

aktiv.



Åbakkvegen 19, 6453 KLEIVE

Enebolig med dobbelgarasje og uthus. Pent opparbeidet tomt.



Eiendomsmegler

Erik Ulseth

Mobil 993 17 191

E-post erik.ulseth@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 490,-
Total ink omk.: Kr 1 733 490,-
Selger: Einar Kolstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 154/215 kvm
Tomtstr.: 2202.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 50
Oppdragsnr.: 1601240055

Enebolig med dobbelgarasje og uthus. Pent opparbeidet tomt.

Velkommen til Åbakkvegen 19! Enebolig med dobbelgarasje og uthus beliggende fint til med pent opparbeidet tomt. Boligen inneholder blant annet 3 soverom og bad i øverste etasje. Stue med vedovn og varmepumpe, god plass til flere sittegrupper. Utgang fra stue til stor veranda som går rundt boligen med trapp ned til hagen som ligger usjenert til bak huset. Det ble gjennomført en innvendig modernisering i tidsrommet 2000-2002 i 1. og 2. etasje, rom som stue, kjøkken, soverom og bad. Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 36 |
| Budskjema | 96 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 215 m²

TBA: 24 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, gang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² 2 boder.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 0 m² Ikke måleverdiv areal 28 kvm. Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal trapp ved inngangsparti er ikke medtatt som åpent areal. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje: Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Garasjeloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Gulvareal er på ca 28m². Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2202.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Parkering i garasje og på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendom med bolighus, garasje og bod, beliggende i Øvre Istad på Kleive, ca 3 mil utenfor Molde. Boligen ligger landlig til med skog i rundt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Bygningssakkyndig

Bygg-Con AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendom med bolighus, garasje og bod, beliggende i Øvre Istad på Kleive, ca 3 mil utenfor Molde. Boligen ligger landlig til og har gode solforhold. Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Parkering i garasje og på egen tomt. Utvendig er boligens tak belagt med bølgeblikkplater, mens veggene er kledd med liggende kledning. Vinduene er stort sett 2-lags tre vinduer. Innvendig er boligens primærrom preget av tregulv, parkett, laminat og vinyl på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel, tapet og malt strie. Overflater på himlinger av malte plater og malt panel. Noe vedlikehold bør påregnes. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under "konstruksjoner". Dobbeltgarasje med loft. Garasjen er oppbygd av leca murer som er slammet på utsiden. Liggende kledning i gavlvegg. Taket er et saltak som er tekket med bølgeblikkplater. Garasjen har gruslagt gulv, og ubehandlet leca steiner på vegg. I himling er det plater. Det er ikke montert port i front. Loftet er innredet med laminat på gulv. Vegger er kledd med MDF plater og himling er belagt med malte plater. Det er to vinduer i front gavlvegg, og på baksiden er det en enkel tredør. Noe vedlikehold bør påregnes. Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Utebod med to rom, satt opp i bakre kant av hage. Yttervegger av stendere med utvending liggende bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med bølgeblikkplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en tredør og to labankdører i front av boden. Den er ikke tilstandsvurdert.

Følgende bygningsdeler har fått TG 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper - 2
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Tomteforhold > Terrengforhold

Følgende bygningsdeler har fått TG 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, beskrivelse: Garasje: dårlig drenering. Innsig murvegg/1. etasje

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Varmekabel gulv inngang (elektriker dugnad)

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja ,beskrivelse: Utv. veggkledning/isolasjon hele huset. Innv. inngang

Innhold

Kjeller: 4 boder.

1.etasje: Entré, gang, stue og kjøkken.

2.etasje/loft: gang, 3 soverom og bad.

Dobbelgarasje med rom over og utebod.

Standard

Kjeller

Bod: Gulv er i betong. Vegger er i mur. Himling er belagt med malte plater.

- Feieluke

Bod: Gulv er i betong. Vegger er i mur. Himling er belagt med malte plater.

- Stoppekrane

Bod: Gulv er i betong. Vegger er i mur og noe gips. Himling er belagt med malte plater.

- Varmtvannsbereder

Bod: Gulv er i betong. Vegger er i mur og noe gips. Himling er belagt med malte plater.

- Trapp opp til 1. etasje

1.Etasje

Entre: Gulv er belagt med laminat med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med malt panel.

Gang: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt panel. Himling er belagt

med malt panel.

- Trapp opp til loft
- Sikringsskap
- Panelovn

Stue: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med panel og malt strie. Himling er belagt med panel.

- Vedovn
- Panelovn
- Varmepumpe
- Balkongdør

Kjøkken: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt panel. Himling er belagt med panel med spotter.

- Hvit kjøkkeninnredning i L-form, med overskap og underskap i profilert utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt stålvask med to kummer og avrenningsplate. Frittstående komfyr med ventilator over. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Panelovn

Loft

Gang: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malt panel.

- Trapp ned til 1.etasje
- Loftsluke

Bad: Gulv er belagt med vinyl med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med panel.

- Lys baderomsinnredning med overskap og underskap i profilert utførelse. Benkeplate med nedfelt servant. Speil med lys over. Høyskap på siden
- Dusjkabinett
- Hjørnebadekar
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Soverom: Gulvet er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med tak-ess.

- Skap

Soverom: Gulvet er belagt med lakkert furugulv. Vegger er kledd med tapet og brystningspanel. Himling er belagt med panel

- Skap

Soverom: Gulvet er belagt med lakkert furugulv. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med tak-ess.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

4606615

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré og på bad. Varmepumpe og vedovn på stue. Elektriske panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 16 600

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og slamgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Se vedlagt info skriv for kommunale gebyrer i prospektet.

Formuesverdi primær

Kr 473 183

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 798 096

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 50 i Molde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger godkjenning av byggemelding for oppføring av garasje datert 18.09.2001, det foreligger ikke ferdigattest for dette, se vedlagt byggemelding for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Avløp: Septik - Slamavskiller 4 m3 ihht. min tank.no:

Siste tømning: 2023-09-14

Neste tømning: Juli - Okt. 2025

Tanktype: Slamavskiljar

Vann: Private stikkledninger til offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner: K200801 - Kommuneplanens arealdel 2008-2020

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 490 (Omkostninger totalt)

58 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 748 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 751 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 490

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke
6 400 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 986 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 76 686

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

Oppdragsansvarlig

Erik Ulseth
Eiendomsmegler
erik.ulseth@aktiv.no
Tlf: 993 17 191

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

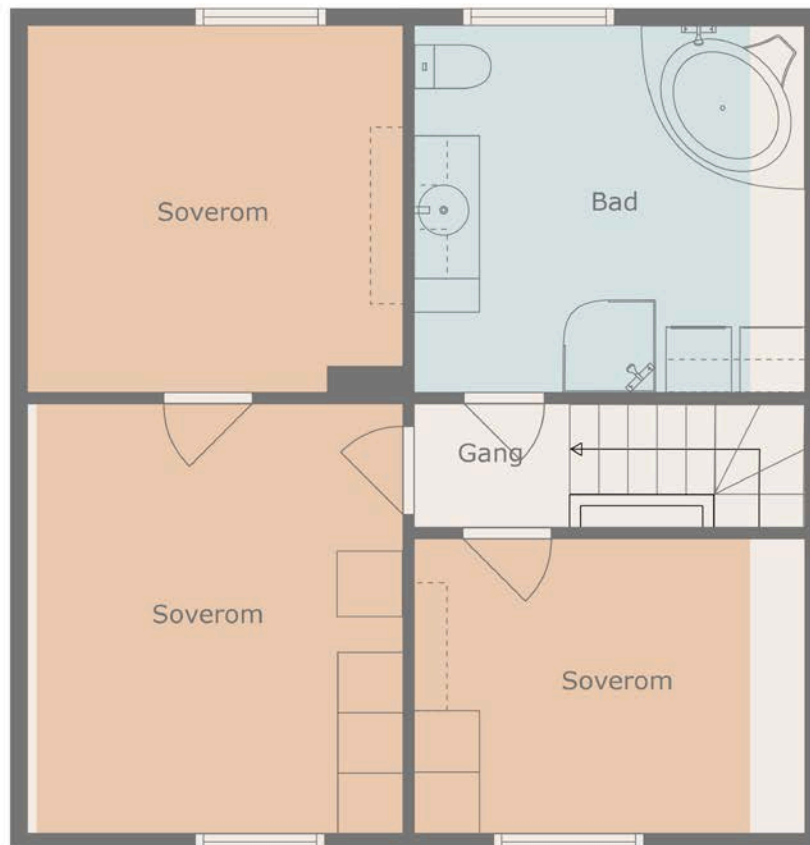
Salgsoppgavedato

25.10.2024



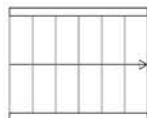
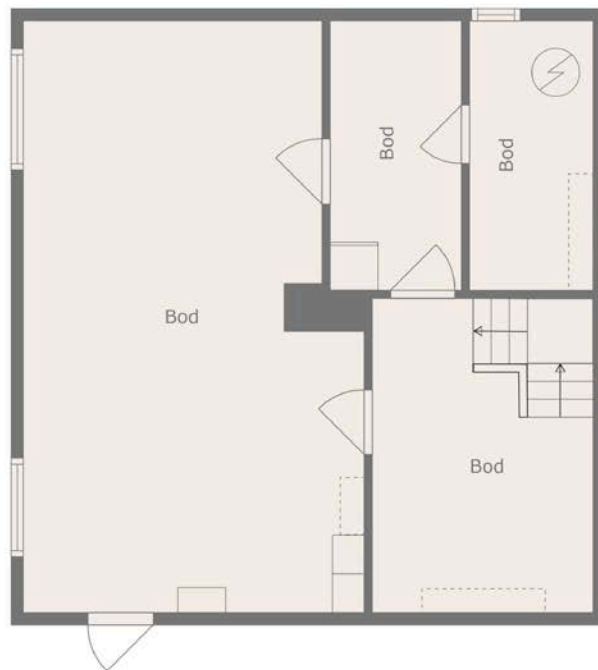
Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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

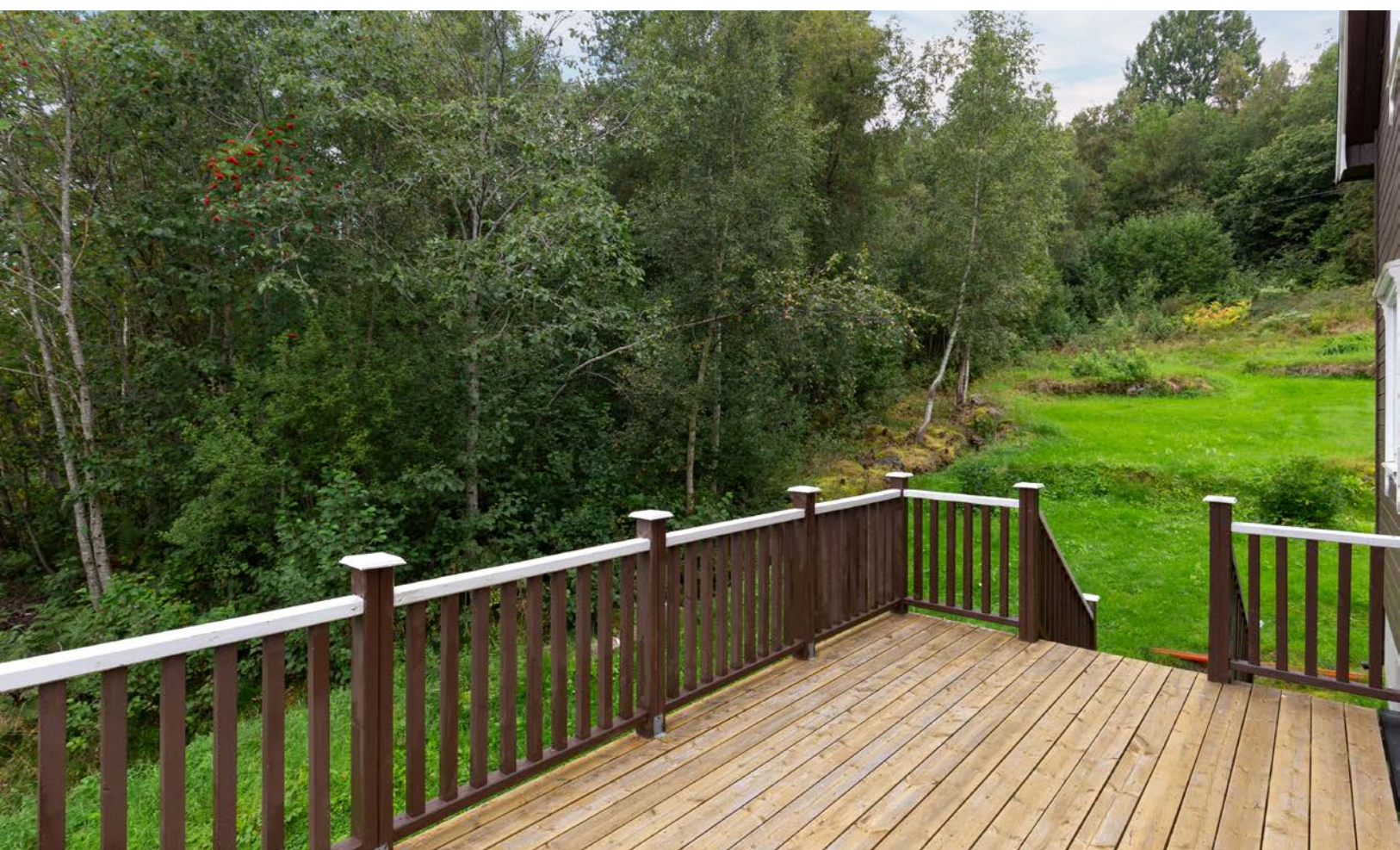


Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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





























Vedlegg

Nabolagsprofil

Åbakkvegen 19

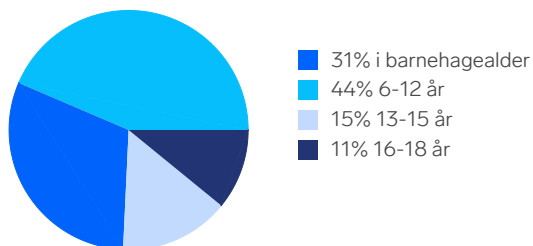
Offentlig transport

| | |
|---|-------------------|
| 🚏 Istadlia Åbakkvegen Linje 714, 902 | 3 min 🚶 0.2 km |
| ✈️ Molde Lufthavn, Årø | 27 min 🚗 |

Skoler

| | |
|---|---------------------|
| Kleive oppvekstsenter skole (1-7 kl.) 62 elever, 4 klasser | 8 min 🚶 6.9 km |
| Skjevik barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 180 elever, 16 klasser | 13 min 🚶 11.8 km |
| Romsdal videregående skole 1037 elever | 33 min 🚶 30.6 km |
| Molde videregående skole 770 elever | 34 min 🚶 31.3 km |

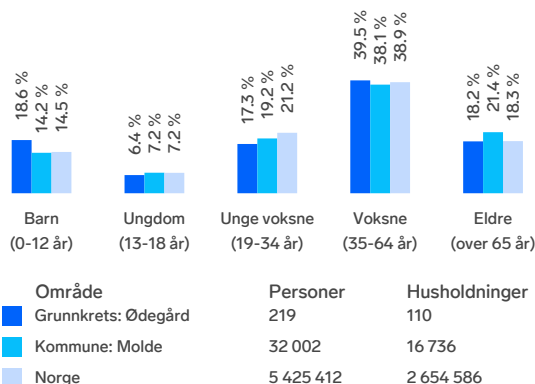
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 39% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |

Aldersfordeling



Barnehager

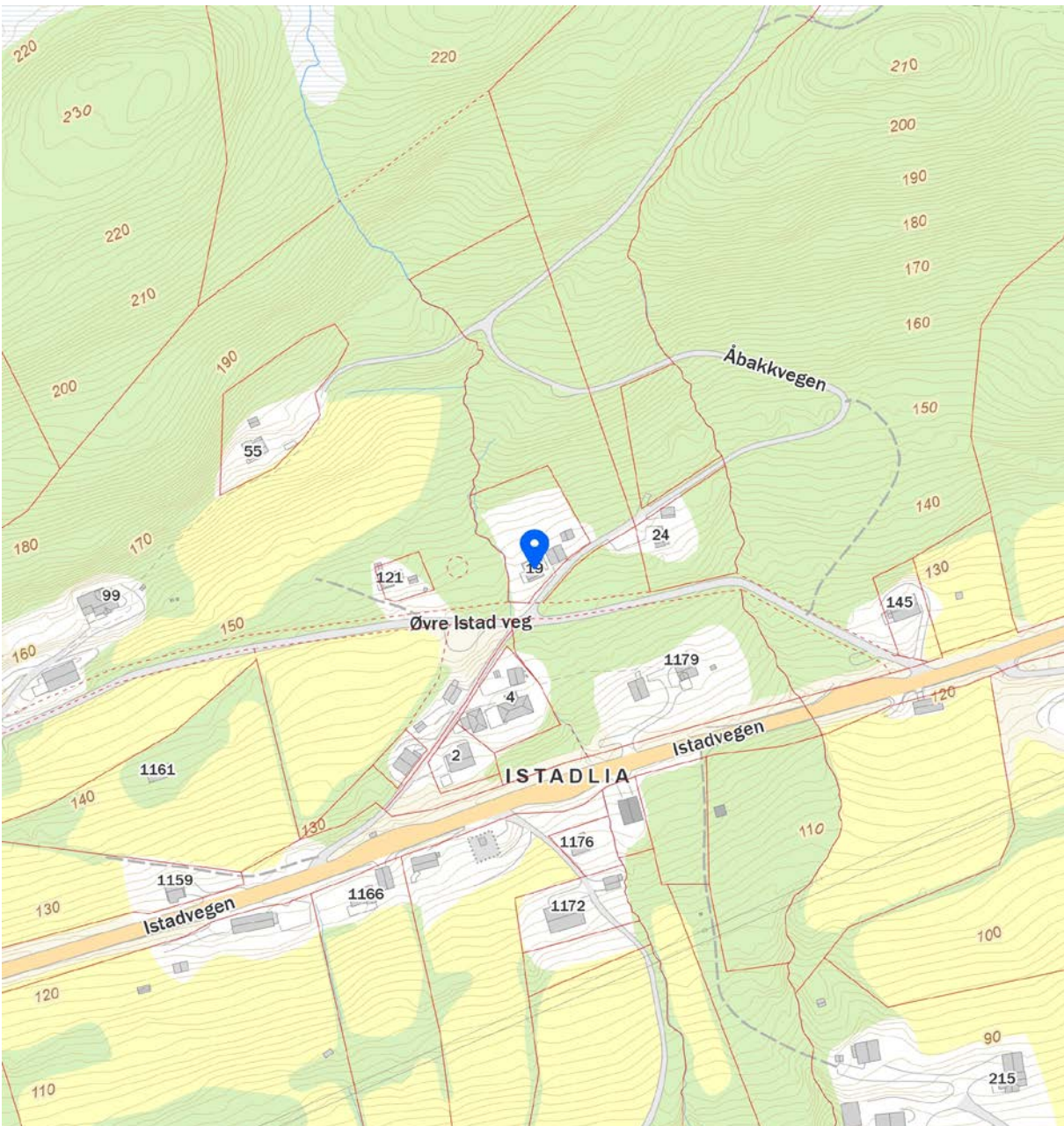
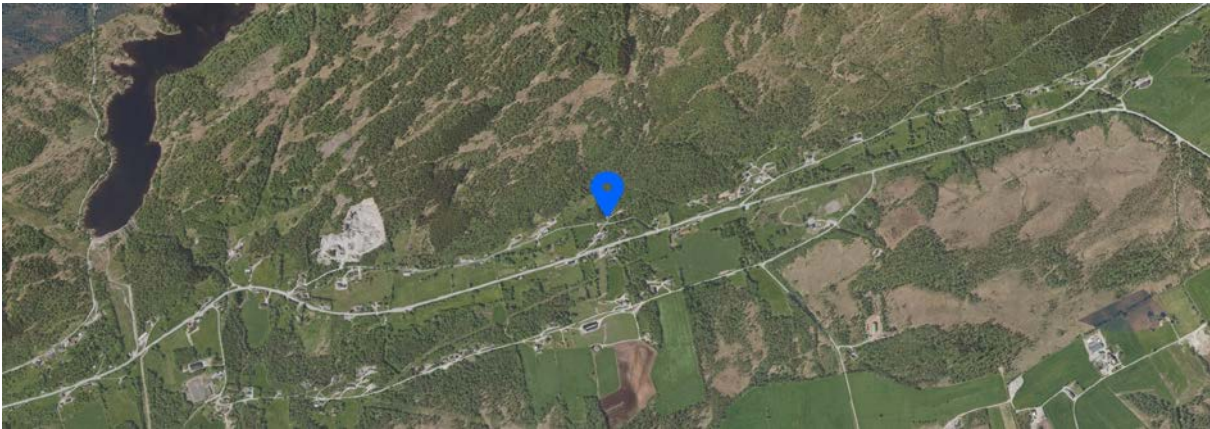
| | |
|---|---------------------|
| Kleive barnehage (1-5 år) 37 barn | 8 min 🚶 6.9 km |
| Hjelset barnehage (1-5 år) 69 barn | 15 min 🚶 13.6 km |
| Solem dal barnehage (1-5 år) 24 barn | 20 min 🚶 18.1 km |

Dagligvare

| | |
|---|---------------------|
| Joker Kleive Post i butikk, PostNord | 6 min 🚶 5.7 km |
| Kiwi Skjevik Post i butikk, PostNord | 11 min 🚶 11.1 km |





Sport

| | |
|--|--------------------|
| 🏃 Ødegård skole Aktivitetshall, fotball | 17 min 🚶 1.2 km |
| 🏈 Gussiaas - ballplass Ballspill | 7 min 🚶 6.5 km |
| 🏊 Kleivehallen treningssenter | 8 min 🚶 |
| 🏊 Puls Trening Batnfjordsøra | 24 min 🚶 |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Åbakkvegen 19, 6453 KLEIVE
 MOLDE kommune
 # gnr. 78, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 04.07.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 12626-1217

Referansenummer: XA7907

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

Medansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med bolighus, garasje og bod, beliggende i Øvre Istad på Kleive, ca 3 mil utenfor Molde. Boligen ligger landlig til og har gode solforhold. Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Parkering i garasje og på egen tomt.

Utvendig er boligens tak belagt med bølgeblikkplater, mens veggene er kledd med liggende kledning. Vinduene er stort sett 2-lags tre vinduer.

Innvendig er boligens primærrom preget av tregulv, parkett, laminat og vinyl på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel, tapet og malt strie. Overflater på himlinger av malte plater og malt panel.

Noe vedlikehold bør påregnes. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under "konstruksjoner".

Dobbelgarasje med loft. Garasjen er oppbygd av leca murer som er slammet på utsiden. Liggende kledning i gavlvegg. Taket er et saltak som er tekket med bølgeblikkplater. Garasjen har gruslagt gulv, og ubehandlet leca steiner på vegg. I himling er det plater. Det er ikke montert port i front. Loftet er innredet med laminat på gulv. Vegger er kledd med MDF plater og himling er belagt med malte plater. Det er to vinduer i front gavlvegg, og på baksiden er det en enkel tredør.

Noe vedlikehold bør påregnes. Garasjen er ikke tilstandsvurdert

Utebod med to rom, satt opp i bakre kant av hage. Yttervegger av stendere med utvending liggende bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med bølgeblikkplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en tredør og to labankdører i front av boden. Den er ikke tilstandsvurdert.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål/aluminiums plater . Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Kledning er iflg eier skiftet i 2013

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperer fra byggeår.

Vinduene i boligen er hvitmaltetrevinduer med 2-lags glass.

Hvitmalt hovedytterdør i tre med glass. Hvitmalt dør i tre inn til kjelleren. Hvitmalt balkongdør i tre med utgang fra stue

Det er etablert balkong på fronten og på ene siden av boligen, med tilgang fra stue i 2. etasje.

Balkongen er delvis overbygd. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front.

Spaltekledning. Stående lekter med toppbord til rekkverk. Overflatebehandlet som huset.

Det er etablert ei tretrapp på siden av huset opp mot inngangspartiet, og den går også videre ned mot hagen på baksiden av huset. Den er oppbygd i tre. Stående lekter med topprekke som rekkverk.

Det er også ei tretrapp fra balkong og ned mot hage i tre.

Det er montert en trerampe opp mot inngangsdør til loft på garasje

Det er til bod ei støpt trapp i betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligens primærrom preget av tregulv, parkett, laminat og vinyl på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel, tapet og malt strie. Overflater på himlinger av malte plater og malt panel.

Boligen har etasjeskille i tre.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt teglsteinspipe. Lukket vedovn i stue.

Betonggulv antas å være støpt rett på avrettede løsmasser uten fuktsperre.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader også andre steder i rommet.

Det er etablert ei lukket, malt tretrapp fra 1. etasje og opp til loft. Det er malt mørke trinn og vengene er hvitmaltet. Rekkverket er hvitmaltet stående spiler.

Det er også etablert ei trapp fra kjeller og opp til 1. etasje. Det er ei åpen malt tretrapp.

Det er også etablert ei trapp fra kjeller og opp til 1. etasje. Det er ei åpen malt tretrapp.

Innerdørene i boligen er heltre furu fyllingsdører og finerdører

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det antas byggeforskrift før 1997

Gulv er belagt med vinyl med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med panel.

•Lys baderomsinnredning med overskap og underskap i profilert utførelse. Benkeplate med nedfelt servant. Speil med lys over. Høyskap på siden

- Dusjkabinett
- Hjørnebadekar
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med panel.

Gulv er belagt med vinyl med underliggende elektriske varmekabler.

Vinylbelegg på gulv. Kan ikke se at det er klemt i slukring.

•Lys baderomsinnredning med overskap og underskap i profilert utførelse. Benkeplate med nedfelt servant. Speil med lys over. Høyskap på siden

- Dusjkabinett
- Hjørnebadekar
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjonstestet

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted.

Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ventilator med avtrekk ut.

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig rørledning er delvis rør i rør og delvis kobberrør. Det antas rør i rør til kjøkken og bad og kobberrør i kjeller. Dette iflg tidligere takst

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Boligen har luft til luft varmepumpe i stuen.

Pumpen er ikke funksjonstestet

Høixax 200ltr varmtvannsbereder

Anlegget er fra byggeår og utført som både skjult anlegg og åpent anlegg. Automatsikringer og skrusikringer i sikringsskap.

Røykvarsler og slukkeapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig byggegrunn av leirholdige masser.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men grunnmurene er trolig oppført i støpt betong (sparesteinsmur/med naturstein).

Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Det er observert at det renner en bekk ved siden av huset. Det antas at denne kan renne over fra tid til annen.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Kloakk går til slamavskiller av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

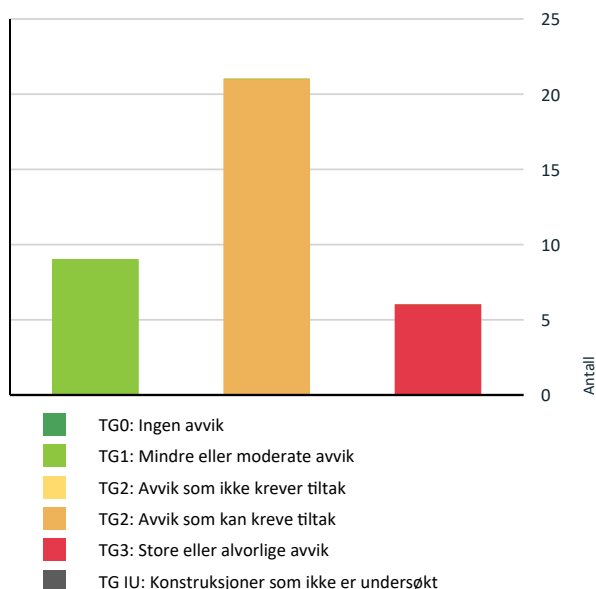
Garasje

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

Plassering av garasje er ikke kontrollert. Avvik i portinndeling.

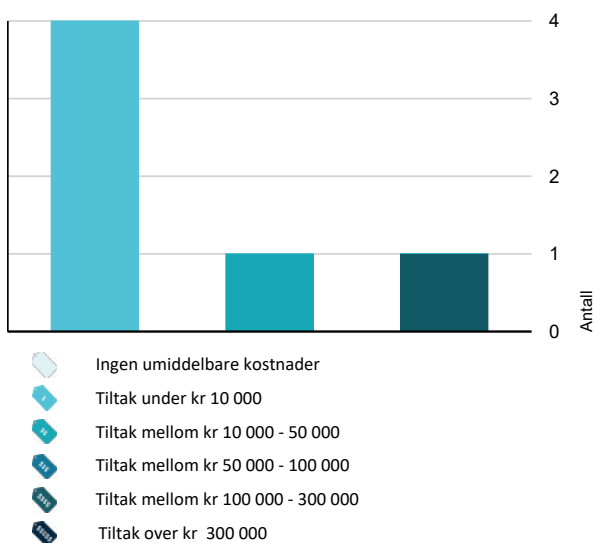
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Septiktank | Gå til side |

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Eldre bolig

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

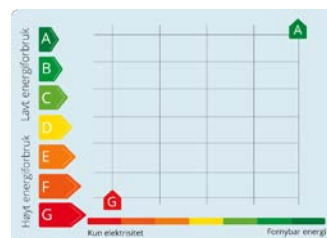
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Utvendig er boligens tak belagt med bølgeblekkplater, mens veggene er kledd med liggende kledning. Vinduene er stort sett 2-lags tre vinduer.

Innvendig er boligens primærom preget av tregulv, parkett, laminat og vinyl på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel, tapet og malt strie. Overflater på himlinger av malte plater og malt panel.

Vedlikehold

Noe vedlikehold bør påregnes. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under "konstruksjoner".

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2013 | Modernisering | Skiftet kledning på hele boligen, samt etterisolert med 10cm og asfaltplater |
| 2015 | Modernisering | Ny ytterdør |
| 2015 | Modernisering | Ny trapp ute |
| 2013 | Modernisering | Veranda |
| 2016 | Modernisering | Ny vedskåte |
| 2018 | Modernisering | Nytt vindu i kjeller |

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiums plater. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Taket har rustrenner. Det er observert et opprustet hull i taket. (Det er ifølge eier tettet fra undersiden)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taket bør byttes



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Kledning er iflg eier skiftet i 2013

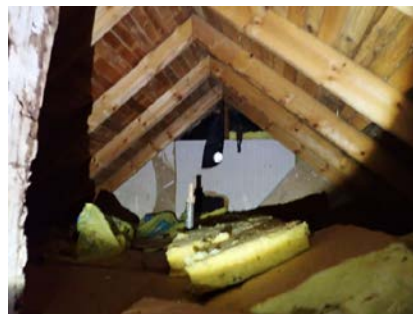
Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ikke montert musesperre i hjørnekassene

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Vinduer

Vinduene i boligen er hvitmalt trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vannbord over vindu har ikke beslag

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



📍 TG 2 Dører

Hvitmalt hovedytterdør i tre med glass. Hvitmalt dør i tre inn til kjelleren. Hvitmalt balkongdør i tre med utgang fra stue

Årstill: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Balkongdør mangler beslag i underkant

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fronten og på ene siden av boligen, med tilgang fra stue i 2. etasje. Balkongen er delvis overbygd. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Stående lekter med toppbord til rekkverk. Overflatebehandlet som huset.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Innfesting til balkong mot vegg er noe svak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfesting bør styrkes



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert ei tretrapp på siden av huset opp mot inngangspartiet, og den går også videre ned mot hagen på baksiden av huset. Den er oppbygd i tre. Stående lekter med topprekke som rekkverk. Det er også ei tretrapp fra balkong og ned mot hage i tre. Det er montert en trerampe opp mot inngangsdør til loft på garasje. Det er til bod ei støpt trapp i betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

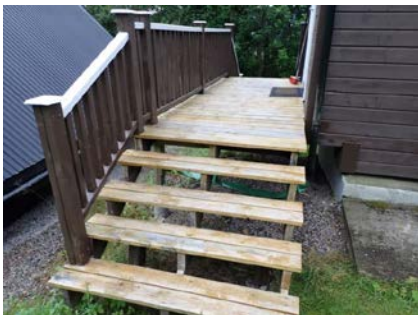
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på flere av trappene

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er boligens primærrom preget av tregulv, parkett, laminat og vinyl på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel, tapet og malt strie. Overflater på himlinger av malte plater og malt panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området moderat til lav forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Årstall: 2024 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

! TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe. Lukket vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betonggulv antas å være støpt rett på avrettede løsmasser uten fuktsperre.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader også andre steder i rommet.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

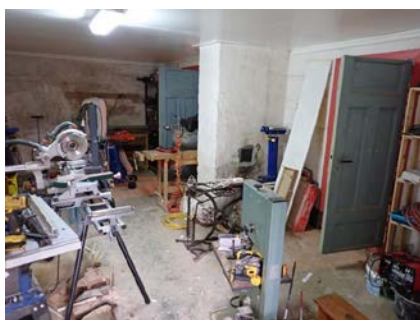
Konsekvens/tiltak

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

Kjeller anbefales å ha åpne luftede murkonstruksjoner.



Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Det er også etablert ei trapp fra kjeller og opp til 1. etasje. Det er ei åpen malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Det er etablert ei lukket, malt tretrapp fra 1. etasje og opp til loft. Det er malt mørke trinn og vangene er hvitmalt. Rekkverket er hvitmalt stående spiler.

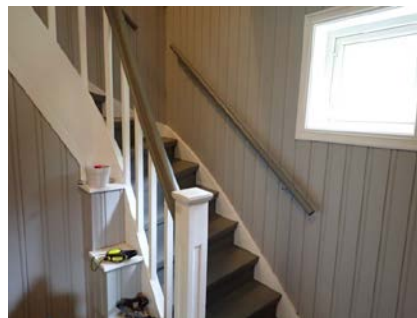
Det er også etablert ei trapp fra kjeller og opp til 1. etasje. Det er ei åpen malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



Det antas byggeforskrift før 1997

Gulv er belagt med vinyl med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med panel.

•Lys baderomsinnredning med overskap og underskap i profilert utførelse. Benkeplate med nedfelt servant. Speil med lys over. Høyskap på siden

- Dusjkabinett
- Hjørnebadekar
- Gulvmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

TG 2 Innvendige dører

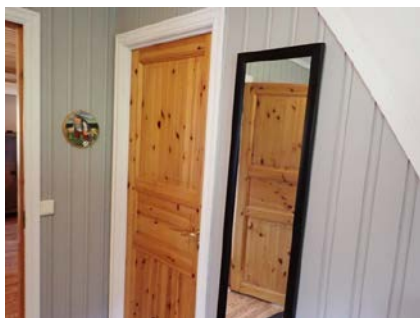
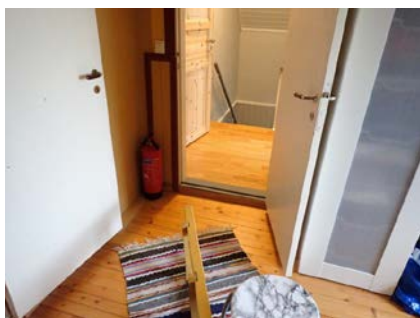
Innerdørene i boligen er heltre furu fyllingsdører og finerdører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med tapet. Himling er belagt med panel.

Vurdering av avvik:

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

Tapet har sår.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med vinyl med underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 må avviket utbedres



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på gulv. Kan ikke se at det er klemt i slukring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

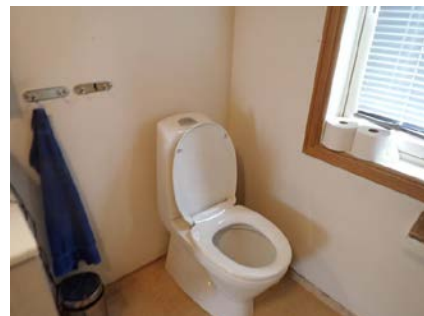
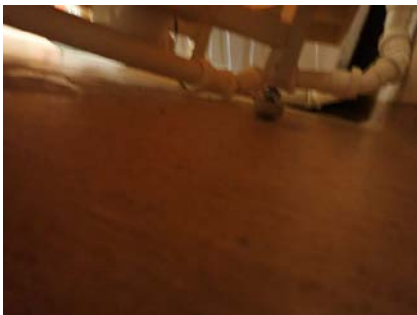
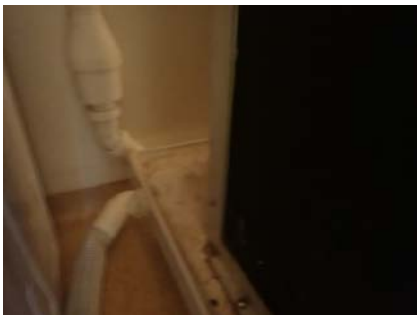
Vann fra dusjkabinett og vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 må avvikene utbedres.

- Lys baderomsinnredning med overskap og underskap i profilert utførelse. Benkeplate med nedfelt servant. Speil med lys over. Høyskap på siden
 - Dusjkabinett
 - Hjørnebadekar
 - Gulvmontert toalett
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyret er ikke funksjonstestet



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

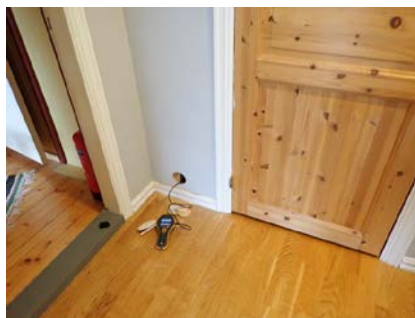
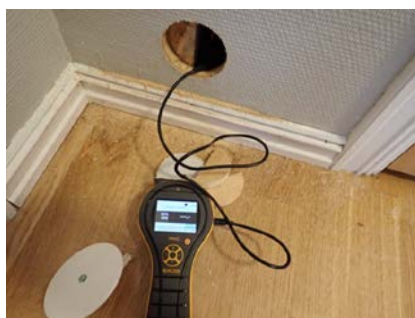


LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

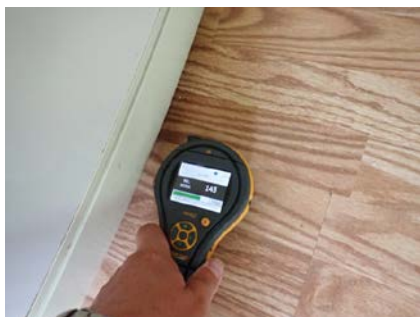
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen sår på benkeplaten

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

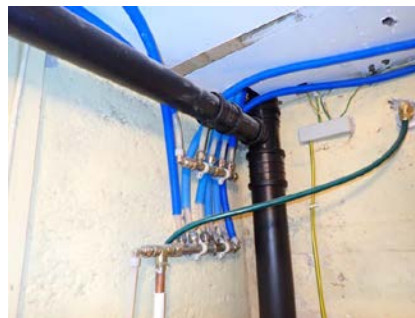
Innvendig rørledning er delvis rør i rør og delvis kobberør. Det antas rør i rør til kjøkken og bad og kobberør i kjeller. Dette iflg tidligere takst

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

! TG 1 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

! TG 1 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er ikke funksjonstestet



! TG 2 Varmtvannstank

Høiax 200ltr varmtvannsbereider

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

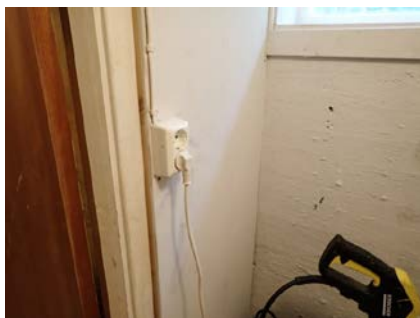
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



Tilstandsrapport



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra byggeår og utført som både skjult anlegg og åpent anlegg. Automatsikringer og skrusikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955 Det er foretatt mindre oppgraderinger gjennom åra. Nytt sikringsapp i 2000, med nyt skjult anlegg i 1. etg og på loft ifølge eier. deler av anlegget er fortsatt eldre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Iflg egenerklæring
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Iflg egenerklæring
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ifølge eier
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ifølge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsapp

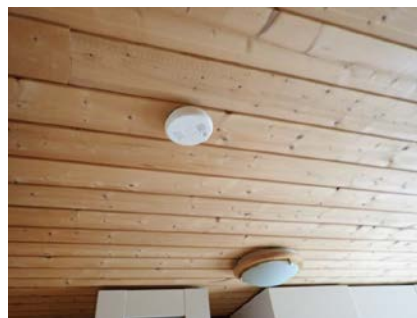
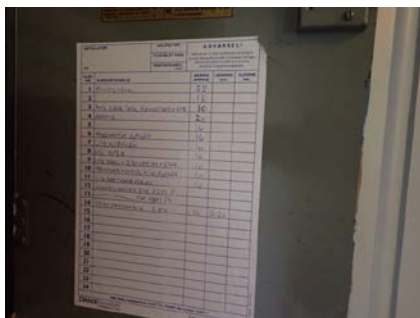
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne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

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generell grunnlag anbefaler DSB(Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Kostnadsestimat i rapporten her, er for en EL-kontroll og hensyntar ikke eventuelle fremtidige påkostninger for utbedring av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TO 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og slukkeapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat viser ikke datostempling. Det er trolig eldre enn 10år
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig byggegrunn av leirholdige masser.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men grunnmurene er trolig oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Tilstandsrapport



! TG 3 Terrengforhold

Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Det er observert at det renner en bekk ved siden av huset. Det antas at denne kan renne over fra tid til annen.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall i terrengtet mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

For å få TG må tiltak gjøres. Det vil sjeldent være lønnsomt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Septiktank

Kloakk går til slamavskiller av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Vedbod/lagring

Byggeår**Kommentar**

Ukjent

Beskrivelse

Utebod med to rom, satt opp i bakre kant av hage. Yttervegger av stendere med utvendig liggende bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med bølgeblekkplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en tredør og to labankdører i front av boden.

Den er ikke tilstandsvurdert.



Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2001

Kommentar

Byggetillatelse er gitt dette året.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med loft. Garasjen er oppbygd av leca murer som er slammet på utsiden. Liggende kledning i gavlvegg. Taket er et saltak som er tekket med bølgeblikkplater. Garasjen har gruslagt gulv, og ubehandlet leca steiner på vegg. I himling er det plater. Det er ikke montert port i front. Loftet er innredet med laminat på gulv. Vegger er kledd med MDF plater og himling er belagt med malte plater. Det er to vinduer i front gavlvegg, og på baksiden er det en enkel tredør.

Noe vedlikehold bør påregnes. Det er observert noen sprekker i garasjen som bør undersøkes nærmere. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Loft | 47 | | | 47 | |
| 1. Etasje | 58 | | | 58 | 24 |
| Kjeller | 49 | | | 49 | |
| SUM | 154 | | | | 24 |
| SUM BRA | 154 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad | | |
| 1. Etasje | Entré , Gang , Stue , Kjøkken | | |
| Kjeller | Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4 | | |

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal trapp ved inngangsparti er ikke medtatt som åpent areal.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 20 | | 20 | |
| SUM | | 20 | | | |
| SUM BRA | 20 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod , Bod 2 | |

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. Etasje | | 41 | | 41 | | | 41 |
| Loft | | | | | | 28 | 28 |
| SUM | | 41 | | | | 28 | 69 |
| SUM BRA | 41 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Garasjeloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Gulvareal er på ca 28m².

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plassering av garasje er ikke kontrollert. Avvik i portinndeling.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 105 | 49 |
| Bod | 0 | 20 |
| Garasje | 0 | 41 |

Kommentar

Enebolig Kjeller er vurdert som S-rom i sin helhet.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------------|------------------------|
| 04.7.2024 | Pål Rune Meek Einar Kolstad | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1506 MOLDE | 78 | 50 | | 0 | 2202.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Åbakkvegen 19

Hjemmelshaver

Kolstad Einar

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med bolighus, garasje og bod, beliggende i Øvre Istad på Kleive, ca 3 mil utenfor Molde. Boligen ligger landlig til med skog i rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, iflg tidligere takstrapport

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Infiltrasjonsgrøft etter slamavskilleren. Denne ligger over eiendommen 78/49 (gnr/bnr)

Regulering

LNF område.

Om tomten

Tomten er skrånende. Den er opparbeidet med plenareal og busker. Foran garasje er det grus. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

| | |
|-----------------|-----------|
| Kjøpesum | År |
| 890 000 | 2012 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 28.06.2024 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 21.06.2024 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 07.08.2024 | Innhentet av takstingeniør | Gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | 21.06.2024 | Oversendt fra megler | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 04.07.2024 | Info fra befaringen | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 07.08.2024 | Finnes ikke av bolig | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger | 07.08.2024 | Finnes ikke av bolig. | Finnes ikke | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA7907>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|--|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kristiansund | |
| Oppdragsnr. | |
| 1601240055 | |
| Selger 1 navn | |
| Einar Kolstad | |
| Gateadresse | |
| Åbakkvegen 19 | |
| Poststed | Postnr |
| KLEIVE | 6453 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2012 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 12 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Fremtind |
| Polise/avtalenr. | 4606615 |

Document reference: 1601240055

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: EK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Einar Kolstad | 1dc1ae3edc20b19c83858fcc 3a3bb068b6598b1a | 19.10.2024 17:09:22 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1601240055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

| | | | |
|---|---|---|------------------|
|  | Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS | Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS | Dato: 24.06.2024 |
| | Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde Telefon: 71 19 18 00 E-post: postmottak@molde.kommune.no | | |

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

| | | | | | | | |
|----------|-----------------------------------|------|-----------|------|--|------|--|
| Gnr: | 78 | Bnr: | 50 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Åbakkvegen 19, 6453 KLEIVE | | | | | | |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Siste status for tilsyn: Utført <input checked="" type="checkbox"/> Ikke utført <input type="checkbox"/> | Siste dato for tilsyn: 18.04.2023 |
| Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> | Frist for tiltaksplan: |
| Siste status for feiing: Utført <input type="checkbox"/> Ikke utført <input checked="" type="checkbox"/> | Siste dato for feiing: 17.07.2023 |
| Antall registrert skorsteiner på eiendommen: | Antall pipeløp: 1 |
| Har anlegget fyringsforbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> | |

Kommentar:

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

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



Molde kommune

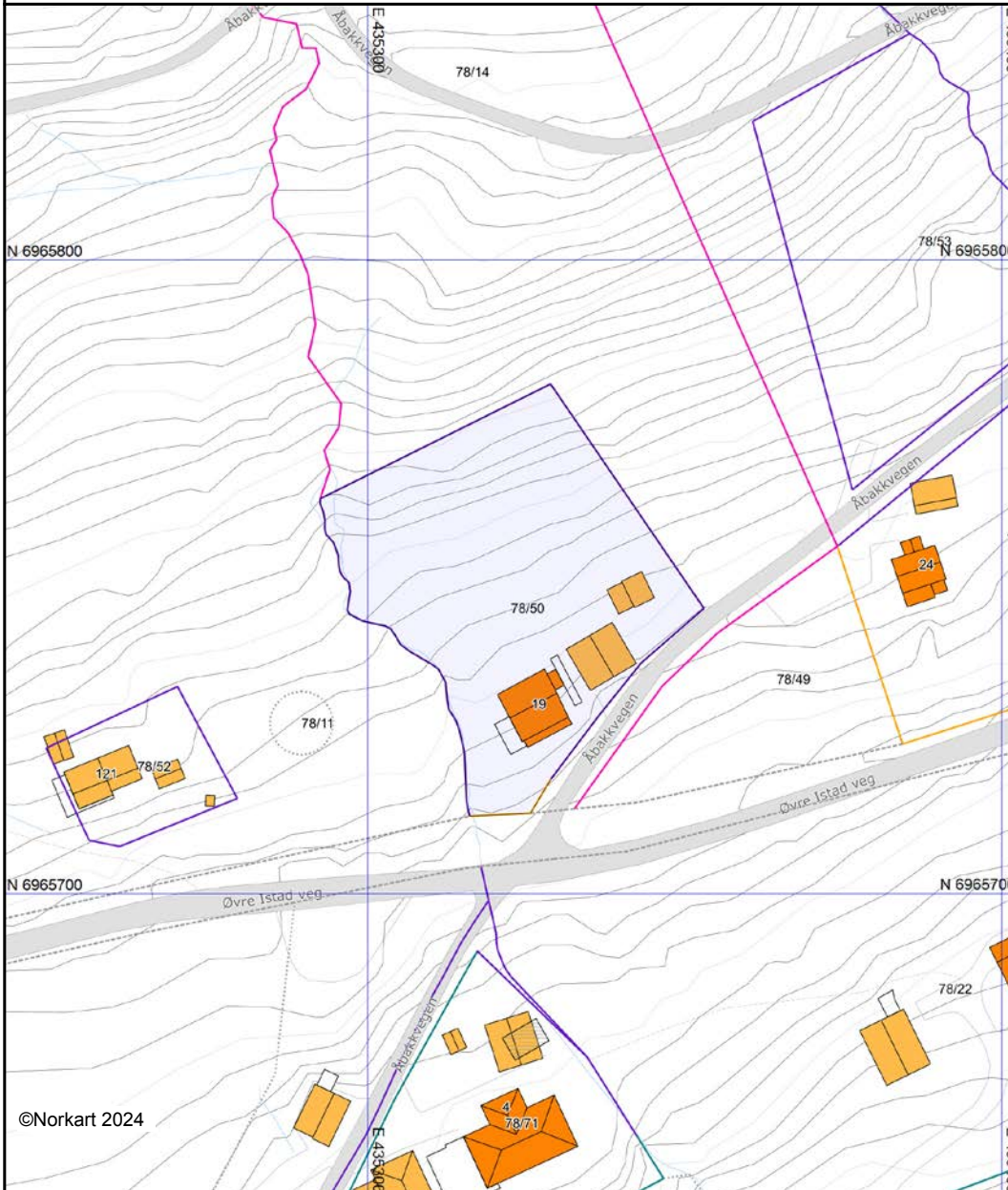
Grunnkart

Eiendom: 78/50
Adresse: Åbakkvegen 19
Dato: 21.06.2024
Målestokk: 1:1000



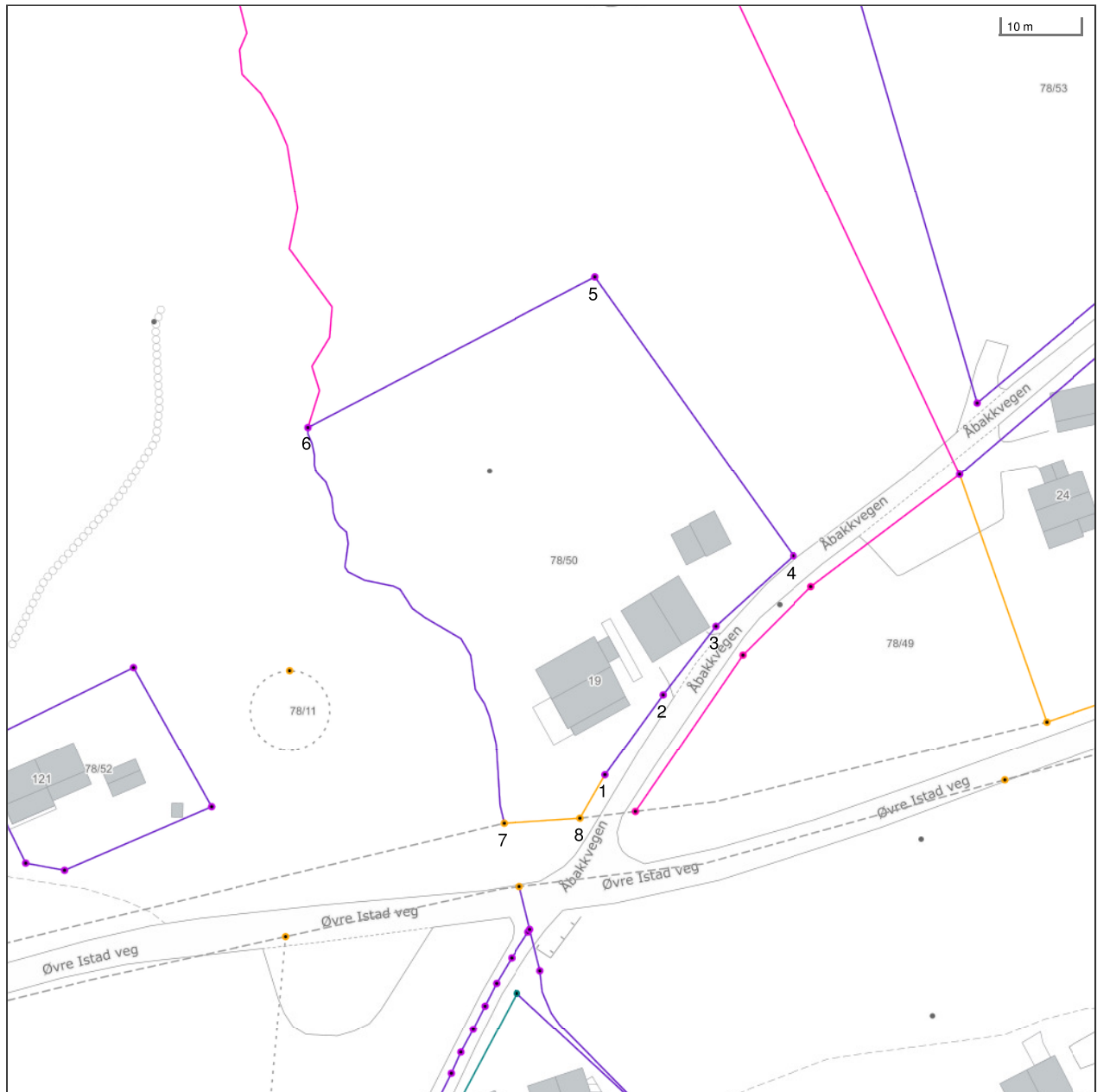
UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart for eiendom 1506 - 78/50//



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.

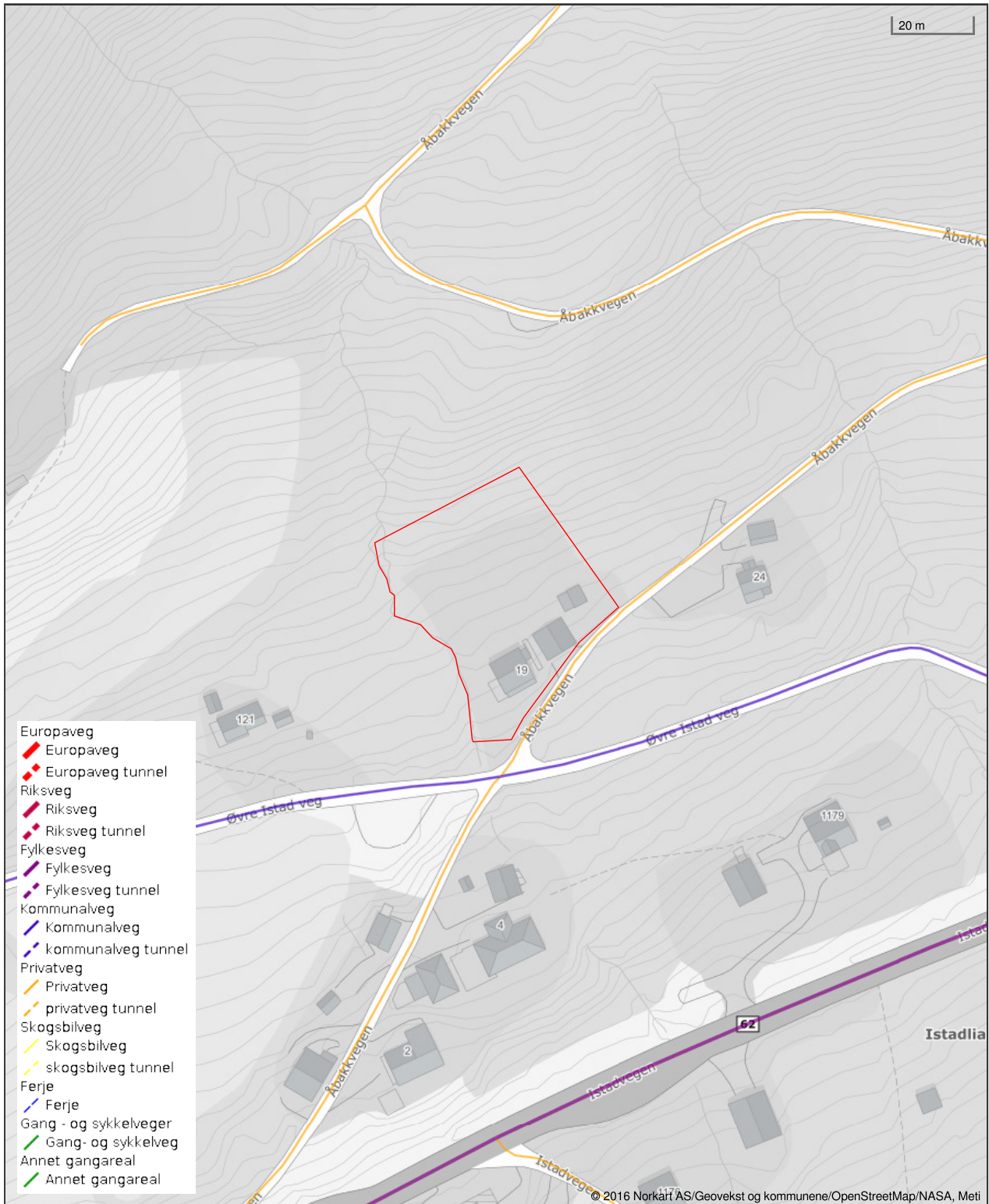
- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Areal | 2 202,70 m ² | Arealmerknad | | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6965749,03 | Øst | 435321,74 |

| Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6965718,1 | 435328,91 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 6,28 | |
| 2 | 6965728,01 | 435336,39 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 12,42 | |
| 3 | 6965736,45 | 435343,16 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 10,82 | |
| 4 | 6965745,06 | 435353,07 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 13,13 | |
| 5 | 6965780,48 | 435328,87 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 42,90 | |
| 6 | 6965762,37 | 435292,52 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 40,61 | |
| 7 | 6965712,28 | 435316,1 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 60,75 | |
| 8 | 6965712,72 | 435325,67 | 500 cm | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99) | 9,58 | |

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 78/50//



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



Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 21.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Molde kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|----------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1506 | Gårdsnr. | 78 | Bruksnr. | 50 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Åbakkvegen 19, 6453 KLEIVE | | | | | | | | |

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | K200801 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2008 - 2020 |
| Platype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 28.05.2009 |
| Bestemmelser | <ul style="list-style-type: none">- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2949/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2950/2013.12.12.%20Vedtatt%20tilleggsbestemmelse.pdf |
| Delarealer | Delareal 2 203 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende |

**Molde kommune**

Dato: 27.06.2024

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15020900 Godkjente bygningstegninger

| | | | | | | | |
|----------|----------------------------|------|----|------|--|------|--|
| Gnr: | 78 | Bnr: | 50 | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | Åbakkvegen 19, 6453 KLEIVE | | | | | | |

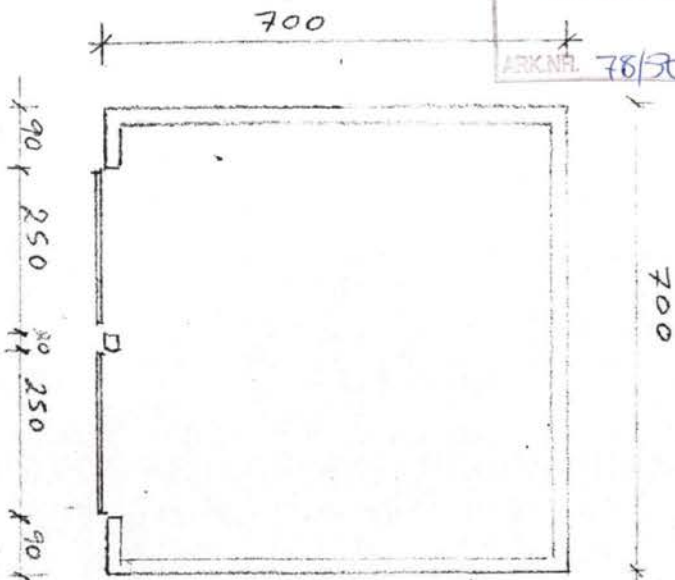
Det foreligger ikke bygningstegninger av bolighuset i våre arkiver.

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

03 SEPT 2001

ARK.NR. 78/30

PLAN GARASJE



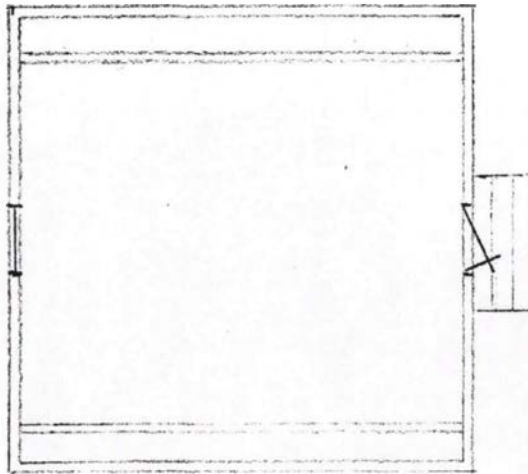
GODKJENT

Brey datert

22.04.02

Bygningssjefen i Molde

PLAN LOFT



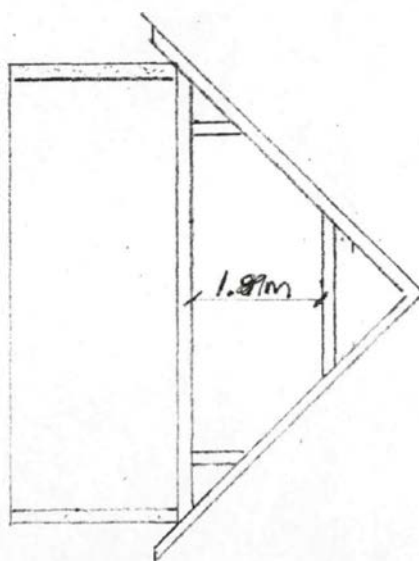
BRUKSAREAL / DOBBEGGARASJE:
1. ETS: (6160 x 6150) = 42190 ~ 43m²

| | | | | | |
|--------------|----------------|------------|-----------------|---------------|--|
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | | |
| | | | 1:100 | | |
| GARASJE | | | Erstatning for: | Erstattet av: | |
| STIAN HUSTAD | | | | | |
| Henviisning: | | Beregning: | | | |

GODKJENT

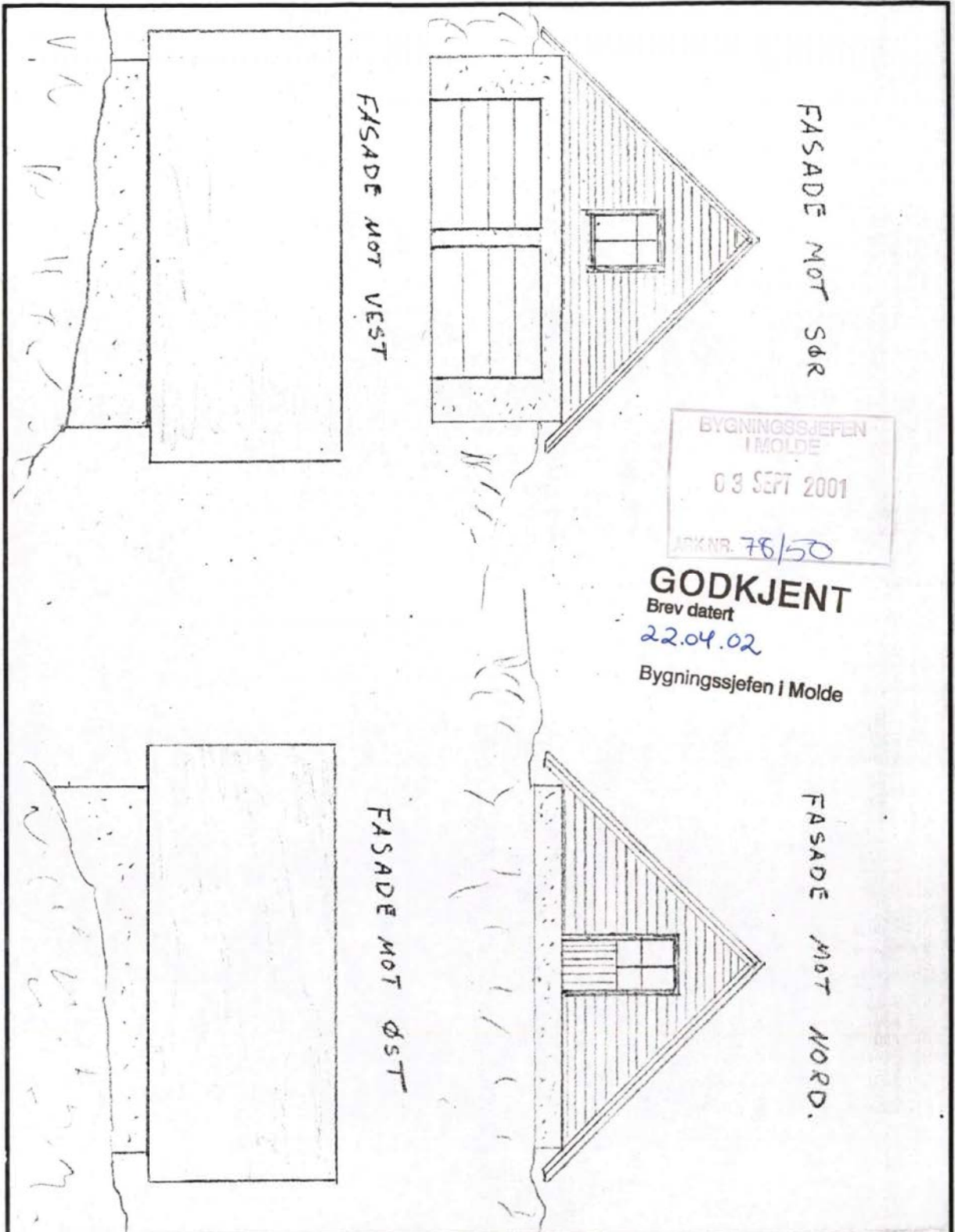
Brev datert
22.04.02

Bygningssjefen i Molde



SNITT

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | | |
|-------------------------|----------------|------------|-----------|-----------------|---------------|
| | | | 1:100 | | |
| GARASJE STIAN HUSTAD | | | | Erstatning for: | Erstattet av: |
| | | | | | |
| Henvisning: | | Beregning: | | | |



BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
03 SEPT 2001
SJKNR. 78/50

GODKJENT
Brev datert
22.04.02
Bygningssjefen i Molde

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | | |
|--------------------------|----------------|------------|-----------|-----------------|---------------|
| | | | 1:100 | | |
| GARASJE STIAN HUSTAD. | | | | Erstatning for: | Erstattet av: |
| | | | | | |
| Henvisning: | | Beregning: | | | |

nr. 1446. NS 1402, NS 1417.

Molde kommune

Bygnings- og reguleringsavdelinga

Stian Hustad
Øvre Istad

6453 KLEIVE

| | | | | |
|------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Deres ref: | Vår ref: 01/04727-2 | Saksbeh: Lars Wiik, 71 11 12 63 | Arkivkode: 78/50 | Dato: 18.09.01 |
|------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|

Godkjenning av byggemelding for oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 50 på Øvre Istad. Tiltakshaver Stian Hustad.

Vi har mottatt Deres melding datert 01.08.01 om oppføring av garasje på gnr. 78 bnr. 50. Byggearbeidene er hjemlet i plan- og bygningslovens § 86 a, jf. også kap. I og IV i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Jfr. samtale med tiltakshaver Stian Hustad den 18.09.01 kan garasjen flyttes ca 2 m lenger bak på tomte / mot nord-vest], bort fra nabogrensen mot den private veggen. Garasjen skal plasseres parallelt med bolighuset.

Mottatte uttalelser:

Byingeniøren har i notat dat. 11.09 /14.09.01 klargjort at byggingen ikke kommer i konflikt med kommunale tekniske anlegg. Det er anmerket at byggingen krever dispensasjon fra vegloven.

Plansituasjonen.

Området er i kommuneplanen for Molde vist til formål landbruks- natur og friluftsområde, sone 1.

Bygningssjefens vurdering:

Avstanden fra sidekant av Øvre Istadliveg er målt på kartet ca 24 m. Veggen forbi gnr. 78 bnr. 50 er oppgitt å være privat. Ut fra denne situasjonen synes det ikke å være nødvendig med dispensasjon fra byggegrensen til kommunal veg / Øvre Istadliveg. Kommunal vegmyndighet må da gi tillatelse til utvidet bruk av privat avkjørsel til kommunal veg. Dette er ikke formelt gitt.

Plassering blir endret i henh. til samtale med tiltakshaver den 18.09.01

Tiltaket godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Den som utfører eller lar utføre det omsøkte arbeid skal påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, herunder gjeldende planbestemmelser, eller med regelverk i annen lovgivning.

2. Garasjen plasseres ca 2 m lenger bak på tomta / mot nord-vest, bort fra nabogrensen mot den private vegen. Garasjen skal plasseres parallelt med bolighuset.
3. Det påpekes at nye fasadedetaljer skal tilpasses opprinnelige bygningsdeler med hensyn til belistning, kledningstype, takteking, beslag m.m.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.
5. Det skal undersøkes om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.
6. Det forutsettes at byingeniøren godkjenner plasseringen og gir samtykke til utvidet bruk av privat avkjørsel til kommunal veg.
7. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles kommunen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

— Er ikke arbeidet satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding til kommunen.

Bygningsmyndighetene skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Med hilsen

Trond Lage Edvardsen
bygnings- og reguleringssjef

Lars Wiik

Kopi til:
Byingeniøren



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åbakkvegen 19
6453 KLEIVEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Erik UlsethTelefon: 993 17 191
E-post: erik.ulseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre