert 10.07.1961.
- Søknad om byggetillatelse for «Tilbygg til bustad», datert 06.05.1974. Tilbygget sitt byggeår er opplyst til 1975.

Det er ikkje utferda ferdigattest for desse tiltaka. Jf. pbl. § 21-10 (5) blir det ikkje utferda ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er laga eit toalettrom på loft som ikkje er med på dei originale teikningane, dette er normalt tiltak som krev godkjenning.

Det er gjort nokre endringar i romløyisingar i kjellar.

Veg, vatn, avlaup

Eigedomen er tilknytt offentleg veg, vatn og avlaup i følgje opplysingar frå Stad kommune. Alle eigedomar som er tilknytt offentleg vatn og avlaup har private stikkleidningar, som blir vedlikehaldne for eigar si eiga rekning. For nærare opplysningar om dei private stikkleidningane blir det vist til kommunen.

Det er også opplyst at eigdommen er tilknytt septiktank.

Informasjon frå mintank.no:

Siste tømning: 2024-12-04 16:27

Neste tømning: Okt. 2026 - Jan. 2027

Tanktype: Slamavskiljar

Tankvolum: 2 m³

Reguleringsplan

Eigedomen er omfatta av reguleringsplan Lunden, vedteken 08.07.1998, med formål bustader (felt B5).

Eigedomen omfattast også av bebyggelsesplan Utbyggingsplan for B8 i Lunden (plan-ID 2004009), sett i kraft 19.06.2007. Eit delareal på 3 m² er regulert til fellesområde.

Eigedomen omfattast av Arealdelen i kommuneplanen 2015-2027 for Eid (plan-ID 2013005), sett i kraft 21.03.2019. Eigedomen er i kommuneplanen omfatta av omsynssone H910_15 (reguleringsplan skal framleis gjelde). I henhald til føresegnene til kommuneplanen § 1.2 gjeld reguleringsplanar som er viste som omsynssone H910 på plankartet framfor arealformål og føresegner i kommuneplanen sin arealdel.

Eigedomen vert råka av følgjande omsynssone:

- Omsynssone H310: Ras- og skredfare (delareal 1 119 m²)

På kart frå kommunen ligg heile/delar av eigedomen i eit område som er markert som faresone for ras og skred, til dømes steinsprang, steinskred, lausmasseskred, fjellskred eller snøskred. I slike område kan det gjelde forbod, bruksmessige avgrensingar og/eller krav om sikringstiltak, mellom anna i samband med byggetiltak, terrenginngrep eller andre arbeid i eller nær faresona.

For nærare informasjon om grunnforholda og aktuelt risikobilete for denne eigedomen, vert det rådd til å ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) — sjå www.ngi.no.

Ifølgje føresegnene til kommuneplanen § 5.2 skal det ved frådeling- eller byggjesøknad i område innanfor omsynssone H310 dokumenterast at det ikkje er reell skredfare basert på ei nærare fagkunnig kartlegging og vurdering, og for tiltak for å redusere risikoen. Ved eventuell bygging innanfor fareutsette område skal det leggjast fram dokumentasjon på korleis god nok tryggleik kan oppnåast ved hjelp av risikoreduserande tiltak. I område under marin grense skal det gjennomførast geoteknisk utgreiing for å avdekkje om det finst skredfarleg kvikkleire, og det skal dokumenterast at utbygging vil gje tilstrekkeleg områdestabilitet i samsvar med krava i byggtknisk forskrift.

Kopi av situasjonskart, eigedomsrapport, reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner m.m. ligg vedlagt i salsoppgåva eller kan fåast ved å vende seg til meklar. Interessentar vert oppmoda om å setje seg inn i desse dokumenta.

Radonmåling

Det er ikkje utført radonmåling og det er heller ikkje krav til dette, for meir informasjon vedrørande radon sjå www.dsa.no. Kjøpar overtek frå overtakingsdagen ansvaret for eventuelle utbetringstiltak som seinare må setjast i gang og betalast.

Eigedomen ligg i eit område med moderat til låg akksamheitsgrad for radon.

Bygget er ikkje utført med radonsperre.

Hefte

Ingen tinglyste hefte følgjer eigedomen.

Eigedomens rettar:

23.06.1961 - Dokumentnr: 1231 - Bestemmelse om veg

Rett heftar i: Knr: 4649 Gnr: 44 Bnr: 4

Rett heftar i: Knr: 4649 Gnr: 44 Bnr: 106

Føresegn om vass-/kloakkleidning

Gjeld denne registereininga med fleire

Eigedomen har bruksrett til ein 3 meter brei veg frå riksveg 160 langs bakkefoten for «Lunden» fram til tomte. Eigaren held vegen ved like og held gjerde på vestre vegkant. Retten til veg og skyldnaden til gjerdehald langs vegen gjeld til den prosjekterte Veg V er bygd på strekninga. For vegretten betaler eigaren ei årleg avgift på kr 10,00 som forfell etterskotsvis ved utgangen av kvart år. Seljar/grunneigar kan også gje andre rett til å nytte vegen mot at vedkomande tek del i vedlikehaldet av vegen og gjerdet og betaler ein høveleg del av byggjekostnaden (kr 600,00).

Eigedomen har rett til å leggje vass- og kloakkleidningar over gnr. 44 bnr. 4. Leidningane skal leggjast og haldast ved like slik at dei vert til minst mogeleg skade og ulempe for bnr. 4.

Eigaren skal halde gjerde mot gnr. 44 bnr. 4 og bnr. 9.

Eigaren av parsellen «Wedickehus Mykle», gnr. 44 bnr. 65, har rett til å leggje flaggstanga på parsellen ned på denne eigedomen (bnr. 106) og der utføre arbeid med vedlikehald eller utskifting av flaggstanga.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalne kommunale avgifter og ev. eigedomsskatt.

Eigar

Inge Gjøl

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stova og plassmurt peis utan innsats i peisestova.

Veggmontert stråleovn på bad i 1. etasje.

Merknad frå brann- og feievesenet: Om skorstein sør vert teken i bruk, må det monterast takstige.

Dersom rom ikkje har vegg- eller fastmonterte varmekjelder ved vising, følgjer dette heller ikkje med.

Tilstandsrapporten beskriv den tekniske tilstanden til byggverket. Det er ikkje utført kontroll av dei elektriske installasjonane (el-takst) sjølv om bygningssakkunnig kan ha knytt kommentarar til el-anlegget ut frå heilt enkle vurderingskriterium.

Sidan el-anlegget ikkje er kontrollert, er det ikkje usannsynleg at det seinare kan bli avdekt avvik frå dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Vidare må kjøpar vere førebudd på at det kan måtte gjerast oppgraderingar på grunn av slitasje, manglande vedlikehald, arbeid som er

utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke held dagens standard.

I Noreg er det ei av oppgåvene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å utføre tilsyn med elektriske anlegg i bustader og fritidsbustader. Alle bustader skal ha periodisk kontroll kvart 20. år, og hytter/fritidsbustader blir kontrollerte kvart 30. år. El-anlegget er ein bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling. Ein må difor rekne med at dagens anlegg ikkje nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparat eller rehabilitering av bad med varmekablar, samt installeringar for elbilladar.

Straumforbruk

Det er ikkje bestilt Norgespris på straum for eigedomen.

Meklar gjer merksam på at desse utgiftene er knytt til dagens eigar og at desse vil kunne endre seg med omsyn til anna bruk av bustaden enn i dag eller andre avtalar med leverandørar.

Energimerking

Energifarge ORANSJE og bokstav E.

Energiklasse

Denne bustaden er energimerka. På ein skala frå A til G, der A er best, har denne bustaden oppnådd E (ein normalbustad vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligg vedlagt i salsoppgåva.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 100 000,-
Kostnader	Kr 142 290,-
Total pris inkl. kostnader	Kr 5 242 290,-

Kostnader ved kjøp

4 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 700,00 (Boligkjøperforsikring - Help* (valgfritt))

127 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysing pantedokument)

545,00 (Tinglysing skøyte)

128 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring - Help))

142 290,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring - Help))

5 228 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring - Help))

5 242 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - Help))

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 22 668 pr 2026

Dette inkluderer vatn- og avlaupsavgifter og feiing. Den totale årlege kostnaden vil variere etter eige forbruk.

Kommunale gebyr er ein kombinasjon av forskot, abonnement og enkeltgebyr fakturert etter levert teneste. Kommunen kjenner ikkje samla gebyr for ein eigedom for eit år før året er omme.

I tillegg kjem eigedomsskatt på kr 8 240,- for 2026.

Eigedomsskatt

Kr 8 240 pr 2026

Eigedomsskatten utgjør 3,5 promille av eigedomsskattegrunnlaget på kr 2 354 292 i 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 840 819 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 363 275 for år 2024

Formuesverdien er henta frå Skatteetaten.

Formuesverdien er ein fastsett prosentdel av den berekna marknadsverdien. Den berekna marknadsverdien byggjer på opplysningar frå Statistisk sentralbyrå (SSB) om omsette bustader. I berekninga blir det teke omsyn til bustaden si plassering, areal, byggeår og bustadtype.

Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt. (Alternativt med lovheimel: Det er eigaren av bustaden som fastset formuesverdien, jf. skatteforvaltningslova § 9-1 første ledd, men skattemyndigheitene kan kontrollere at verdien er sett korrekt.)

Formuesverdi skal ikkje overstige:

Primærbustad: 25 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi opp til kr. 10?000?000, og deretter 70 % av den overskytande marknadsverdien.

Sekundærbustad: 100 % av berekna eller dokumentert marknadsverdi.

Formuesverdiar som overstig desse grensene, kan krevjast nedjusterte av eigaren.

For meir informasjon, sjå skatteetaten.no.

Byggforsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

16952397

TV/Internett/Breiband

Det er til kvar tid kjøpar sitt ansvar å gjere sine egne undersøkingar vedrørande internett og TV-leverandørar. Ny eigar må sjølv sørge for bestilling av dei tenestene ein ønskjer og sjølv dekke kostnader ved dette.

Utleige

Tilgang til utleige

Bustad med éi bueining som fritt kan leigast ut i si heilskap. Delar av bustaden kan òg leigast ut, føresett at dette er ein del av den godkjende hovuddelen til bustaden med rom som er godkjende for varig opphald, og at den utleigde delen ikkje er fråskild som ei sjølvstendig bueining.

Vilkår og bestemmingar

Lovanvending

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Salsoppgåva er basert på dei opplysningane seljar har gitt til bygningsakkyndig og meklar, samt opplysningar innhenta frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder.

Eigedomen skal overleverast til kjøpar i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøpar set seg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og seljar si egenerklæring. Kjøpar vert sett på som kjent med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøpar har lest dokumenta. Alle interessentar vert oppmoda til å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før bod vert gjeve. Kjøpar som vel å kjøpe usett kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde blitt kjent med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, anbefalar vi at kjøpar rådfører seg med

eigedomsmeklar eller ein bygningsaknyndig før det vert lagt inn bod.

Dersom kjøpar ikkje er forbrukar seljast eigedomen «som den er», og seljar sitt ansvar er då avgrensa jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpar si undersøkingsplikt, med dette oppmoding om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld og for kjøparar som ikkje vert vurdert som forbrukarar.

På grunn av ulike avtalevilkår kan seljar vurdere bod frå ein som ikkje er forbrukar, ulikt frå ein forbrukar sitt bod. Dersom kjøpar ikkje er forbrukar, er seljar sitt mulege mangelsansvar avgrensa fordi eigedomen vert seld "som den er". Seljar kan ikkje ta «som den er» atterhald ovanfor ein forbrukarkjøpar. Sjølv eit lågare bod frå ein som ikkje er forbrukar kan foretrekkast fordi avgrensinga i mulege mangelsansvar kan ha eigenverdi for seljar. Seljar står fritt til å forkaste eller akseptere eitkvart bod, og pliktar til dømes ikkje å akseptere høgste bod.

Bodgjevarar får informasjon dersom andre bod er gjeve av ein som ikkje er forbrukar.

Forbrukarkjøp - definisjon:

Med forbrukarkjøp meinast kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Forbrukar - avtalevilkår:

Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen, eller det ligg føre brot på bestemmingane i avhendingslova §§ 3-2 til 3-8. Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne vente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det vere grunnlag for mangelskrav. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gitt urette opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det virka inn på avtalen at opplysningen ikkje vart gitt eller at feil urette opplysningar ikke blir retta i tide på ein tydeleg måte.

Ein bustad som har blitt brukt i ei viss tid, har vanlegvis blitt utsett for slitasje og skadar kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøpar rekne med, og det kan avdekkast enkelte forhold etter overtakinga som gjer det naudsynt med utbetringa utbedringar. Normal slitasje og skadar som gjer det naudsynt med utbetring, er innanfor kva kjøpar må vente og vil ikkje utgjere ein mangel.

Bustaden kan ha ein mangel etter avhendingslova § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm.

Ved berekning av eit eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøpar sjølv dekke tap/kostnader opptil eit beløp på kr 10 000 (eigendel).

Ikkje - forbrukar (næringsdrivande) – definisjon:

Dersom kjøpar er ein juridisk person, eller ein fysisk person som hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemd, vil kjøpet ikkje bli sett på som eit forbrukarkjøp.

Ikkje - forbrukar – avtalevilkår:

Eigedomen har ein mangel dersom den ikkje er i samsvar med krava som følgjer av avtalen. Eigedomen vert seld «som den er», og seljar sitt ansvar utover det konkret avtalte er då avgrensa etter avhendingslova § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingslova § 3-3 andre ledd vert fråviken, og korvidt arealsvikt i bustaden utgjere ein mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8.

Ein føresetnad for salet er at skøyet for eigedomen vert tinglyst på kjøpar. Interessentar og kjøpar må godta at seljar og meklar brukar elektronisk kommunikasjon i salsprosessen.

I trå med eigedomsmeklingsforskrifta vil informasjon om oppdragsgivar, salsobjektet, interessentar og kjøpar bli lagra av meklarføretaket i min. 10 år. Sjå em1.no for meir informasjon om handsaminga vår av personopplysningar.

Diverse

Bustadseljarforsikring

Seljar har teikna bustadseljarforsikring hos Fremtind. Forsikringa dekkjer seljar sitt ansvar etter avhendingslova, med dei avgrensingane som følgjer av forsikringsvilkåra og er avgrensa til salssummen til egedomen, men oppad avgrensa til kr. 14 000 000,-. Seljar har i den samanhengen utarbeidd ei eigenerklæring om egedomen. Eigenerklæringa ligg vedlagt salsoppgåva og interessentar vert oppmoda til å gjere seg kjend med denne før bodgiving/kjøp. Bustadseljarforsikringa sørgjer for at kjøpar kan forhalde seg til ein profesjonell og søkegod motpart som handterer eventuelle reklamasjonar fagleg og ryddig. Dersom kjøpar ikkje har teikna bustadkjøparforsikring kan du kontakte meklar for å få kontaktinformasjon til bustadseljarforsikringa til seljar.

Av vilkåra går det fram unntak i forsikringsdekninga, til dømes ved nye forhold som oppstår mellom aksept og overtaking. Garantiar/lovnader der seljar har påteke seg ansvar for eigenskapar ved egedomen eller dokumentasjon av slike, vert ikkje dekt. I nokre tilfelle er det heller ikkje dekning der seljar har opptrudd forsettleg eller grovt aktlaust. Forsikringa omfattar heller ikkje ein redusert bustadverdi som skuldast skadedyr/insekt, til dømes skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarande. I samsvar med lov og rettspraksis må det reklameras "innan rimeleg tid". Det vert tilrådd å reklamere umiddelbart/snarast mogleg og seinast innan 2 månader frå forholdet vart/burde vorte oppdaga.

Dersom kjøpar utbetrar mangelskrav på eiga hand, kan dette medføre at reklamasjonsretten vert tapt.

Diverse møblar kan følgje etter avtale med seljar.

Bustadkjøparforsikring

Vedlagt i salsoppgåva følgjer informasjon om Bustadkjøparforsikring Pluss og Bustadkjøparforsikring frå HELP Forsikring AS. Bustadkjøparforsikring er ei rettshjelpsforsikring som gir tryggleik og profesjonell juridisk hjelp dersom det blir oppdaga uventa feil eller manglar ved bustaden dei neste fem åra. Bustadkjøparforsikring Pluss har same dekning som bustadkjøparforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområde i privatlivet. Les meir om begge forsikringane i vedlagde materiell eller på help.no. Det blir gjort merksam på at meklarføretaket mottar kr 1 900 / 2 600 / 2 600,- (avhengig av bustadtype) i kostnadsgodtgjersle for kvar forsikringsavtale som blir formidla på Bustadkjøparforsikring Pluss og kr 2 900,- / 3 600,- / 3 600,- i kostnadsgodtgjersle for Bustadkjøparforsikring.

Kvitevarer

Desse blir leverte utan nokon form for garanti, utover eventuell gjenværande leverandørgaranti.

Bodgjeving

Vilkår for betaling

Kjøpesum og alle kostnader skal vere innbetalt til meklar sin klientkonto før overtaking. Det føresetjast at skøyte blir tinglyst på ny eigar. Dersom kjøpar ikkje ønskjer heimsoverføring av egedommen til seg, må det takast atterhald om dette i bodet.

Kvitvaskingsreglar

Eigedomsmeklarar er underlagd lov om kvitvasking og pliktar å rapportere til Økokrim om mistenkelege transaksjonar. Lov om kvitvasking har og strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, med dette, seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysingslova

Vi gjer interessantar og kjøparar merksame på at vi vil handsame, etter personopplysingslova, personopplysningane dine i den utstrekning dette er naudsynt for å oppfylle våre lovpålagte plikter, med dette for å kunne gjere kundekontroll etter kvitvaskingslova samt for å utføre oppgåver som vi er pålagt etter eigedomsmeklingslova.

Overtaking

Overtaking

Overtaking etter avtale. Legg inn ønske om overtakingsdato ved budgjeving.

Mellom aksept av bud og tidspunktet for overtaking er det ikkje høve til å synfare eigedomen.

Vi tilrår difor interessentar til å naudsynte mål og liknande på visinga.

Eigedommen vert overlevert slik den framstår på visning. Diverse møblar og inventar vil følgje.

Meklar sitt vederlag og utlegg

Meklar sitt vederlag (betalast av seljar)

Det er mellom seljar og meklarføretaket inngått følgande avtale om provisjon og utlegg, som skal dekkast av seljar:

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,00% forutsatt salgssum 5 000 000,- kr. 50 000,-

Grunnhonorar kr 10 000,-

Marknadspakke kr 23 900,-

Oppgjørsvederlag kr 6 900,-

Oppslag elektronisk grunnbok mm kr 900,-

Visning pr.stk. kr 1 990,-

Tilstandsrapport, fotograf og eierskifteforsikring kjem i tillegg.

Dersom eigedomen ikkje vert seld skal seljar betale eit vederlag på kr. 10 000,- samt andre vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørsvederlag.

Meklarføretaket mottek eit administrasjonsgebyr frå straumleverandør ved formidling av straumavtale.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Ønskjer du rask avklaring på finansielle spørsmål kan du ta kontakt med meklar som kan sette deg i kontakt med kunderådgjevar i Sparebank 1 Sogn og Fjordane. Meklar mottek ikkje godtgjersle for dette.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av bustaden din dersom du planlegg å selje. Verdivurdering er ei berekning av marknadsverdien på eigedomen, basert på solid erfaring og kunnskap om eigedomsmarknaden der du bur.

Meklar

Oppdragsansvarleg

Sissel Halnes

Eigedomsmeklar MNEF

Sissel.halnes@em1sf.no

Tlf: 970 76 649

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eideendom

Når du kjøper brukt eideendom er det viktig å ha riktige forventningar. Du må ha som utgangspunkt at slitasje frå bruk, alder, påkjenningar frå vær og andre ytre forhold gjer tilstanden dårlegare etter kvart som eideenden vert eldre. Hugs at alle delar av bygget og tekniske installasjonar har avgrensa levetid. Forhold som kunne vore oppdaga på vising, er normalt ikkje ein mangel.

Det er viktig at du set deg grundig inn i alle salsdokumenta, med dette salsoppgåve, tilstandsrapport og eigenerklæringa til seljar. Du vert rekna å vere kjend med forhold som er tydeleg beskrive i salsdokumenta. Forhold som er beskrive i salsdokumenta kan ikkje gjerast gjeldande som mangel. Dette gjeld uavhengig av om du har lest dokumenta eller ikkje. Du vert oppmoda til å undersøke eideenden nøye. Ta gjerne med ein fagkyndig på vising, før bod vert lagt inn. Kjøper du eideenden usett kan du ikkje reklamere på forhold som du ville blitt kjend med på visinga.

Det kan ligge føre mangel dersom seljar har halde tilbake eller gitt urette opplysningar, og dette har virka inn på avtalen.

Dersom du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel, stiller avhendingslova krav om at du reklamerer snarleg og «innan rimeleg tid» ovanfor bustadseljarforsikringselskapet/seljar. Vi tilrår at du reklamerer utan opphald etter at du oppdaga eller burde oppdaga mangelen.

Ta kontakt med meklar eller forsikringsselskapet straks du oppdagar forhold du meiner kan vere ein mangel.





Overbygd inngangsparti med skiferlagd betongtrapp inn til bustaden.



Vidare innover kjem du til ei romsleg og god stove.
Rommet har plass til både spisebord og fleire sitjegrupper.



Spiseplassen i stova er plassert ved vindauget med utsyn mot hagen. Du har også utgang til altan og vidare til hagen via balkongdør i stova.



Terrassen har direkte tilkomst frå stova og god plass til utemøblar.



Hagen er flott opparbeida med plen, planter, busker og fruktre. Her er det godt med plass for både drivhus og kjøkkenhage!



Den sørvestvendte betongterrassen har metallrekkverk og flott utsyn mot dei kringliggjande fjella og bygda.



Inne igjen i stova har du parkett på golvet. Det er praktisk og fine løysingar med vinkelstove.



Tofløya trefyllingsdør med glas opnar opp mellom stova og peisestova.



Peisestova er eit tilbygg frå ca 1975 og framstår som meget flott. Vindauge mot sør er bytta i 2005.



Peisestova har plassmurt peis og vegger kledde med børsta trepanel.



Kjøkkenet ligg i dag i eige rom og du har tilkomst til rommet både frå stova og frå gangen.



Innreiinga har godt med skap- og skuffeplass samt vindauge over benken. Rommet er stort og byr på mange muligheter.



Kjøkkeninnreiing med profilerte heiltredører og fliser over benkeplata. Rom ved kjøkkenet gir deg mulighet til å utvide kjøkkenet kanskje? Eller vil du ha eige spisskammers eller arbeidsrom



Gangen har parkett på golvet og trapp med tilkomst opp til loftsetasjen. Frå gangen har du også tilgang til dei andre romma i etasjen, samt kjellar.



*I 1.etasje har du også soverom.
Hovudsovommet i husvære har parkett på golvet og vindauge med utsyn mot hagen.*



Soverommet har også garderobeskap og god plass til dobbeltseng.



Badet i hovudetasjen er utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnreiring med servant.



Soverom på loftet med skråtak, teppelagt golv og plass til fleire senger.



Lyst soverom med teppegolv.



Soverom mot sør på loftet med parkett på golvet og breitt vindauge.



Kjellarrom med panelhimling og gode oppbevaringsmoglegheiter.



Kjellarbod med ubehandla betongpuss og veggmonterte trehyller til lagring.



Vaskerom i kjellaren med varmtvatnstank frå 2021, opplegg for vaskemaskin og skyljekar.

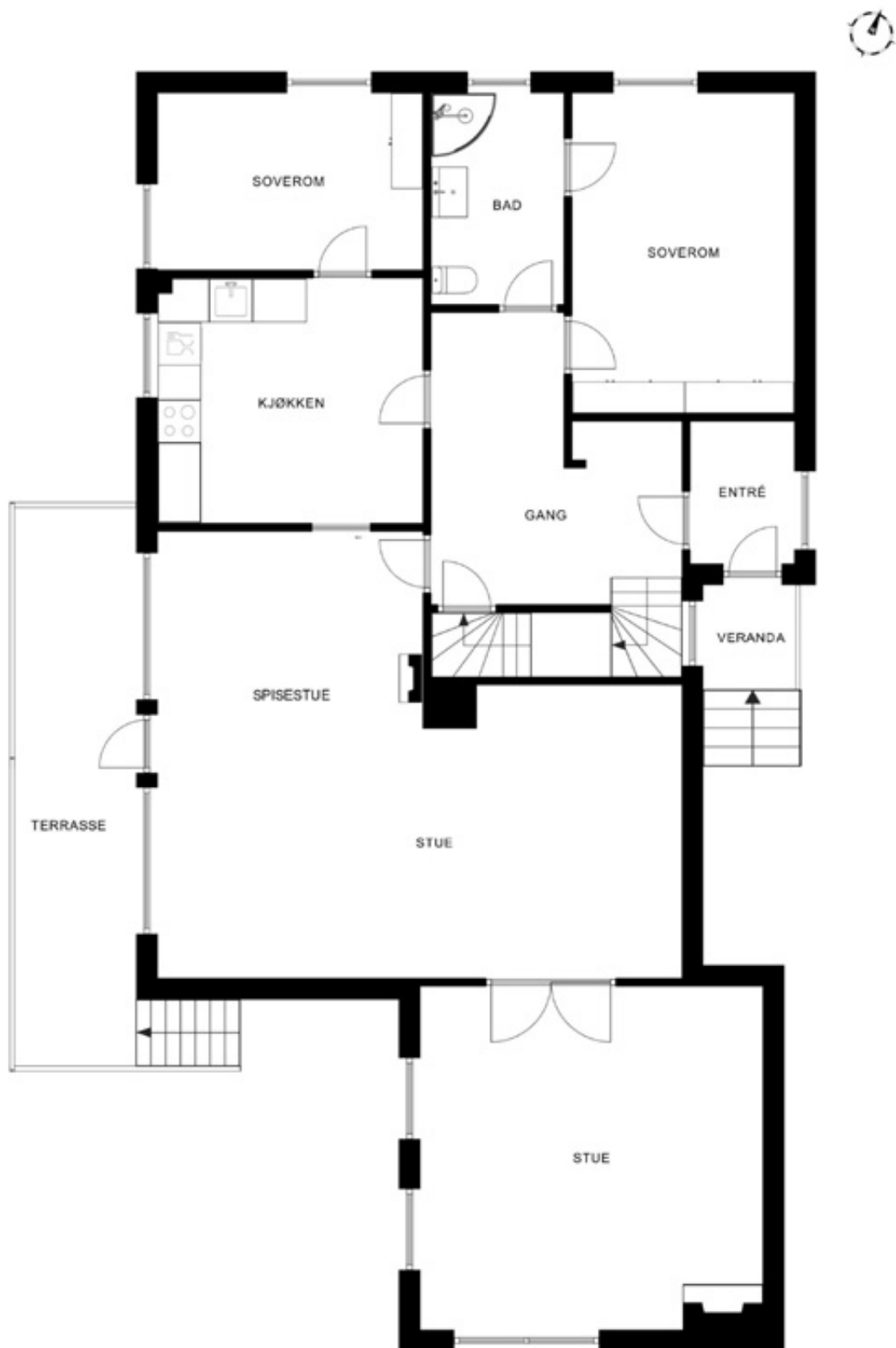


Romleg gardsplass med belegningsstein og god plass til fleire bilar.



*Frå Lundenvegen er det kort gangavstand til skular, idrettsanlegg og sentrumstilboda på Nordfjordeid.
Velkommen til visning*

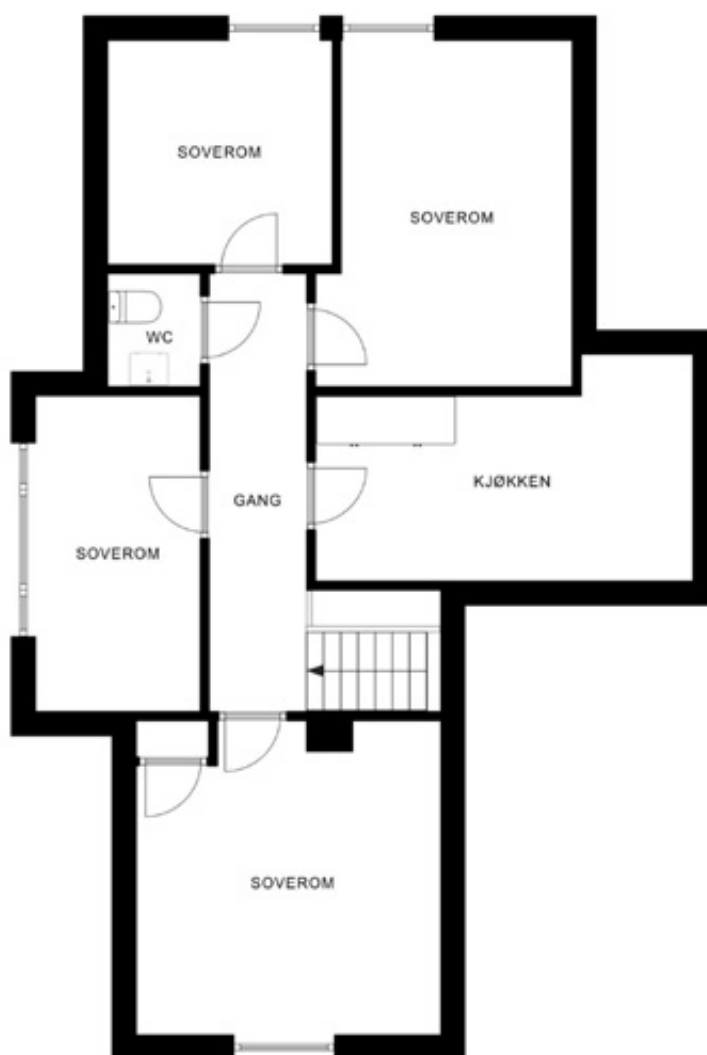
Plantegning



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

EFXIT

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

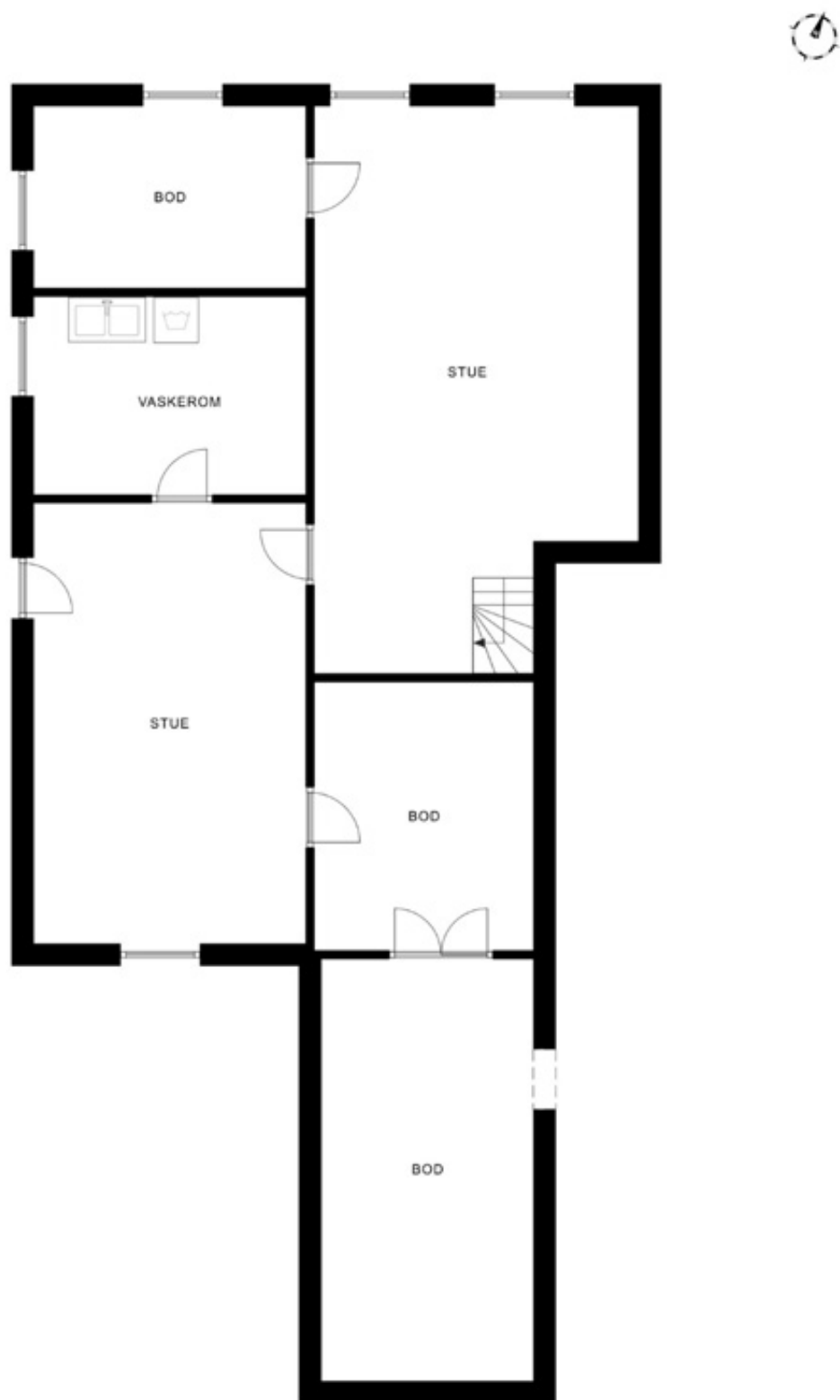


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Einebustad
 Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID
 STAD kommune
 gnr. 44, bnr. 106

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 24.09.2026

Oppdragsnr.: 18965-1996

Eiendomsverdi ref nr: MC5031

Autorisert foretak: Takstfirma Kristen Eikenæs AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristen Eikenæs



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstfirma Kristen Eikenæs AS vart etablert i 1995 og har kontor i kontorfellesskapet i Stryn Næringshage. Har godkjenning for verditaksering av tomter, leiligheter, bustadhus, næringseigedomar og landsbrukseigedomar. Utfører omlag 320-350 oppdrag i året med Nordfjord som hovedområde.

Rapportansvarlig

Kristen Eikenæs

kr.eike@online.no

911 25 734



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

På eigedomen er det oppført arkitektheiteikna einebustad bygt i 1962 med tilbygg i 1975 og har i hovedsak standard og utførelse frå byggjeår.

Deler av byningskomponentane har oppnådd meir enn halvparten av forventa brukstid og nokre har snart oppnådd forventa brukstid.

Bygningens alder tilseier at det er oppført etter forskrifter og tekniske standardar som ikkje tilfredsstiller nyare forskrift og tekniske løysingar som vert nytta ved oppføring av nye bustadhus idag.

Elles er det oppført frittstående garasje i 1963.

Viser til rapporten for detaljerte beskrivelse av utførelse, merknader og avvik.

Einebustad - Byggjeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glassert teglstein frå byggjeår. Undertak med papp over porøse huntonnitplater frå byggjeår. Papp mot taktrodd over arka er frå 2006.

Måla sink takrenner og nedløpsrør frå byggjeår , tilbygget med alu takrenner og nedløpsrør frå 1975.

Fuga telsteinspipe med adkomst med takstige.

Betongpussa pipe i tilbygget.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.

Det er tett kaldtloft.

Tette gesimskasser men iflg byggbeskrivelse/teikningar skal det vere luftspalte mellom isolasjon og skråhimling.

Ytterveggar av isolert bindingsverk. Utvendig vindtetting med papp og med asfaltplater på tilbygget. Ytterkleddning i hovedsak med liggande enkeltfalsa trekledning, elles noko ståande trekledning.

Vindauger i hovedsak med 2-lags glasruter i trekarm montert i 1991, vindauger mot sør i tilbygget er montert i 2005. Kobla vindauger frå byggjeår i kjellaren. Kobla vindauger frå byggjeår som taglas.

Ytterdør til 1.etg. lakkert ytterdør m/1-lags glasrute. Måla ytterdør til kjellaren m/1-lags glasrute. Kobla måla og lakkerte dører til terrassen. Alle dører er frå byggjeår.

Sørvestvendt terrasse på 16 m² med betongdekke. Måla metallrekkeverk med høgde 71 cm og opning inntil 21 cm.

Skiferlagt uteplass på 12 m² ved tilbygget.

Skiferlagt betongtrapp til overbyggt inngangsparti til 1.etg.

Betongtrapp ned til kjellarinngongen.

Skiferlagt betongtrapp til terrassen med rekkverkshøgde 66 cm og opning inntil 23 cm.

Overbygg under terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Golvbekledning;

Loftet; Heildekkingsteppe og parkett.

1.etg.; Parkett i begge stover og i trapperommet, elles golvbelegg.

Kjellar; Belegg og betonggolv.

Veggbekledning;

Loftet; I hovedsak tapet, måla plater/panel i boda.

1.etg.; Børsta panel i peisestova og måla plater i boda, elles tapet.

Kjellar; Måla og ubehandla betongpuss.

Himlingsbekledning;

Loftet; Måla papp.

1.etg.; Måla takesplater i peisestova og mdf-panel i vindfangen,

elles måla papp.

Kjellar; Måla og ubehandla panel.

Iflg NGU Kart ligg eigedomen i moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe nord som mursteinspipe med vedomn i stova og sotluke i kjellarbod, utførelse frå byggjeår.

Pipa sør av lettklinkerbetong med plassmurt peis utan innsats i peisestova og med utvendig sotluke.

Ingen merknader iflg tilsynsrapporten.

Hulltaking er ikke foretatt då her er ingen framforingar mot grunnmur.

Ventilert krypkjellar under tilbygg med trebjelkelag og stubbloftshimling og veggav lettlinkerbetong med utvendig måla betongpuss. Adkomst med veggluke i eine kjellarboda.

Loftstrapp som måla repotrapp med belegg i trinn, tette opptrinn og med tett rekkverk med høgde 77 cm.

Kjellartrapp som 90-graders måla trapp med belegg trinn og tette opptrinn og rekkverk med høgde 78 cm og opning på 15 cm.

Lakkerte finerte dører frå byggjeår, tofløya trefyllingsdør m/glass til peisestova montert i 1975.

Måla trefyllingsdører som er eldre enn byggjeår (gjenbruk) i kjellaren.

Opplyst at det litt maur på forsommaren siste åra på kjøkkenet og i stova mot aust. Eigar har sjølv utført tiltak med sprøyting langs lister mot yttervegg og det har fungert som tiltent.

Garderobeskåp på dei fleste soverom.

Måla og finert innredning på boda i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med målingsstri. Veggbekledning med baderomstapet.

Golvbekledning med belegg m/oppbrett mot golvplater. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett og vask i enkel kvit innredning

Oppvarming med veggmontert stråleovn. Naturleg avtrekk med veggventil. Pga dusjkabinettet er ikkje sluken besiktiga.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsone mot yttervegg og mot innredning på tilstøtende skillevegg.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Himling med faspanel. Veggav ubehandla betongpuss. Stålglatte betonggulv med fall mot soil golvsluk. Utstyrt med plastvask og dobbel plastvask med veggmontert separete kaldt- og varmtvannskrane samt opplegg til vaskemaskin på betongsokkel.

Ingen oppvarming. Naturleg avtrekk med veggventil.

Hulltaking er utført pga murveggar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normalt utbygd kjøkkeninnredning montert i 1992 med kvitt skrog, lakkerte heiltre profilerte dører og veggflis over laminat benkeplate.

Komfyrvakt over kokesona. Lite brukslitasje.

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona montert i 1992.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft;

Himling med måla papp. Veggbekledning med tapet. Golvbekledning med heildekkingsteppe. Eldre standard.

Golvmontert klosett, vask med varmt- og kaldevasskrane og med spegelovertkåp. Utførelse frå byggjeår.

Beskrivelse av eiendommen

Naturleg avtrekk med takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vassrør av kobberør og noko prisolrør med utførelse frå byggjeår og antatt frå 1992. Stoppekrane bak innkassing i eine kjellarboda og er difor kun delvis besiktiga. Luke må etablerast for adkomst til stoppekrana.

I hovudsak soilrør frå byggjeår og elles plastrør frå antatt 80-tallet og med stakeluke i kjellaren. Ukjent utførelse av lufting av avløpsanlegget der kravet er at minst eit rør blir ført over yttertaket, men fungerer som tiltent.

Ventilering er basert på naturleg avtrekk dels med glasventilar, nokre veggventilar og elles med opning av vindauger.

Våtrom og kjøkken er omtalt under eigne punkt.

194 liters varmtvannstank produsert i 2021 montert på vaskerommet.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskåp med automatsikringar og jordfeilbrytar montert i trapperommet i 1.etg.

Utførelse frå byggjeår og tilbyggjingsår med unntak av skifting av sikringar i 2000 utført av JacEl AS. Linja utførte kontrollrapport datert 24.09.2021 men ingen framlagt dokumentasjon på retting. Røykvarsalar i alle etasjer og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggjegrund.

Fuktsikring med asfaltmåling mot utvendig grunnmur.

Grunnmur som engelsk holmur med ukjent isolasjonsomfang, utvendig synleg måla betongpuss og ingen innvendige framforingar. Forstøtningsmur av betong ved trappa ned til kjellarinnngongen.

Bustadhuset er oppført i flatt terreng.

<https://www.ivit.no/assets/images/icon/search.svg>

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1962 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av jernrør fra 1962 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	288 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	264 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Einebustad

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

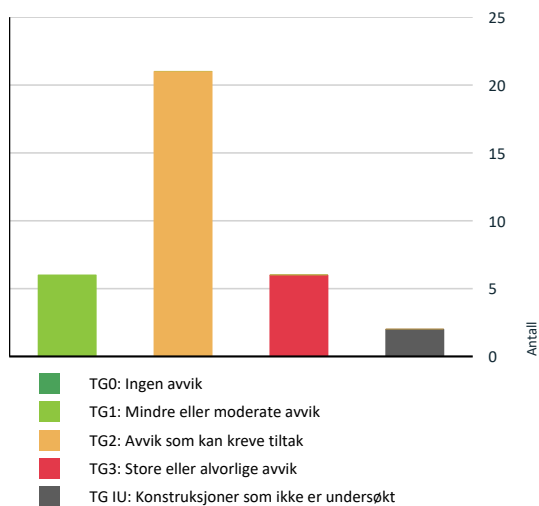
Toalettrommet på loftet er ikke byggjemeldt. Noko forandring på rominndeling i kjellar.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

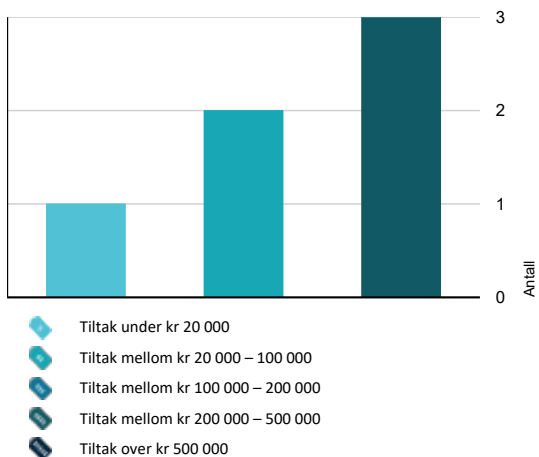
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Underteikna har ikkje for i kontakt som personar med bygningsmessige detaljkunnskaper om utførelsen av skjulte konstruksjonar.

Utvendig synfaring er utført frå terrenget pga manglande stige.

Oppsummering av avvik

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

Einebustad

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
❗	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
❗	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
❗	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗	Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
❗	Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ❗ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ❗ Det mangler stigetrinn og feirarplattform til pipa mot sør. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ❗ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Opninger større enn 10 cm målt til inntil 21 cm.
- ❗ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverkshøgde målt til 71 cm.
- ❗ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ❗ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ❗ Det er ikke montert rekkverk på trappa til inngangspartiet. Kravet er rekkverk/sikring for høyder over 50 cm, her er det målt 70 cm.
- ❗ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ❗ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ❗ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ❗ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ❗ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det vart også registrert nokre el.punkt utan sikring/tildekking, blant anna på soverommet og kjøkkenet i 1.etg.
- ❗ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmur med høyde inntil 1,3 m utan sikring, det er krav til sikring/rekkverk når forstøtningsmuren har høyde over 0,5 m.
- ❗ Iflg NGU Kart ligg eigedomen i utløpssone med middels faregrad for kvikkleireskred.

Tilstandsrapport

EINEBUSTAD



Byggeår
1962

Kommentar
Opplyst av born til eigar.

Anvendelse
Nytta som tradisjonell bustad.

Standard
Normal standard med omsyn til byggeår, utført vedlikehald og bruksformål.

Vedlikehold
Normalt utført vedlikehald men enkle oppgraderingsarbeider.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg mot sør.
1991	Modernisering	Skifting av dei fleste vindauger.
1992	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
1994	Modernisering	Legging av belegningsstein og overvannskumm på tunet.
2000	Modernisering	Montering av automatsikringer utført av JacEL.
2005	Modernisering	Skifting av vindauger mot sør i peisestova.
2006	Modernisering	Legging av ny taktrød og ekstrempapp som undertak til ark.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av glassert teglstein frå byggeår. Undertak med papp over porøse huntonnitplater frå byggeår. Papp mot taktrød over arka er frå 2006. Besikta frå terrenget pga manglande stige.

Vurdering av avvik:

- Takoppløftet har ikkje tilstrekkelig helling (mindre enn 22 grader) for denne type taktekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er krav til bærande undertak for takking med takvinkel under 22 grader, her er det lagt papp over taktrød som er godkjent som bærande undertak.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Måla sink takrenner og nedløpsrør frå byggeår, tilbygget med alu takrenner og nedløpsrør frå 1975.
Fuga telsteinspipe med adkomst med takstige.
Betongpussa pipe i tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Noko groing på begge piper og dels rustmisfarga toppipehatt på pipa mot sør.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler stige-trinn og feirarplattform til pipa mot sør. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Reingjere betongpuss og toppipehatten og påføre overflatebehandling, eventuelt montere pipehattar.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stige-trinn og plattform for feier må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er tett kaldtloft.

Tette gesimskasser men iflg byggbeskrivelse/teikningar skal det vere luftspalte mellom isolasjon og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk. Utvendig vindtetting med papp og med asfaltplater på tilbygget. Ytterkledning i hovedsak med liggende enkeltfalsa trekledning, elles noko ståande trekledning.

Vurdering av avvik:

- Dels liten lufting i nedre kant av ytterkledning, manglende lufting i nedre kant av gavlkledning. Manglende museband. Flekkvis noko råteskade, spesielt mot nord og for kledning i endane av terrassen og ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Etablere betre lufting samt montere museband i nedre del av ytterkledning. Utskifting av kledning med råteskade i nødvendig omgang samt utført tiltak på vegg i overgang mot endane til terrassen og ved inngangspartiet.



1 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindauger i hovedsak med 2-lags glastruter i trekarm montert i 1991, vindauger mot sør i tilbygget er montert i 2005. Kobla vindauger frå byggjeår i kjellaren. Kobla vindauge frå byggjeår som takglas.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.
- Kjellarvindauge er målingsslitte/værslitte og dels montert nær terreng og difor fuktutsatt. Utvendige sidelister er montert mot vannbord/beslag med dertil fare for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Utføre vedlikehold av kjellarvindauge. Etablere dryppkant i underkant utvendige sidelister.



1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til 1.etg. lakkert ytterdør m/1-lags glastrute. Måla ytterdør til kjellaren m/1-lags glastrute. Kobla måla og lakkerte dører til terrassen. Alle dører er frå byggjeår.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør 1.etg. tar i karm/terskel og er utett mot karm. Kjellardøra er målingsslitte, tar i karm/terskel og utett mot karm. Terrassedøra er lakkslitte og utett mot karm. Alle ytterdører er frå byggjeår.

Konsekvens/tiltak

- Utføre justering av dørblad, montering av karmpakning og måling/lakking av dører.



Ytterdør 1.etg.

Tilstandsrapport



Terrassedøra.



Ytterdør kjellar.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 16 m² med betongdekke. Måla metallrekkverk med høyde 71 cm og opning inntil 21 cm.

Vurdering av avvik:

- Overflateslitt betongdekke og med nokre sprekker i framkant betongdekke. Rekkverket er målingsslitt.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Opningar størr enn 10 cm målt til inntil 21 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverkshøyde målt til 71 cm.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandle betongdekket. Reingjere og måle rekkverket.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Skiferlagt uteplass på 12 m² ved tilbygget.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Skiferlagt betongtrapp til overbygt inngangsparti til 1.etg. Betongtrapp ned til kjellarinngongen. Skiferlagt betongtrapp til terrassen med rekkverkshøyde 66 cm og opning inntil 23 cm.

Vurdering av avvik:

- Manglande veggåndlist i trappa til kjellarinngongen. Rekkverket opp til terrassen er målingsslitt og dels rustmisfarga.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på trappa til inngangspartiet. Kravet er rekkverk/sikring for høyder over 50 cm, her er det målt 70 cm.

Konsekvens/tiltak

- Montere veggåndlist i trappa til kjellarinngongen. Reingjere og måle rekkverket opp til terrassen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskaade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til overbygt inngangsparti 1.etg.



Trappa til terrassen.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Overbygg under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Spileverk i treutførelse er målingsslitt og dels råteskada. Noko fukttrekk i overgangen mot betongdekket til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av spileverket. Vurere tiltak mot fukttrekk ved betongdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG



Overflater - gulv

Beskrivelse

Loftet; Heildekkingssteppe og parkett.

1.etg.; Parkett i begge stover og i trapperommet, elles golvbelegg. Kjellar; Belegg og betonggolv.

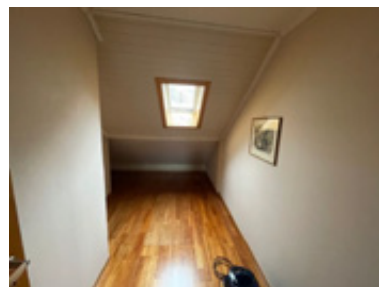
Merknader/avvik kommentert som del av "Overflater - vegger og himling".



Soverom sør.



Soverom ark.



Loftsbod.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggbekledning;

Loftet; I hovedsak tapet, måla plater/panel i boda.

1.etg.; Børsta panel i peisestova og måla plater i boda, elles tapet.

Kjellar; Måla og ubehandla betongpuss.

Himlingsbekledning;

Loftet; Måla papp.

1.etg.; Måla takessplater i peisestova og mdf-panel i vindfangen, elles måla papp.

Kjellar; Måla og ubehandla panel.

Vurdering av avvik:

- Målingsslett himling- og veggplater på boda i 1.etg. Parkettgolvet i stova med lysmisfarging og golvmerker/sår. Noko golvmerker/sår i parkettgolvet i trapperommet i 1.etg. Noko fukt/saltslag for deler av vegg i kjellar. Golvbelegga i kjellarboder med sår/merker og dels med misfarging.
- Elles naturleg elde og bruksslitasje med omsyn til byggjeår og utført vedlikehald.

Konsekvens/tiltak

- Utføre naturleg vedlikehalds- og moderniseringsarbeider.



Soverom 1.etg.



Peisestova.



Stova.



Kjellarbod m/trapp.

1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag med enkel isolering. Kjellargolv som isolert betonggolv og kult/grusmasser.

Fall/retningsavvik er kontrollert kun for opplista rom. Loftet; Trapperom med fall på 28 mm og 28 mm på 2 m. Soverom sør med avvik på 18 mm og 18 mm avvik på 2 m. 1.etg.; Stova med avvik på 20 mm og trapperommet med avvik på 20 mm og 20 mm på 2 m. Kjellaren; Bod m/ytterdør med avvik på 25 mm og bod m/trapp med avvik på 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Utføre tiltak ved oppussing av aktuelle rom.

Radon

Beskrivelse

Iflg NGU Kart ligg eigedomen i moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe nord som mursteinspipe med vedovn i stova og sotluke i kjellarbod, utførelse fra byggjeår.

Pipa sør av lettklinkerbetong med plassmurt peis utan innsats i peisestova og med utvendig sotluke.
Ingen merknader iflg tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Sprekker i innvendig brennkammerstein i vedaomen. Riss i pipeussen for pipa mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av innvendig brennkammerstein i vedaommen. Sparling og måling av betongpuss til pipa.



Peisen i peisestova.



Vedaommen i stova.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt då her er ingen framforingar mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Med bruk av piggmåling for deler av golvlister vart det registrert forhøya fuktmåling, dette vart også registrert fukt/saltutslag for deler av grunnmur som tyder på fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Dreneringstiltak må utførast for å unngå fuktbelastning mot grunnmuren. Sjå under punktet "Drenering".

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

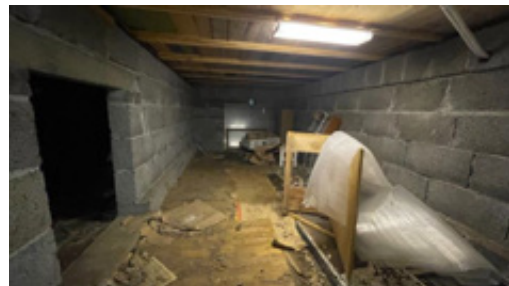
Ventilert krypkjeller under tilbygg med trebjelkelag og stubbloftshimling og veggav lettklinkerbetong med utvendig måla betongpuss. Adkomst med veggluke i eine kjellarboda.

Vurdering av avvik:

- Manglande plast/diffusjonssperre med terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Montere plast mot terrenget.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Loftstrapp som måla repotrapp med beleg i trinn, tette opptrinn og med tett rekkverk med høgde 77 cm.

Kjellartrapp som 90-graders måla trapp med beleg trinn og tette opptrinn og rekkverk med høgde 78 cm og opning på 15 cm.

Vurdering av avvik:

- Kjellartrapp med frihøgde på det minste målt til 1,65 m.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Utføre tiltak ved framtidig renovering/utsifting av trappa.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

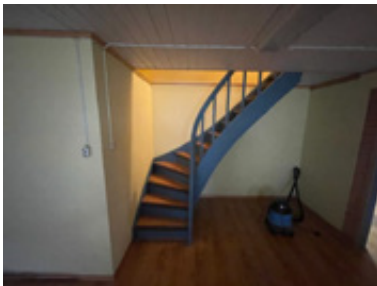
Tilstandsrapport



Liftstappa.



Finerte innerdører.



Kjellartrappa.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Lakkerte finerte dører fra byggeår, tofløya trefyllingsdør m/glass til peisestova montert i 1975. Måla trefyllingsdører som er eldre enn byggeår (gjenbruk) i kjellaren.

Vurdering av avvik:

- Fleire dørblad tar i karm og fleire dører er lakksslitte/målingsslitte.

Konsekvens/tiltak

- Justering av dører og måling/lakking av dører.



Dør mellom stova og peisestova.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Opplyst at det litt maur på forsommaren siste åra på kjøkkenet og i stova mot aust. Eigar har sjølv utført tiltak med sprøyting langs lister mot yttervegg og det har fungert som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr/maur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Andre innvendige forhold

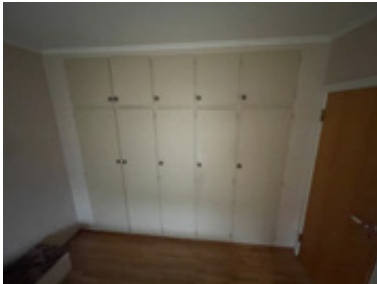
Beskrivelse

Garderobeskåp på dei fleste soverom. Måla og finert innredning på boda i 1.etg.



Fastmontert innredning på bod ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport



Garderobeskåp soverom 1.etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Himling med målingsstrie. Veggbekledning med baderomstapet. Golvbekledning med belegg m/oppbrett mot golvplater. Utstyrt med golvmontert klosett, dusjkabinett og vask i enkel kvit innredning. Oppvarming med veggmontert stråleovn. Naturleg avtrekk med veggventil. Pga dusjkabinettet er ikke sluken besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre standard som ikke stetter dagens krav til tettheit og utførelse. Vindauge i våtsona til dusjen. Golv med motfall til dusjen. Kun naturleg avtrekk kombinert med ingen golvvarme og manglende tilluftspalte i underkant innerdørblad.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtsoner mot yttervegg og mot innredning på tilstøtende skillevegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

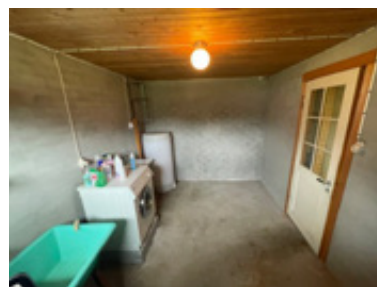
Beskrivelse

Himling med faspanel. Veggar med ubehandla betongpuss. Stålglatte betonggulv med fall mot soil golvsluk. Utstyrt med plastvask og dobbel plastvask med veggmontert separate kaldt- og varmtvannskrane samt opplegg til vaskemaskin på betongsokkel. Ingen oppvarming. Naturleg avtrekk med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen membran/tettesjikt. Ingen oppvarming kombinert med kun naturleg avtrekk og utan tilluftspalte i underkant innerdørblad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført pga murveggar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Normalt utbygd kjøkkeninnredning montert i 1992 med kvitt skrog, lakkerte heilte profilerte dører og veggflis over laminat benkeplate. Komfyrvakt over kokesona. Lite bruksslitasje.

Årstall: 1992

Kilde: Kontaktperson



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventilator over steikjesona montert i 1992.



TOALETTRUM

LOFT > TOALETTRUM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Himling med måla papp. Veggbekledning med tapet. Golvbekledning med heildekkingsteppe. Eldre standard.

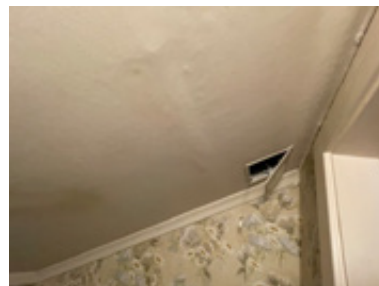
Vurdering av avvik:

- Noko fuktoppsvulma takplater men det vart ikkje registrert forhøya fuktmåling. Det vart registrert forhøya fuktmåling på golvet ved avløpsrøret på eine sida av klosettet. Synlege rørføringar til vatn og avløp.

Konsekvens/tiltak

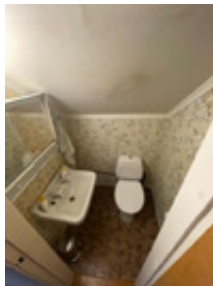
- Utføre nærmare kontroll og tiltak med golvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktoppsvulma takplater.

Tilstandsrapport



Toalettrommet.

LOFT > TOALETTRROM

TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Golvmontert klosett, vask med varmt- og kaldevasskrane og med spegelovertak. Utførelse fra byggjeår.

LOFT > TOALETTRROM

TO 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturleg avtrekk med takventil.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav samt manglande tilluftspalte.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftskiftning, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneløst klima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftskiftning. Etablere tilluftspalte i underkant innerdørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vassrør av kobber og noko prisolrør med utførelse frå byggjeår og antatt frå 1992. Stoppekrane bak innkassing i eine kjellarboda og er difor kun delvis besiktiga. Luke må etablerast for adkomst til stoppekrane.

Vurdering av avvik:

- Kobber og prisolrør med loddete, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobber og prisolrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

I hovedsak soilrør fra byggjeår og elles plastrør fra antatt 80-tallet og med stakeluke i kjellaren. Ukjent utførelse av lufting av avløpsanlegget der kravet er at minst eit rør blir ført over yttertaket, men fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering er basert på naturleg avtrekk dels med glasventilar, nokre veggventilar og elles med opning av vindauger. Våtrom og kjøkken er omtalt under egne punkt.

TO 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

194 liters varmtvannstank produsert i 2021 montert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 bygningssakkyndig 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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringskåp med automatsikringer og jordfeilbryter montert i trapperommet i 1. etg. Utførelse fra byggjeår og tilbyggingsår med unntak av sikringer i 2000 utført av JacEl AS. Linja utførte kontrollrapport datert 24.09.2021 men ingen framlagt dokumentasjon på retting.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det vart også registrert nokre el.punkt utan sikring/tildekking, blant anna på soverommet og kjøkkenet i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsalarer i alle etasjer og sløkkjeutstyr med 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring med asfaltmåling mot utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det vart registrert forhøya fuktmåling målt til 22 % i underkant grunnmur/list samt fukt/saltutslag på deler av innvendig grunnmur som tyder på fuktbelastning mot grunnmur.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur som engelsk holmur med ukjent isolasjonsomfang, utvendig synleg måla betongpuss og ingen innvendige framforinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker/riss i grunnmur/betongpuss. Stadvis utvendig målingsslett betongpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong ved trappa ned til kjellarinngongen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmur med høyde inntil 1,3 m utan sikring, det er krav til sikring/rekkverk når forstøtningsmuren har høyde over 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må monterast.



Terrengforhold

Beskrivelse

Bustadhuset er oppført i flatt terreng.
<https://www.ivit.no/assets/images/icon/search.svg>

Vurdering av avvik:

- Iflg NGU Kart ligg eigedomen i utløpsone med middels faregrad for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak er ikke nødvendig.



702 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1962 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av jernrør fra 1962 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Fungerer med dagens tilstand.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler stigertrinn og feirarplattform til pipa mot sør. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Opninger større enn 10 cm målt til inntil 21 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, rekkverkshøyde målt til 71 cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på trappa til inngangspartiet. Kravet er rekkverk/sikring for høyder over 50 cm, her er det målt 70 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det vart også registrert nokre el.punkt utan sikring/tildekking, blant anna på soverommet og kjøkkenet i 1.etg.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmur med høyde inntil 1,3 m utan sikring, det er krav til sikring/rekkverk når forstøtningsmuren har høyde over 0,5 m.
- Iflg NGU Kart ligg eigedomen i utløpsone med middels faregrad for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stigertrinn og plattform for feier må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må monterast.
- Tiltak er ikke nødvendig.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Nytta som tradisjonell garasje.

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst av son til eigar.

Standard

Normal standard med omsyn til byggjeår, utført vedlikehald og bruksformål.

Vedlikehold

Enkelt vedlikehald etter byggjeår.

Beskrivelse

Fundamentert med betongsåle.

Golv på grunn av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggande trekledning.

Saltakkonstruksjon med bærende sperrer.

Taktekking dels med glassert teglstein og dels med skifer, undertak med papp og brukte/ubrukte forskalingsbord.

Alu. takrenner og nedløpsrør.

Vindauger dels som kobla vindauger og dels med 1-lags glasrute i trekarm.

El.styrt ledda lakkert treport.

El.installasjon til lys og el.kontakter.

Merknader utover naturleg elde og slitasje;

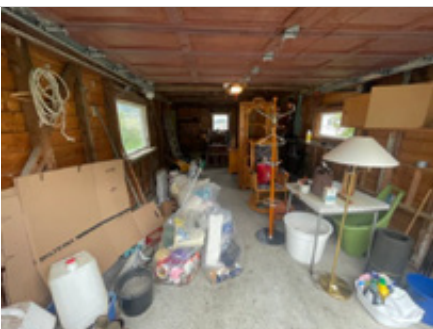
Avfall i takrenner og manglande takfotbeslag.

Skiferheller montert direkte mot papp utan sløyver/lekter og noko mose på skifertekkinga.

Målingsslitte vindauger og dels målingsslitt ytterkledning.

Lakkslitt port.

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



Tilbygg / modernisering

Modernisering Ingen spesielle arbeider etter byggjeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

264 m²/264 m²

Einebustad: Toalettrom, 2 Trapperom, 5 Soverom, 6 Bod, Bad, Kjøkken, Vindfang, 2 Stuer, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Eigedomen ligg fint til i Lundenvegen 25 på Nordfjordeid med gåavstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Adkomst frå offentleg veg med asfaltert tun framfor garsjen og stort tun med belegningsstein på baksida av huset. Flat opparbeidd innegjerda tomt med stakittjerde med plen, beplantning og frukttred. Normalt gode solforhold og med utsikt mot nærområdet, fjellheimen og dels mot fjorden.

På eigedomen er det oppført arkitektheikna einebustad bygt i 1962 med tilbygg i 1975 og har i hovudsak standard og utførelse frå byggjeår. Nødvendige vedlikehalds- og oppgraderingsarbeider må påreknast. Elles er det oppført frittståande garasje oppført i 1963. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 44 - Bnr 106
4649 STAD

Takstfirma Kristen Eikenæs AS
Tinggata 3
6783 STRYN



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skulevegen 11 ,6770 NORDFJORDEID 139 m² 1976 3 sov	11-01-2024	3 300 000	3 150 000		3 150 000	22 662
2 Eidsgata 67 ,6770 NORDFJORDEID 138 m² 1890 3 sov	05-02-2024	3 000 000	3 000 000		3 000 000	21 739
3 Alleen 43 ,6770 NORDFJORDEID 177 m² 1973 5 sov	31-10-2023	3 990 000	3 800 000		3 800 000	21 469
4 Lundenvegen 1 ,6770 NORDFJORDEID 196 m² 1971 4 sov	20-05-2025	3 900 000	4 475 000		4 475 000	21 009
5 Eidsgata 69 ,6770 NORDFJORDEID 228 m² 1933 4 sov	13-05-2026	4 500 000	4 700 000		4 700 000	20 614
6 Lundenvegen 2 ,6770 NORDFJORDEID 256 m² 1961 4 sov	21-11-2021	4 300 000	4 075 000		4 075 000	15 918
7 Eidsgata 7 ,6770 NORDFJORDEID 146 m² 1900 3 sov	13-05-2025	3 190 000	3 220 000		3 220 000	15 047
8 Bankgata 6 ,6770 NORDFJORDEID 216 m² 1960 4 sov	29-03-2022	3 150 000	3 200 000		3 200 000	14 815

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er stipulert av underteikna.	Kr.	42 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Einebustad

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 750 000
Sum teknisk verdi - Einebustad	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 070 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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

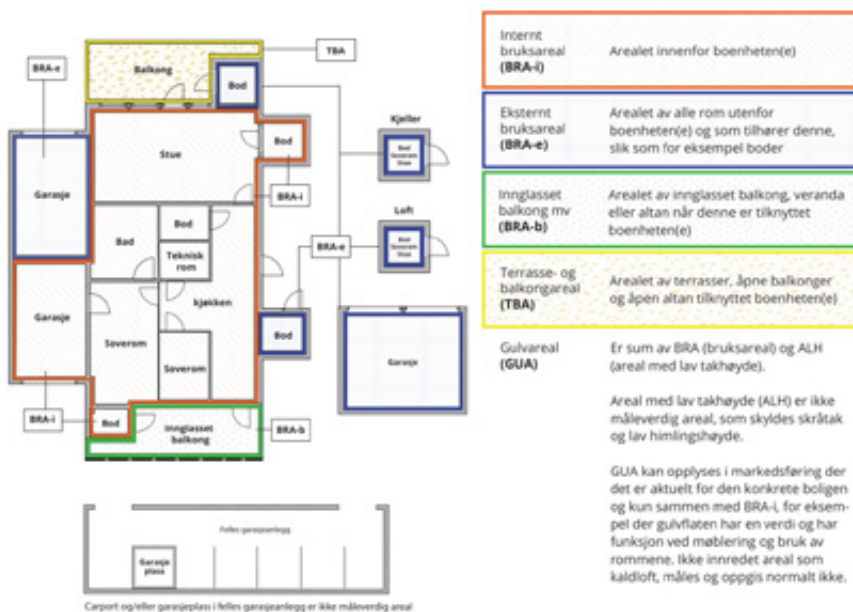
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Einebustad

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	66			66	
1.etasje	116			116	16
Kjeller	82			82	
Krypkjeller					
SUM	264				16
SUM BRA	264				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
1.etasje	Bad, kjøkken, vindfang, trapperom, soverom, stove, peisestove, bod		
Kjeller	Vaskerom, bod m/kjellartrapp, bod m/ytterdør, bod 3, bod 4		
Krypkjeller			

Kommentar

Loftet; Etg.høgd ca 2,37 m til flat himling.

1.etg.; Etg.høgd ca 2,45 m og ca 2,50 i peisestova. Dør frå stova til sørvestvendt terrasse på 16 m².

Kjellar; Etg.høgd ca 2,27 m.

Krypkjellar; Adkomst med veggluke frå tilstøtande bod.

Bygningen er oppmålt på plassen med lasermålar ihht måleregiane.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrommet på loftet er ikke byggjemeldt. Noko forandring på rominndeling i kjellar.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 44 - Bnr 106
4649 STAD

Takstfirma Kristen Eikenæs AS
Tinggata 3
6783 STRYN



Romfordeling

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

Kommentar

Etg.høgd ca 2,15 m.
Bygningen er oppmålt på plassen med lasermålar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Kristen Eikenæs	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4649 STAD	44	106		0	1119.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundenvegen 25, 6770 Nordfjordeid

Hjemmelshaver

Inge Gjøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedomen ligg fint til i Lundenvegen 25 på Nordfjordeid med gåavstand til barnehage, skular, butikkar og offentlege sørvisfunksjonar. Eigedomen grensar mot kommunale vegar og mot bebygd bustadtomt.

Adkomstvei

Adkomst frå offentlig veg med asfaltert tun framfor garsjen og stort tun med belegningsstein på baksida av huset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eigedomen ligg i område regulert til bustadformål. Viser til reguleringsplanen og teknisk kontor for utfyllande opplysningar.

Om tomten

Flat opparbeidt innejerd tomte med stakittgjerd med plen, beplantning og frukttred. Stadvis råte på rekkverk/spilar.

Tinglyste/andre forhold

Skjøte er framlagt og opplysningar frå Eiendomsregisteret er innhenta. Ingen tinglyste verdireduserande hefte. Viser til eiendomsregisteret.kartverket.no og Kartverket for nærmare og utfyllande opplysningar.

Heftelser

Taksten legg til grunn at her er ingen verdireduserande heftelsar på eigedomen.

Bebyggelsen

På eigedomen er det oppført einebustad og frittstående garasje.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 354 292	2026	Eigedomsskatt kr 8240 pr 2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	16952397	Fullverdi	9 437 130	14 942
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Annvor og Per Gjøl		Opplysninger gitt pr tlf	Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart og -rapport		1119,4 m2	Gjennomgått		Nei
Kommunale gebyr			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport feiar	13.11.2024	Manglande takstig pipe sør	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/bruksløyve		Finst ikkje i kommunalt arkiv	Ikke gjennomgått		Nei
Søknad m/teikningar tilbygg	06.05.1974		Gjennomgått		Nei
Søknad m/teikningar bustadhuset	10.07.1961		Gjennomgått		Nei
Planrapportar			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av born til eigar	Gjennomgått		Nei
Skjøte	23.06.1991		Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtala			Gjennomgått		Nei
Linja	24.09.2021	Kontrollrapport	Gjennomgått		Nei
Kommunekart.com		Situasjons- og reguleringskart	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Samanliknbare omsetningar	Gjennomgått		Nei
Eiendomsregisteret		Grunnboksinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Gjul, Annvor

15.08.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Annvor Gjøl

Boligen

Lundenvegen 25
6770 Nordfjordeid

4649-44/106/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6000260064 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Liten lekkasje ved takglasvindu. Synlig på tapet i vindfang.

2005: Lekkasje synlig på tapet i hjørne på ark-rommet

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Lite hol tetta med silikon. 2005: Taket på arka lagt på nytt. Det blei lagt ekstrempapp, troet blei skifta og hellene lagt på nytt.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Huset blei bygt med vindauge som kunne "opnast" (bortsett frå stovevindauga). Alle desse blei bytta ut med "husmorvindauge".

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Det blei lagt beleggingsstein på heile tunet på austsida , og samstundes laga dreneringssystem med to kummar for å ta unna overflatevatn ved stort snøfall og snøhaugar etter takras (snø)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Kompremering av sand og legging av beleggingsstein blei gjort av huseigar sjølv.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Mot aust.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Litt maur på forsommaren siste åra på kjøkkenet og stue mot aust.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Har sprøyta ein gong kvar forsommar langs listene mot yttervegg mot vest siste åra. Det har halde mauren unna.

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Eid kommune.

Beskrivelse av arbeidet: Egedomen blei tilkopla kommunalt kloakksystem.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil på jordfeilbryter i vaskekjeller ca 1975

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1975

Firmanavn: JacEl

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av bryter-retting av feil

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: JacEI

Beskrivelse av arbeidet: Det blei lagt inn 3-fase strøm i kjellaren når huset blei bygt i 1962 . Sikringsskapet er fornya med automatsikringer ca år 2000.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eigaren sette opp tilbygg (peisestue) som var ferdig sommaren 1975.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tilbygg mot sør som inneheld peisestue. Same kledning og tak (Hollanske glaserte panner) som resten av huset. Kryp kjeller under.

Vinduet mot sør i peisestua blei skifta i 2005

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

7

LUNDENVEGEN 25

Nabolaget Lunden/Eid - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Eid idrettshall	5 min
Linje 113, 150, 153, 351, VY430	0.4 km
Sandane lufthavn	54 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	3 t 1 min

SKOLER

Nordfjordeid skule (1-7 kl.)	5 min
282 elever, 27 klasser	0.5 km
Eid ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min
270 elever, 24 klasser	0.5 km
Eid videregående skule	8 min
330 elever, 20 klasser	0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Eid idrettshus, Nordfjordeid	6 min
INV Nordfjordeid - Vestland fylkesko...	5 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100



KVALITET PÅ SKOLENE

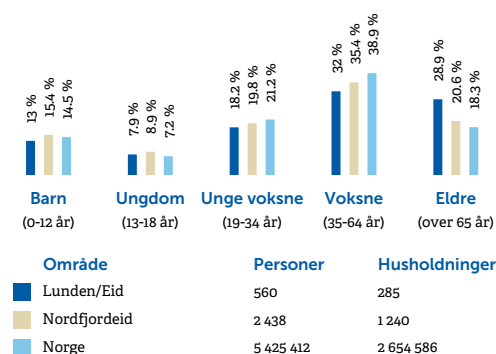
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Eid barnehage (1-5 år)	4 min
76 barn	0.4 km
Stad kommune Gjerdane barnehage (1-5...11 min 	
67 barn	0.9 km
Stad kommune Golvsengane barnehage ...11 min 	
118 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nordfjordeid	6 min
Kiwi Nordfjordeid	7 min
PostNord	0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2016

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

GATEPARKERING

Lett 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

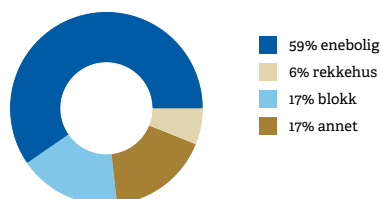
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

SPORT

 Eid idrettshus	5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
 Nordfjordeid skule	5 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
 Studio M	5 min 
 Aktiv Trening Eid	6 min 

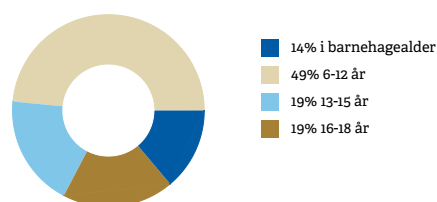
BOLIGMASSE



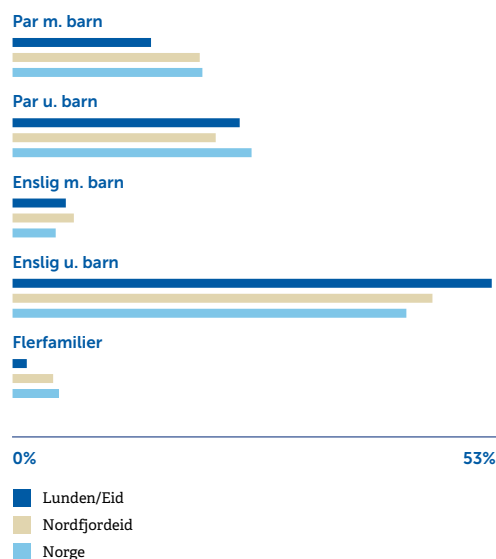
VARER/TJENESTER

 ALTI Nordfjord	7 min 
 Vitusapotek Nordfjordeid	5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

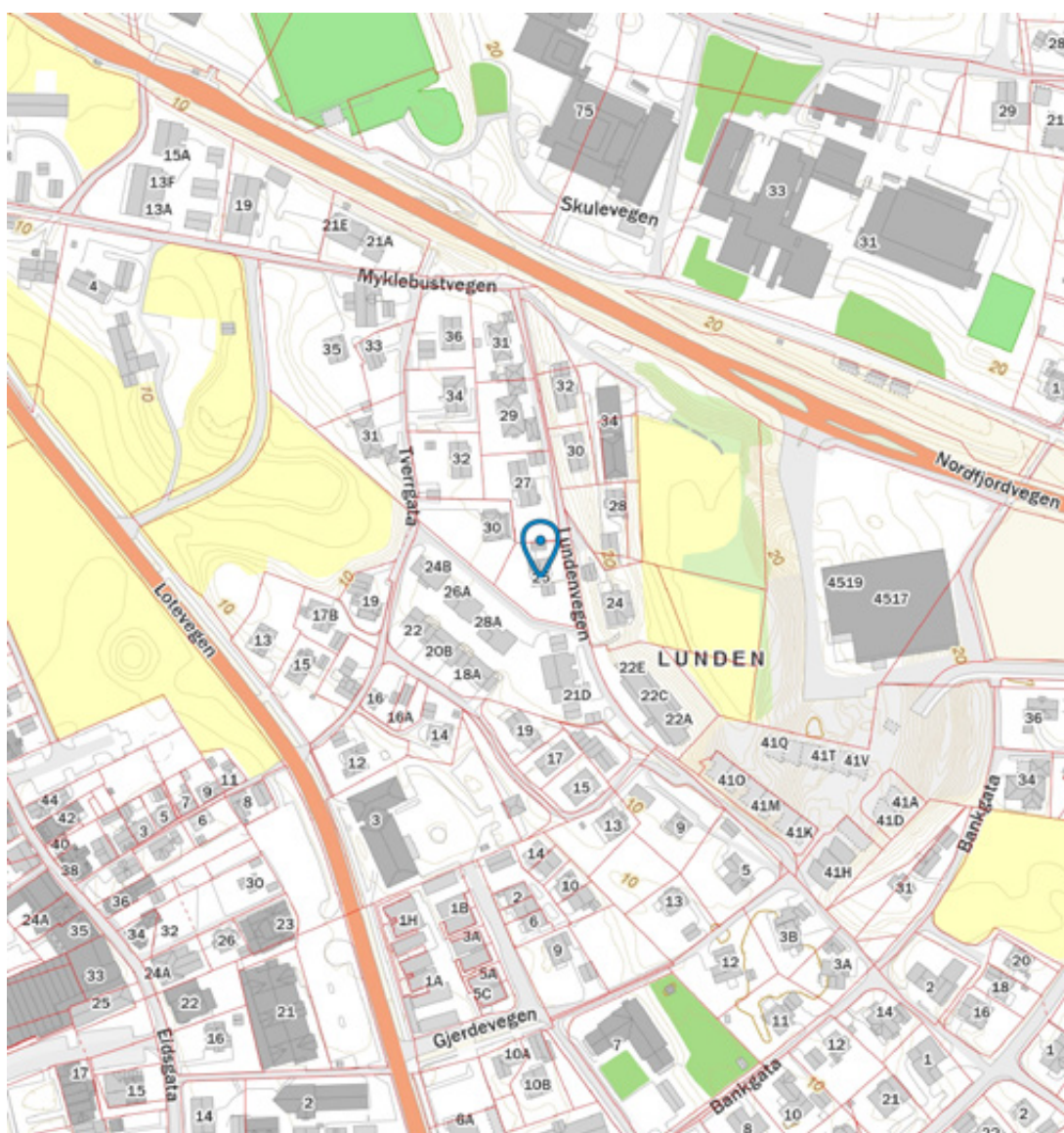
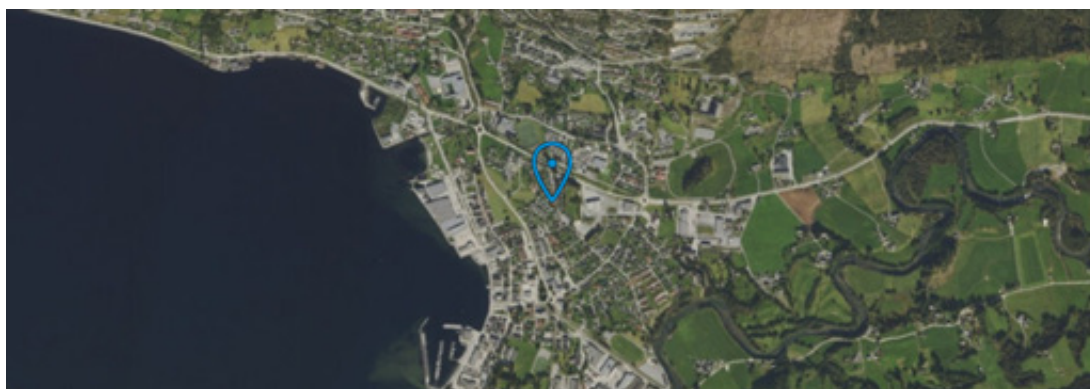


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID

Dato for energimerking

30.09.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-361432

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178337181

Gårdsnummer

44

Bruksnummer

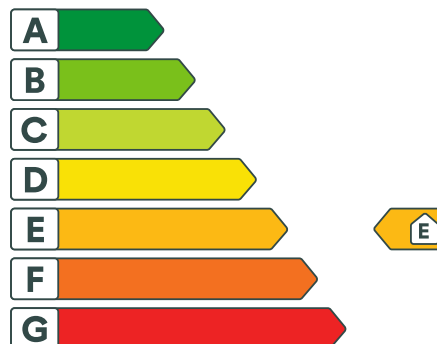
106

Seksjonsnummer

—

Brukseinsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiaattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.



Boliginformasjon

Byggeår

1962

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

288,0 m²

Oppvarma bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitit, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

258,14 kWh/m²



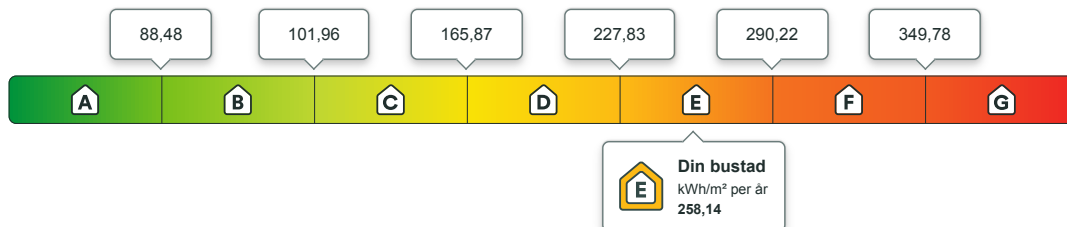
Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID

Energi

Berekn klima-korrigert vekt levert energi

Energikarakteren er basert på ei teoretisk berekning av energibruken i bustaden. I berekninga er bruksmønster, varmtvassbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utandørs klima standardiserte, slik at energieffektiviteten til bustader kan samanliknast uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyningar er i berekninga multipliserte med faktorar der fornybar energi som avlastar kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vekt gunstig. Dette gjer at energikarakteren ikkje direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgjevne i kWh per kvadratmeter per år.



Berekn årleg netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten blir også berekna levert energi utan vekting oppgjeven, fråtrekt eventuell eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der bustaden er lokalisert. Dette vil gi ein betre indikasjon på kjøpt energi, men ein må framleis ta omsyn til korleis bustaden blir brukt.

kWh per år
54 937,41

kWh/m² per år
238,86

Eigaren av eldre og dårleg isolerte bustader kan ofte oppleve at berekna energibruk er høgare enn faktisk målt forbruk. Det kan mellom anna skuldast lågare innetemperatur i delar av bustaden, lågare ventilasjonsluftmengd (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvatn enn det som er føreset i standardverdiane i berekninga. Det kan også skuldast at når opplysningar ikkje er oppgjevne frå bustadeigar si side, nyttar energimerkjesystemet typiske / noko konservative verdier ut frå bygningstype og byggjeår.

Om energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av oppgjevne opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgjeven, blir typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i, brukte. Berekningsmetodane for energikarakteren byggjer på NS 3031:2025

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordningar kan rettast til Enova.

For ytterlegare råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsidar.

<https://www.enova.no>



Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID

Detaljering

Opplysning om bustadeigar ved energimerking har valt å gi detaljerte opplysningar om følgjande tema. Viss «nei», betyr det at energimerkjesystemet nyttar verdiar som er typiske for tidsperioden bustaden vart bygd.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetal Nei



Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnst, alternativt pellets-kamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 106	Kommune:	4649	Stad
Adresse:		Grunnkrets:	204	Lunden-Gjerde-Osnes
Veiadresse:	Lundenvegen 25, gatenr 1220	Valgkrets:	7	Nordfjordeid
	6770 Nordfjordeid	Kirkesogn:	7120101	Eid
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5701	Nordfjordeid

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lundly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.06.1961	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 119,4 kvm	Skyld:	0,07		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4649/44/106	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	31.12.2012	Berørt	1443/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	31.12.2012	Berørt	1443/44/31/11	0,0
			Berørt	1443/44/36/1	0,0
			Berørt	4649/44/1	0,0
			Berørt	4649/44/1/3	0,0
			Berørt	4649/44/2	0,0
			Berørt	4649/44/4	0,0
			Berørt	4649/44/5	0,0
			Berørt	4649/44/6	0,0
			Berørt	4649/44/7	0,0
			Berørt	4649/44/9	0,0
			Berørt	4649/44/9/8	0,0
			Berørt	4649/44/11	0,0
			Berørt	4649/44/26	0,0
			Berørt	4649/44/29	0,0
			Berørt	4649/44/30	0,0
			Berørt	4649/44/31	0,0
			Berørt	4649/44/33	0,0
			Berørt	4649/44/34	0,0
			Berørt	4649/44/35	0,0
			Berørt	4649/44/36	0,0
			Berørt	4649/44/37	0,0
			Berørt	4649/44/38	0,0
			Berørt	4649/44/39	0,0
			Berørt	4649/44/40	0,0
			Berørt	4649/44/43	0,0
			Berørt	4649/44/45	0,0
			Berørt	4649/44/46	0,0
			Berørt	4649/44/47	0,0
			Berørt	4649/44/48	0,0
			Berørt	4649/44/49	0,0
			Berørt	4649/44/50	0,0
			Berørt	4649/44/51	0,0
			Berørt	4649/44/52	0,0
			Berørt	4649/44/54	0,0
			Berørt	4649/44/57	0,0
			Berørt	4649/44/58	0,0
			Berørt	4649/44/65	0,0
			Berørt	4649/44/68	0,0
			Berørt	4649/44/70	0,0
			Berørt	4649/44/71	0,0
			Berørt	4649/44/77	0,0
			Berørt	4649/44/80	0,0
			Berørt	4649/44/81	0,0
			Berørt	4649/44/89	0,0
			Berørt	4649/44/90	0,0
			Berørt	4649/44/93	0,0
			Berørt	4649/44/95	0,0
			Berørt	4649/44/99	0,0
			Berørt	4649/44/101	0,0
			Berørt	4649/44/103	0,0
			Berørt	4649/44/106	0,0
			Berørt	4649/44/112	0,0
			Berørt	4649/44/119	0,0
			Berørt	4649/44/123	0,0
			Berørt	4649/44/124	0,0
			Berørt	4649/44/137	0,0
			Berørt	4649/44/146	0,0
			Berørt	4649/44/147	0,0
			Berørt	4649/44/148	0,0
			Berørt	4649/44/153/1	0,0
			Berørt	4649/44/153/2	0,0

Berørt	4649/44/156	0,0
Berørt	4649/44/157	0,0
Berørt	4649/44/158	0,0
Berørt	4649/44/159	0,0
Berørt	4649/44/161	0,0
Berørt	4649/44/162	0,0
Berørt	4649/44/163	0,0
Berørt	4649/44/166	0,0
Berørt	4649/44/168	0,0
Berørt	4649/44/183	0,0
Berørt	4649/44/186	0,0
Berørt	4649/44/187	0,0
Berørt	4649/44/264	0,0
Berørt	4649/44/273	0,0
Berørt	4649/44/290	0,0
Berørt	4649/44/310	0,0
Berørt	4649/44/315	0,0
Berørt	4649/44/344	0,0
Berørt	4649/44/345	0,0
Berørt	4649/44/346	0,0
Berørt	4649/44/351	0,0
Berørt	4649/44/373	0,0
Berørt	4649/44/379	0,0
Berørt	4649/44/401	0,0
Berørt	4649/44/402	0,0
Berørt	4649/44/410	0,0
Berørt	4649/44/411	0,0
Berørt	4649/44/412	0,0
Berørt	4649/44/414	0,0
Berørt	4649/44/418	0,0
Berørt	4649/44/419	0,0
Berørt	4649/44/423	0,0
Berørt	4649/44/424	0,0
Berørt	4649/44/425	0,0
Berørt	4649/44/426	0,0
Berørt	4649/44/427	0,0
Berørt	4649/44/435	0,0
Berørt	4649/44/436	0,0
Berørt	4649/44/437	0,0
Berørt	4649/44/452	0,0
Berørt	4649/44/453	0,0
Berørt	4649/44/455	0,0
Berørt	4649/44/456	0,0
Berørt	4649/44/457	0,0
Berørt	4649/44/458	0,0
Berørt	4649/44/459	0,0
Berørt	4649/44/460	0,0
Berørt	4649/44/461	0,0
Berørt	4649/44/462	0,0
Berørt	4649/44/463	0,0
Berørt	4649/44/464	0,0
Berørt	4649/44/465	0,0
Berørt	4649/44/466	0,0
Berørt	4649/44/468	0,0
Berørt	4649/44/469	0,0
Berørt	4649/44/470	0,0
Berørt	4649/44/471	0,0
Berørt	4649/44/482	0,0
Berørt	4649/44/488	0,0
Berørt	4649/44/491	0,0
Berørt	4649/44/509	0,0
Berørt	4649/44/514	0,0
Berørt	4649/44/522	0,0
Berørt	4649/44/523	0,0
Berørt	4649/44/525	0,0
Berørt	4649/44/526	0,0
Berørt	4649/44/528	0,0
Berørt	4649/44/574	0,0

			Berørt	4649/45/13	0,0
			Berørt	4649/45/34	0,0
			Berørt	4649/45/59	0,0
			Berørt	4649/47/2	0,0
			Berørt	4649/47/4	0,0
			Mottaker	4649/44/587	10 525,7
Skylddeling	Forretning:	09.06.1961	Avgiver	4649/44/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4649/44/106	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lundenvegen 25	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	178337181			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	178337203			Antall etasjer:		

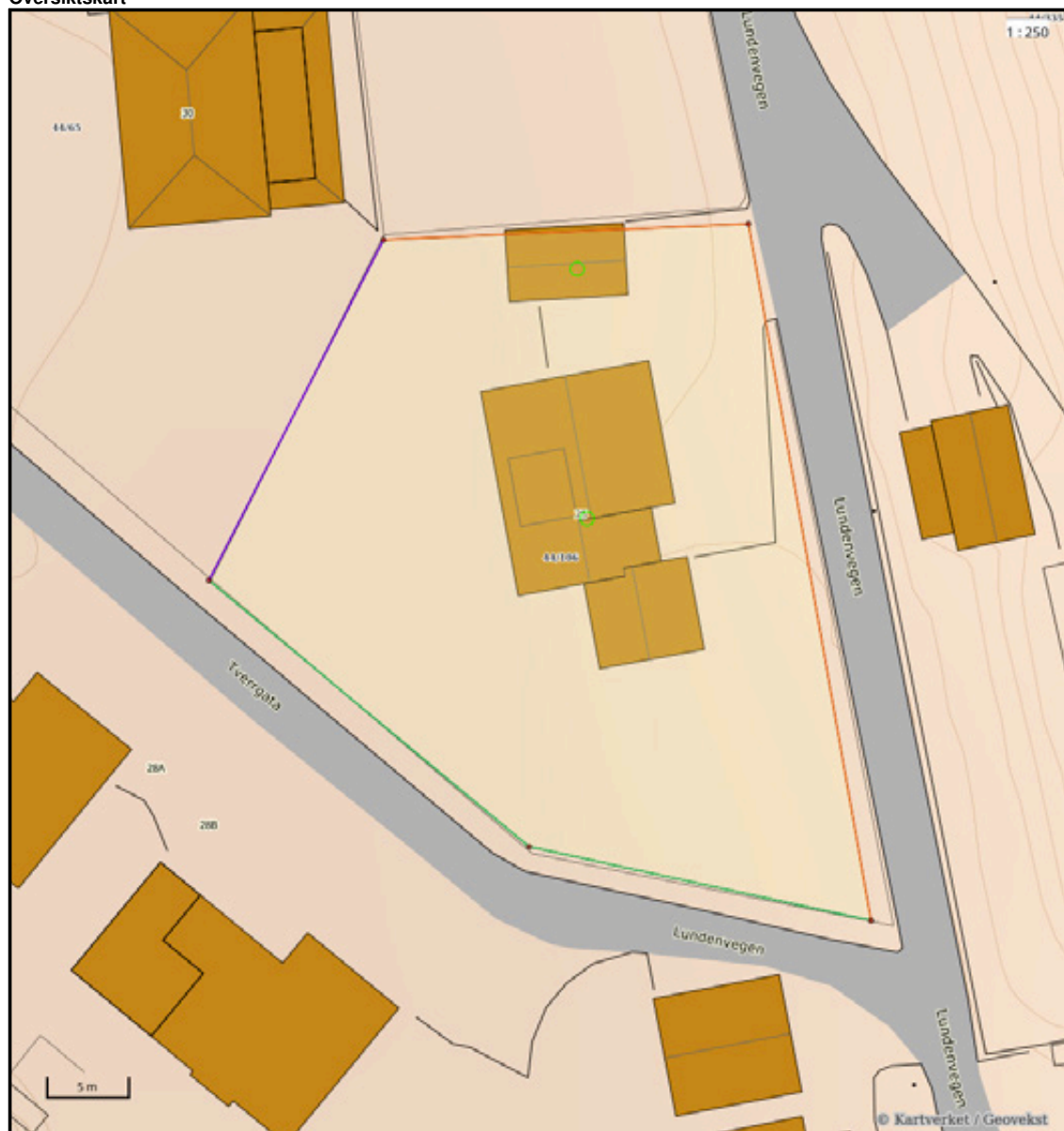
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

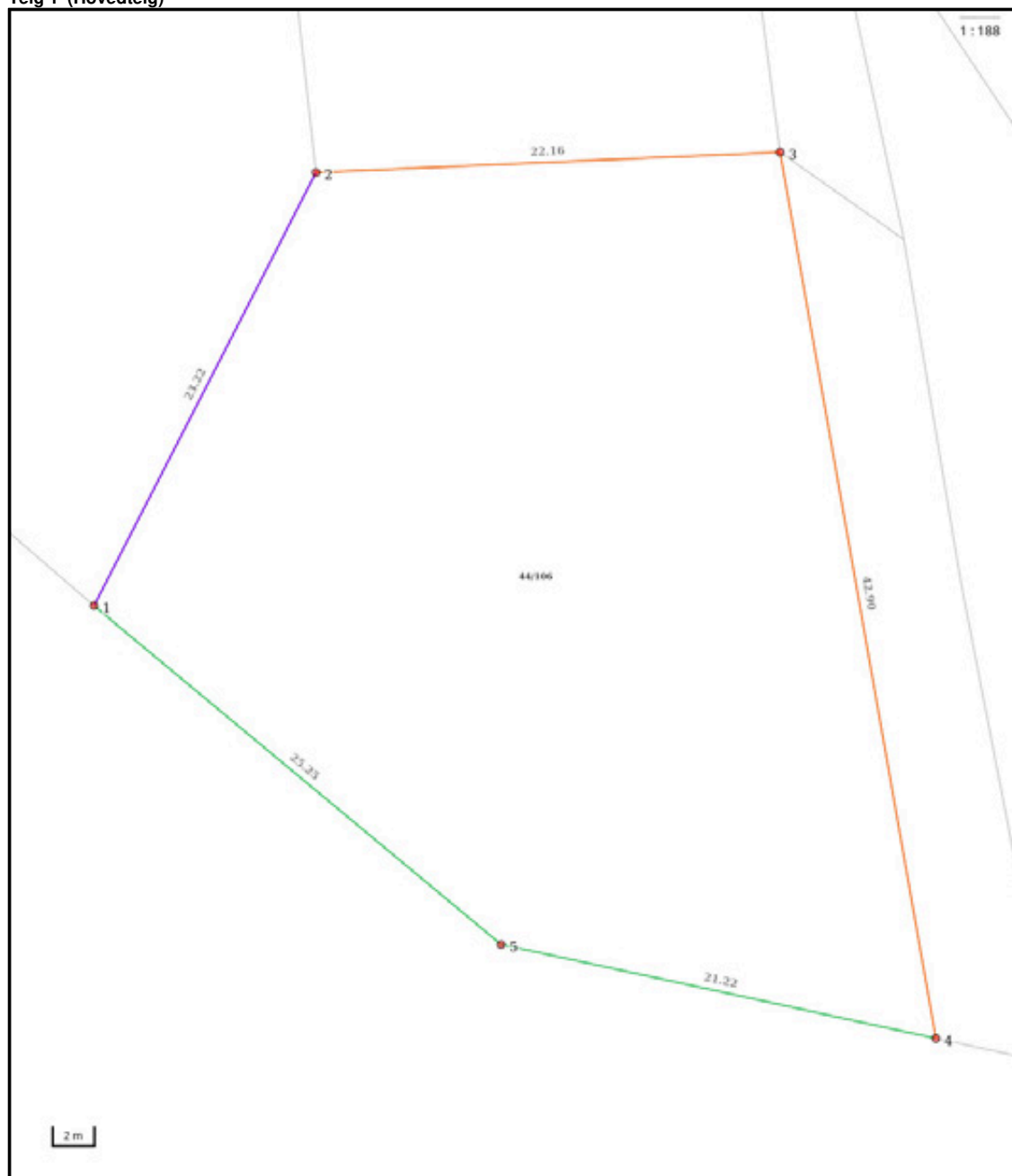
Hjelpelinjer

--- Vannkant	---- Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktbeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Seifrak kulturminne
se ambita.com/seifrak-for-fangelorncaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Areal og koordinater**Areal:** 1 119,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 867 790,13	342 010,51	23,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 867 811,69	342 019,14	22,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 867 814,70	342 041,09	42,90m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 867 773,32	342 052,40	21,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 867 775,85	342 031,33	25,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

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

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

Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekke/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tilbehør og løsøre

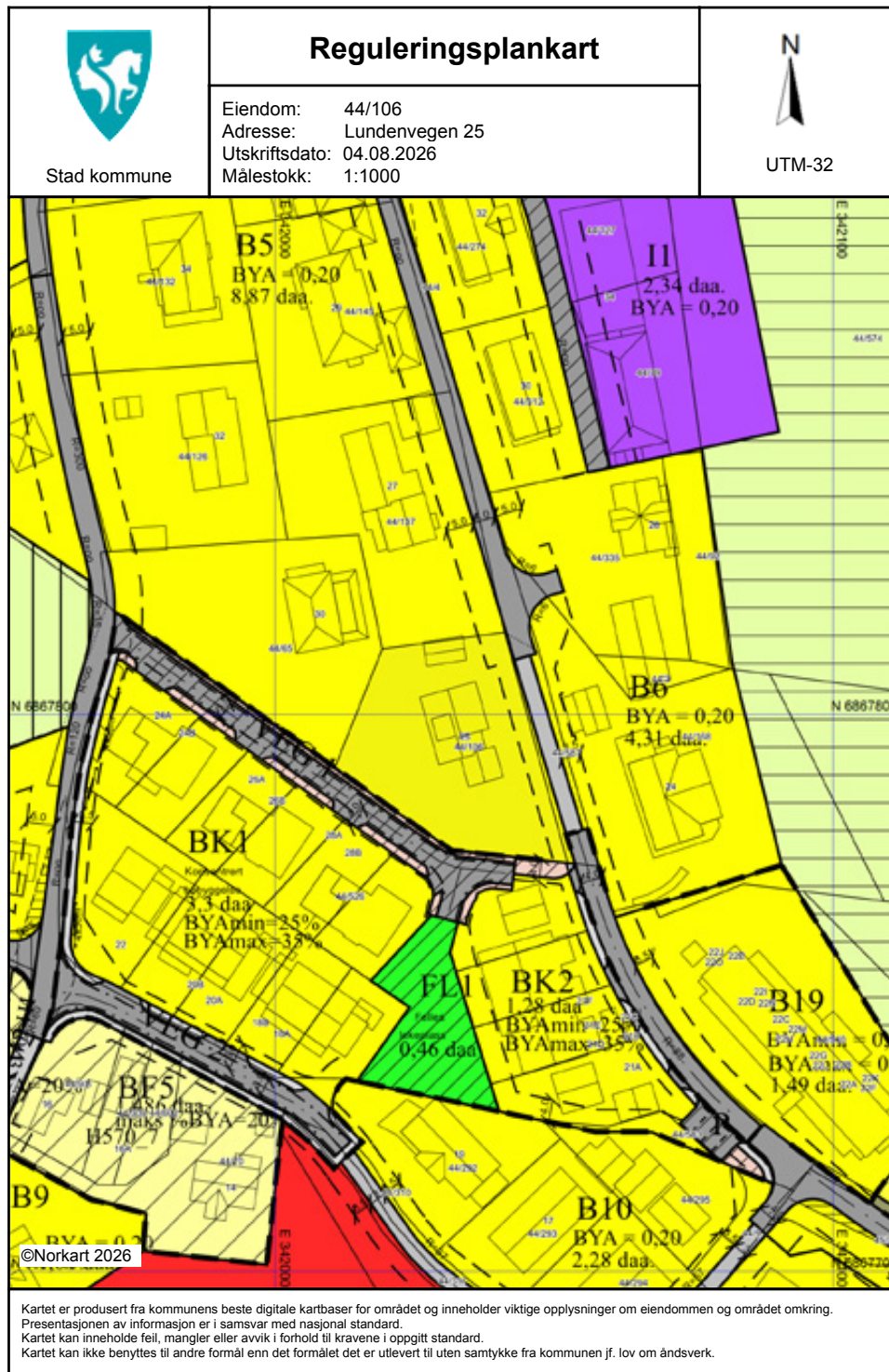
I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

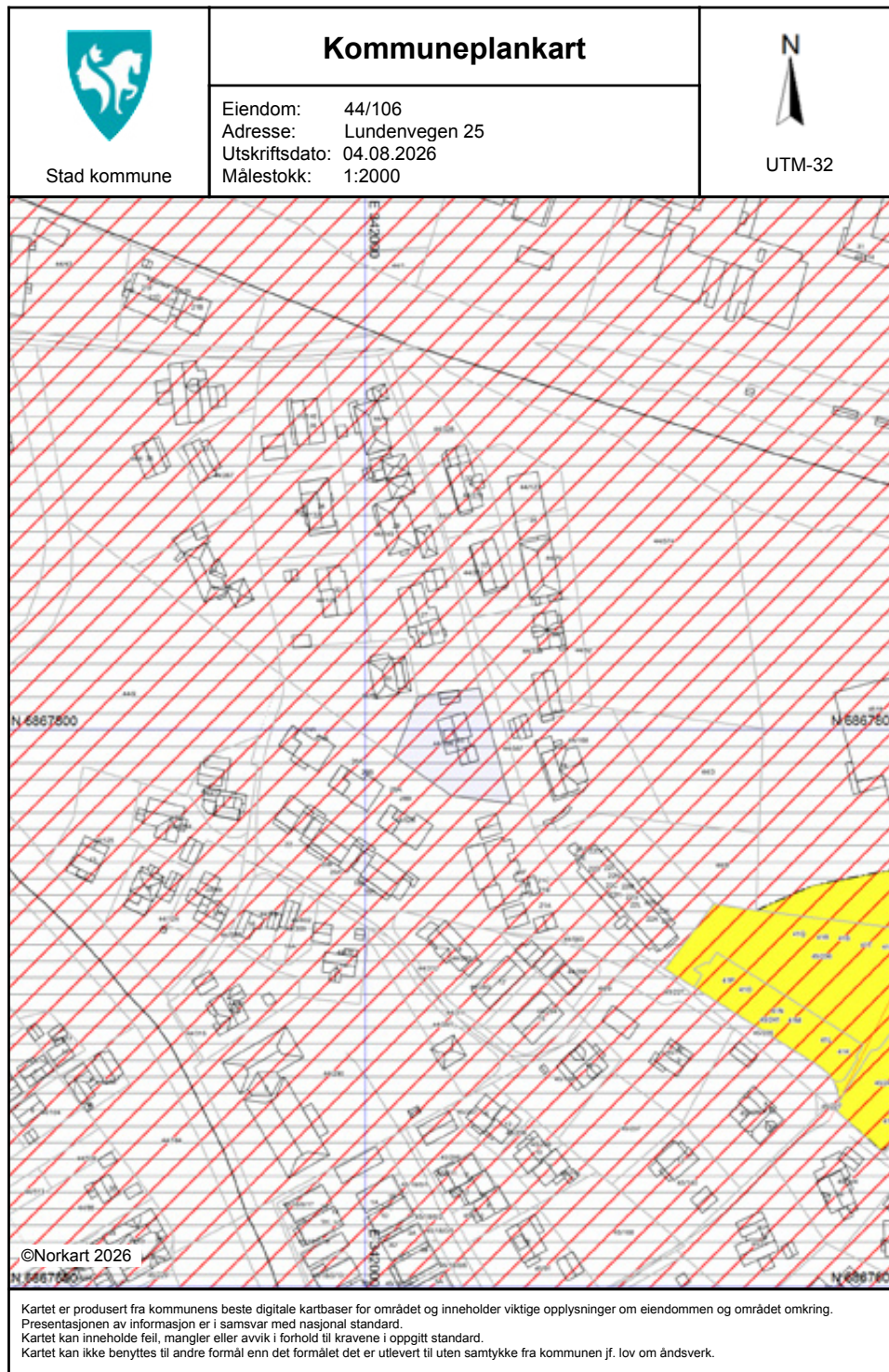
1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger 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 musikk-anlegg 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 garderobe-hyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
 7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 9. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 11. **LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. **POSTKASSE** medfølger.
 15. **UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.
- Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.*

Oppdatert 10.12.19



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 5)	Abc	Påskrift plantilbehør
 Område for boliger med tilhørende anlegg		
 Konsentrert småhusbebyggelse		
 Blokkbebyggelse		
 Område for industri/lager		
 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 5)		
 Område for jord- og skogbruk		
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 5)		
 Kjøreveg		
 Annen veggrunn		
 Gang-/sykkelveg		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 5)		
 Privat veg		
 Friluftsområde (på land)		
 Frisiktsone ved veg		
 Bevaring av bygninger og anlegg		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 5)		
 Fellesområder		
 Felles avkjørsel		
 Felles parkeringsplass		
 Felles lekeareal for barn		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 5)		
 Grense for restriksjonsområde		
 Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 5)		
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
 Forretning/kontor/tjenesteyting		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
 Kjøreveg		
 Gang-/sykkelveg		
 Annen veggrunn - tekniske anlegg		
 Annen veggrunn - grøntareal		
 Parkering		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)		
 Sikringszone - Frisikt		
 Angitthensynsone - Hensyn landskap		
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
 Sikringsonegrense		
 Angitthensyngrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
 Planens begrensning		
 Formålsgrense		
 Regulert tomtgrense		
 Byggegrense		
 Bebyggelse som forutsettes fjernet		
 Regulert senterlinje		
 Frisiktslinje		
 Regulert kantkjørebane		
 Regulert parkeringsfelt		
 Målelinje/Avstandslinje		
 Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift utnyttning	
Abc	Påskrift bredde	
Abc	Påskrift radius	



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Boligbebyggelse - fremtidig
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i> LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i> Faresone - Ras- og skredfare
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i> Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Samleveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Påskrift områdenavn





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stad kommune

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Abonnement geb.vatn etter 01.07.25 - 15%	1 958,94 kr
Forb avløp B101-250	2 943,90 kr
Abonnement geb.avløp etter 01.07.25 - 15%	954,84 kr
Forb avløp B101-250 etter 01.07.25 - 15%	2 708,38 kr
Eiendomsskatt Bolig	8 423,00 kr
Abonnement geb. vatn	2 129,28 kr
Forb vatn B101-250m2	2 368,82 kr
Forbr. vatn B101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	2 179,32 kr
Abonnement geb.avløp	1 037,88 kr
Feiing/tils. kvart 3 år	591,28 kr
Sum	25 295,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/tils. kvart 3 år	0%	1	591.29	1/1	0 %	591,29 kr	295,64 kr
Abonnement geb.vatn etter 01.07.25 - 15%	15%	1	4084.13	1/1	0 %	4 084,13 kr	2 042,08 kr
Abonnement geb.avløp etter 01.07.25 - 15%	15%	1	2311.53	1/1	0 %	2 311,53 kr	1 155,78 kr
Forb avløp B101-250 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	5951.82	1/1	0 %	5 951,82 kr	2 975,92 kr
Forbr. vatn B101-250m2 etter 01.07.25 - 15%	15%	1	4548.16	1/1	0 %	4 548,16 kr	2 274,08 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2354292	3.50	1/1	0 %	8 240,00 kr	4 120,00 kr
					Sum	25 726,94 kr	12 863,50 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stad kommune

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	14021953	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	178337181	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Kamin	Jøtul AS	Kamin

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
13.11.2024	Branntilsyn	02.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Om skorstein sør vert teken i bruk må det monterast takstige.

BruksenhetId	14022044	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	178337203	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 14022044.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013005		
Navn	Arealdelen i kommuneplanen 2015-2027 for Eid		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.03.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/2846/Kommuneplanen%20sin%20arealdel%202015-2027%20-%20F%c3%b8resegner%20og%20retningslinjer%20-%20rev.%2015.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	1 119 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_15	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	1 119 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004009
Navn	Utbyggingsplan for B8 i Lunden
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/1232/F%c3%b8resegner%20til%20utbyggingsplan%20for%20B8%20i%20Lunden.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Fellesområde
Id	1997002
Navn	Lunden
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.07.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4649/dokumenter/738/Gjeldane%20i%c3%b8resegner%20m%20endringar.PDF
Delarealer	Delareal 1 117 m ² Formål Boliger Feltnavn B5



Stad kommune

Adresse: Rådhusvegen 11, 6770 NORDFJORDEID

Telefon: 57 88 58 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stad kommune

Kommunenr.	4649	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	106	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 600 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 200 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 900/2 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Sikre heimen din med Bustadeigarfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Bustadeigarfordelen – ein unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på bustadforsikring det første året, når du har kjøpt bustad gjennom EiendomsMegler 1.



Kvifor velje Bustadeigarfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringa** det første året, når du kjøper bustad gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjeld din nye bustad og er uavhengig av kva dekning du vel på bustadforsikringa di. Etter 12 månader fornyar vi forsikringa til ordinær pris, men du beheld samle- og bankrabatten.
- **Full tryggleik frå dag éin** fordi forsikringa di dekkjer alt frå skader på hus og innbu, til uforutsette hendingar som vasslekkasjar, tjuveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eigedomane dine under flytting** slik at du får dekkja kostnader knytt til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** frå rådgjevar i SpareBank 1 som tek kontakt med deg innan kort tid etter at du har fylt ut oppgjersskjemaet. Rådgjevaren syt for at bustaden din blir forsikra med den beste dekninga til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Korleis kome i gang?

1. Vel **"kontakt meg!"** i oppgjersskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt bustaden.
2. Ein rådgjevar frå SpareBank 1 tek kontakt med deg for å setje opp ei forsikringsavtale.
3. Med forsikringa på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptekne av at kvar bustad og kvar kunde er unik. Difor tek vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehova dine. Etter ein kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekninga som er best for deg og den nye heimen din.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**



”

Det viktigaste for meg er
å forstå kva kunden treng,
og finne løysingar som
passar livet deira.

- Helge

Den korte vegen til eigen bustad

Å kjøpe bustad kan kjennast både spennande og overveldande.
Helge eller ein av dei andre rådgjevarane på Nordfjordeid vil
hjelpe deg trygt gjennom kvart steg på vegen.

Du finn oss der du føler deg heime.

Avtal eit møte med oss når det
passar deg. Ring: 57 82 97 00
eller gå inn på **ssf.no**

SpareBank 
SOGN OG FJORDANE

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Lundenvegen 25, 6770 NORDFJORDEID
Gnr 44, bnr 106, , i Stad kommune.
Oppdragsnr. 6000260064 / Sissel Halnes

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

