



aktiv.

Naustvollhøgda 50B, 6530 AVERØY

**Vertikaldelt 2-mannsbolig med
dobbelgarasje og meget pent
opparbeidet tomt| 2 stuer - 2 bad -
3 soverom - Hobbyrom**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

Ulla Eriksen Nystøyl

Mobil 913 25 599

E-post ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 490,-
Total ink omk.: Kr 3 783 490,-
Selger: Odd Einar Nøstan

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 124/184 kvm
Tomtstr.: 4268 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 145
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1601240002

Vertikaldelt 2-mannsbolig med dobbelgarasje og meget pent opparbeidet tomt | 2 stuer - 2 bad

Meget fin vertikaldelt 2-mannsbolig med pent opparbeidet tomt. Beliggende i et barnevennlig og populært boområde på Bruhagen Panorama. Barnehage ligger like ved og ellers er det en kort sykkel eller kjøretur til Bruhagen sentrum hvor det er dagligvare, kjøpesenter, kommunale tjenester, skoler og idrettsanlegg. Det er også fine turområder i umiddelbar nærhet. Solrik og skjermet hage/uteplass med markterasse og pergola. Boligen inneholder: 1. etasje: Entré, gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue (tidligere soverom), trapperom, kjøkken, stue og hobbyrom. 2. etasje: Trapperom, 3 soverom, bod (brukes som kontor) og bad. Garasje med elektrisk leddport og loft. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	63
Energiattest	68
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 109 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entre, Teknisk rom, bad/vaskerom, stue (tidligere soverom), kjøkken med åpen løsning til stue.

BRA-e: 21 m² Hobbyrom.

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad, 3 soverom og bod (brukes som kontor)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

104 m²

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Dobbeltgarasje med trapp opp til loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal for hobbyrom er medtatt i beregningen. Det er ikke alt areal på loft som er målbart. Markterrasser i tre og belgningstein er medtatt med ca 104m² under Åpent areal i 1. etasje. Balkong på loft

er medtatt med ca 5m² under 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 byggeteknisk 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. Loftstue er innredet til soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4268 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt (men avgrenset mellom naboer). Meget pent opparbeidet med plenareal, terrasser, pergola med elektrisk markise og belegningsstein i front av boligen. Tomten er opparbeidet med grus/single foran inngangsparti og garasje.

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig med solrik og skjermet hage/uteplass beliggende i et populært og barnevennlig boligfelt på Bruhagen Panorma. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt mot Ekkilsøya. Bruhagen Panorama barnehage ligger i gå avstand. Ellers er det en kort sykkel eller kjøretur til Bruhagen sentrum hvor det er dagligvare, kjøpesenter, kommunale tjenester, skoler og idrettsanlegg. Det er også fine turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Fra offentlig vei.

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig med garasje.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Averøy kommune, tlf. 71 51 35 00 for nærmere informasjon

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig er boligens tak belagt med betongtakstein, mens veggene er kledd med stående kledning. Vinduene er 2-lags tre vinduer.

Garasje med loft er satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med betongtakstein. Innvendig er gulvet betong, mens veggene er platebekledd. I himlingen er platene til gulvet på loftet som er isolert under. Isolasjon ligger åpen. Det er trapp opp til loft i bakkant inne i garasjen. Loftet har foruten gulv, åpen konstruksjon. Det er påkoblet elektrisitet i garasjen og montert leddport med portåpner i front, og dør i tre på siden.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 03.07.24.

Sammendrag selgers egenerklæring

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 faglært

Beskrivelse: Underfordeling til bod og garasje. Arbeid utført av Bøifot.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har selv innredet carport til bod. Satt opp vegger og isolert boden. Bodene har egen inngang i fra utsiden av huset.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Har bygd frittstående garasje. Tegninger og materialer kjøpt av Monter, og er dimensjonert riktig med tanke på snølast etc. markterasse i tilknytning til garasje er bygd.

18: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Carport er bruksendring i fra carport til bod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Endring for carport er sent til Averøy kommune.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje som er satt opp har ikke fått endelig brukstillatelse, men prosessen pågår.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er foretatt en grenseoppgang med eier av ubebygd tomt før bygging av garasje. Denne avtale er sendt til kommunen, og er signert av involverte parter. Der er ingen økonomiske pålegg ifb med denne avtalen.

Boligen har tilrettelagt for vannbåren varme i 1 etasje . Dette er pr 12.06.24 ikke tilkoblet og tatt i bruk. Bolig har murpipe, men ildsted/ovn er ikke montert.

Innhold

1. etasje: Entré, gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue (tidligere soverom), trapperom, kjøkken, stue og hobbyrom.

2. etasje: Trapperom, 3 soverom, bod (brukes som kontor) og bad.

Standard

1. etg.:

Gang: Gulv er belagt med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Trapp opp til loft

Kjøkken: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Hvitmalt kjøkkeninnredning i L-form, med overskap og underskap i profilert utførelse.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med to kummer og avrenningsplate og nedfelt platetopp. Innebygd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Komfyrvakt.

- Balkongdør

Stue: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Varmepumpe
- Trapp opp til loft
- Feieluke

Stue: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

Bad/Vaskerom: Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys innredning med skuffefronter i glatt utførelse. Speilskap med lys over.
- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Bod/teknisk rom: Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Varmtvannsbereder
- Rør i rør skap
- Ventilasjon
- Sentralstøvsuger

Hobbyrom: Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med panel. Himling er belagt med panel.

2.etg.:

Gang: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess

- Trapp ned til 1.etasje

Soverom: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess

- Balkongdør
- Skap

Soverom: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess

Soverom: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess

Bod: Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess (brukes som kontor)

Bad: Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys baderomsinnredning med skapdører i profilert utførelse med servant oppå.

Speil
med lys over.

- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt bredbånd.

Parkering

I garasje og på tomten.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

26608258

Radonmåling

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 3D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Avvik og feil kan forekomme.

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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Kommunale avgifter

Kr 26 611

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon.

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

Formuesverdi primær

Kr 763 362

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 900 776

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 53, bruksnummer 145, seksjonsnummer 2 i Averøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1554/53/145/2:

28.11.1974 - Dokumentnr: 305450 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Nordre Averøy Vannverk Sa

Org.nr: 961 728 487

Omrubisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 16.12.2013 ID e.f.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2013 - Dokumentnr: 751918 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.03.2017.

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.24 for garasje og bruksendring av carport.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann: Tilknyttet privat vannverk (Nordre Averøy vannverk)

Avløp: Private stikkledninger til offentlig nett (kommunalt fellesanlegg)

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til: B9 - Boliger med tilhørende anlegg.

Reguleringsplan: Bruhagen Panorama.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Vi gjør oppmerksom på at sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp)

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

3 690 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

92 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

93 490 Omkostninger totalt

108 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 783 490 Totalpris. inkl. omkostninger

3 798 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 801 390 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 93 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

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 kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 40 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-

Markedsføringspakke: 14.900,-

Fotograf: 3.500,-

Oppgjørsgebyr: 5.900,-

Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-

Visningshonorar: 3.000,-

Alle priser er inkl. mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr. 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

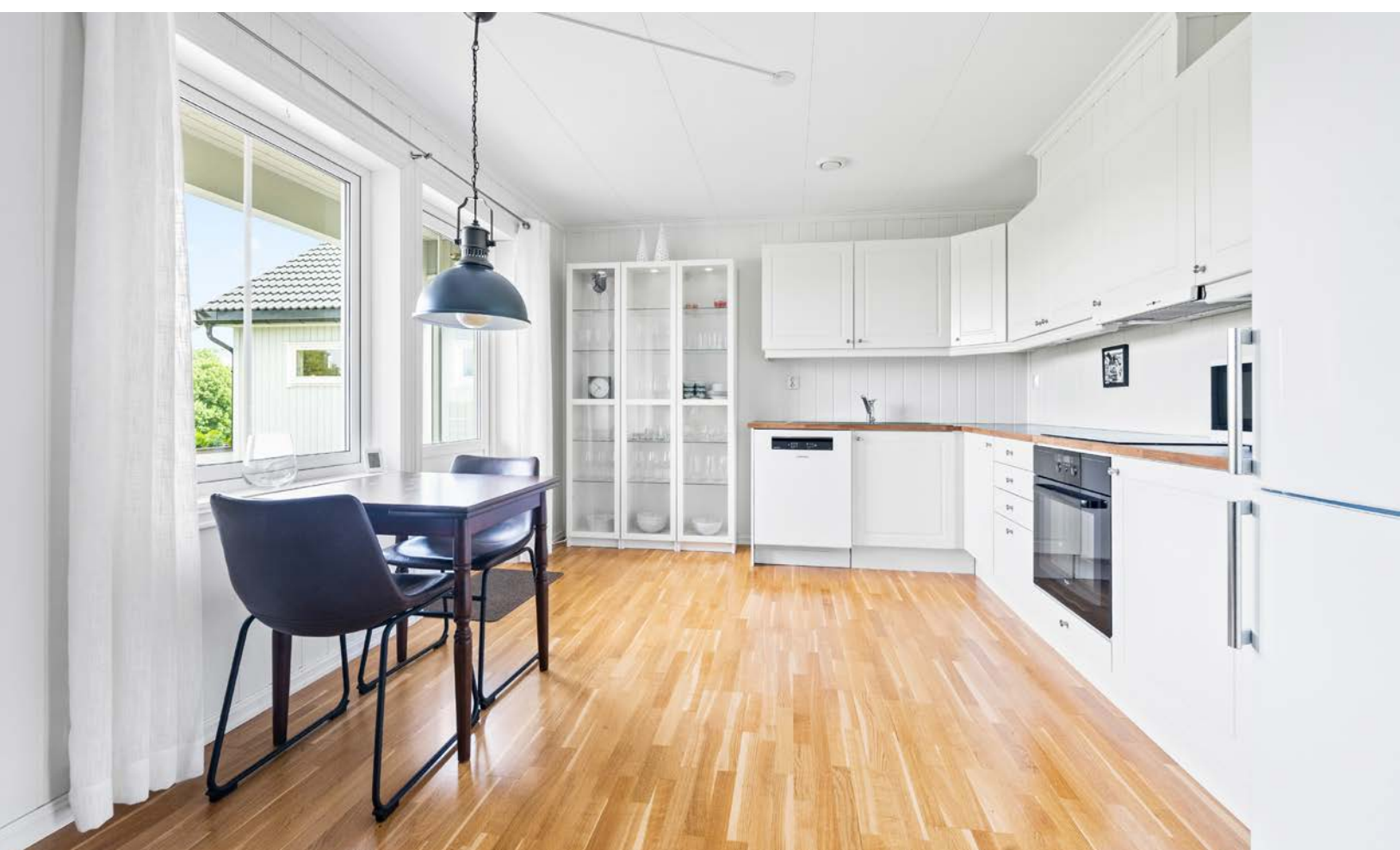
Tlf: 913 25 599

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

20.09.2024



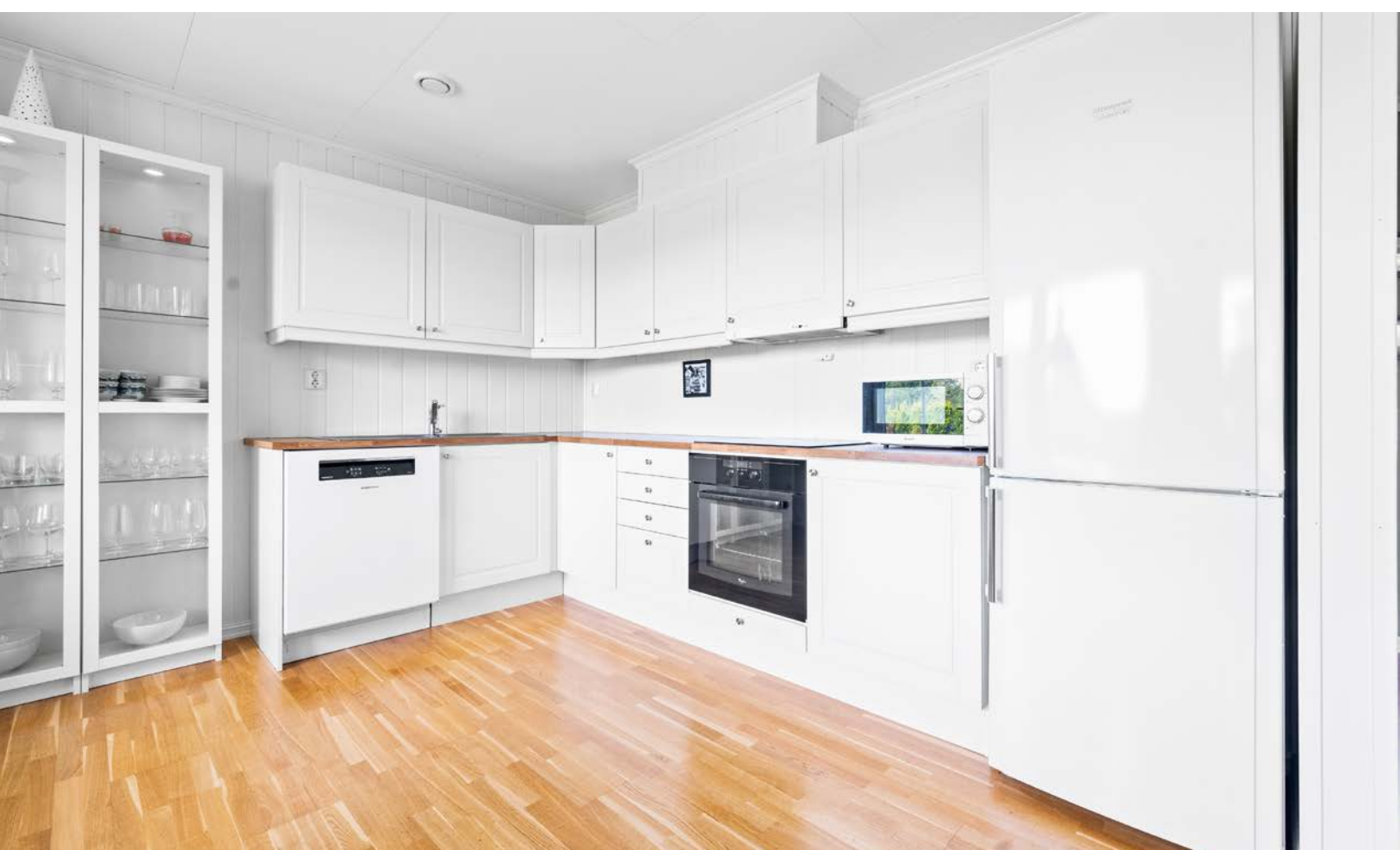














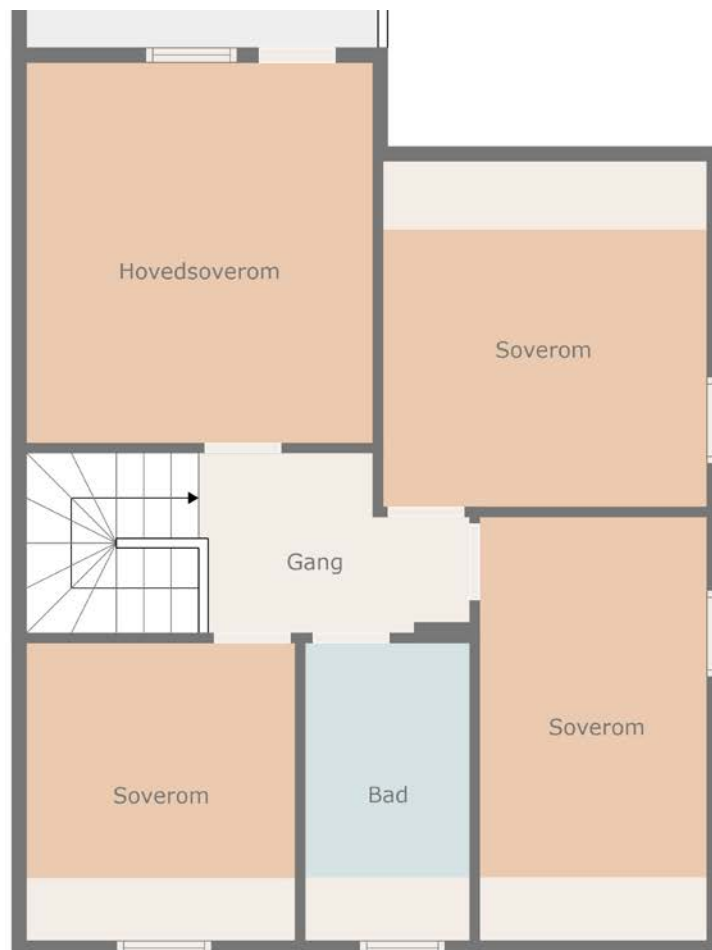


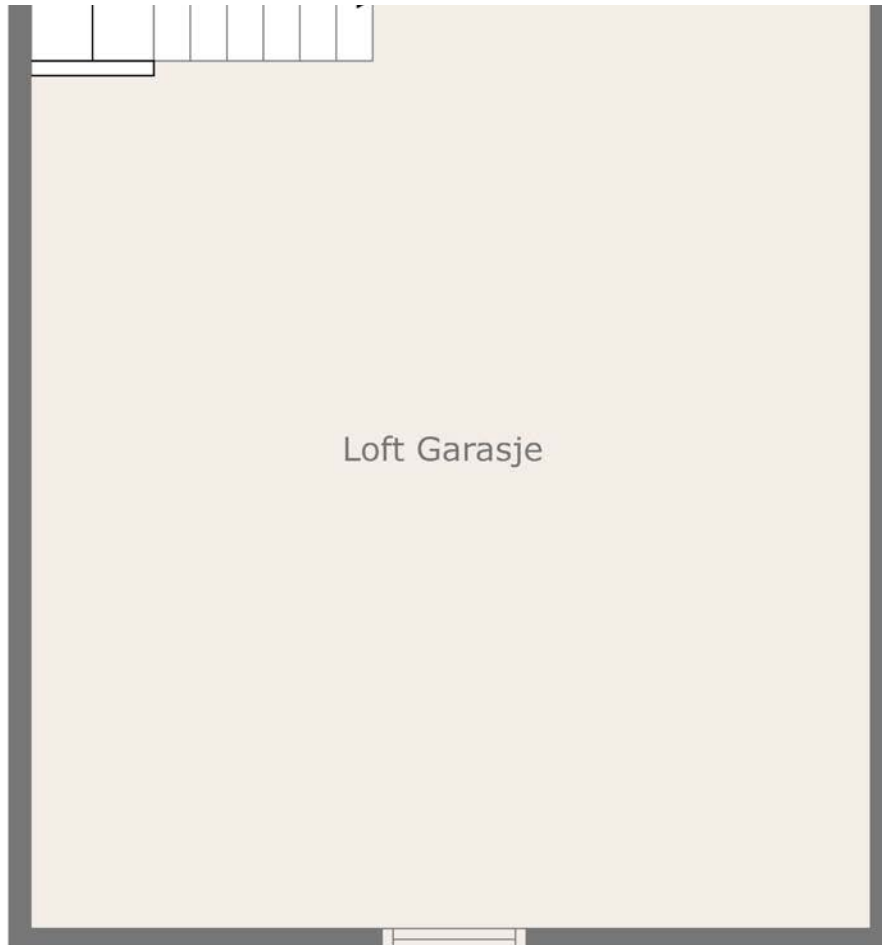












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Naustvollhøgda 50 B, 6530 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 53, bnr. 145, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 03.07.2024

Oppdragsnr.: 12626-1222

Referansenummer: IQ1199

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



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 næringsseiendommer



Rapportansvarlig

Pål Meek

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt 2-manns bolig som ligger i Bruhagen Panorama boligfelt i Averøy kommune. Et barnevennlig og populært boligfelt, som hovedsakelig består av eneboliger og tomannsboliger. Eiendommen har gode solforhold. Bruhagen Panorama barnehage ligger i gå avstand. Ellers er det en kort sykkel eller kjøretur til Bruhagen sentrum hvor det er dagligvare, kjøpesenter, kommunale tjenester, skoler og idrettsanlegg. Det er også fine turområder i umiddelbar nærhet.

Felles eiet tomt. Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, terrasser og belegningsstein foran boligen. Foran inngangsparti og garasje er det opparbeidet med grus/single. Parkering på egen tomt og garasje.

Utvendig er boligens tak belagt med betongtakstein, mens veggene er kledd med stående kledning. Vinduene er 2-lags tre vinduer.

Innvendig er boligens primærrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og panel.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

Garasje med loft, satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning.

Takformen er et saltak og taket er tekket med betongtakstein. Innvendig er gulvet betong, mens veggene er platebekledd. I himlingen er platene til gulvet på loftet, som er isolert under. Isolasjon ligger åpen. Det er trapp opp til loft i bakkant inne i garasjen. Loftet har foruten gulv, åpen konstruksjon. Det er påkoblet elektrisitet i garasjen. Det er montert en leddport med portåpner i front, og dør i tre på siden.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. 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 stående kledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekramer. Det er montert takvinduer på loftet. Hvit malt hovedytterdør i tre med glass, og en ytterdør i tre med glass inn til hobbyrommet. Balkongdørene er hvitmaltet tredører.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk av stående bord, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

Det er etablert en markterasse med spaltekke på framsiden av boligen med utgang fra kjøkken. Det er etablert en overbygd markterasse foran garasje. Den er kombinert med spaltekke og betongheller.

Plan for vedlikehold for fellesdeler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligens primærrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og 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 elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Det er ikke montert vedovn i boligen

Det er montert ei malt tretrapp med åpne trinn med mørkt tre i trinnene. Hvite vanger og hvite stående spiler som rekkverk.

Innerdører er hvitmaltet formpressede dører o profilert utførelse

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys innredning med skuffefronter i glatt utførelse. Speilskap med lys over.
- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler.

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.

- Lys innredning med skuffefronter i glatt utførelse. Speilskap med lys over.
- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin

Utstyr er ikke funksjonstestet

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft. 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.

Bad

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys baderomsinnredning med skapdører i profilert utførelse med servant oppå. Speil med lys over.
- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.

Lys baderomsinnredning med skapdører i profilert utførelse med servant oppå. Speil med lys over.

- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett

Utsytret er ikke funksjonstestet

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft. 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

Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Hvitmalt kjøkkeninnredning i L-form, med overskap og underskap i profilert utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med to kummer og avrenningsplate og nedfelt platetopp. Innebygd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.
- Balkongdør

Utstyr er ikke funksjonstestet

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utført med synlige vannrør som rør i rør system.

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft.

Boligen har luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet

OSO ca 200ltr varmtvannsbereder

Villavent sentralstøvsuger

Det er ifølge eier støpt ned rør for vannbåren varme i betonggulvet. De er ikke tilkoblet eller er i bruk. Skal være i vegg mellom bod og gang.

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

Røykvarsler og slukkeapparat

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig sprengsteinfylling.

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

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er isolerte ringmurs kassetter med isolert og støpt plate i betong.

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, terrasser og belegningsstein foran boligen. Foran inngangsparti og garasje er det opparbeidet med grus/single

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

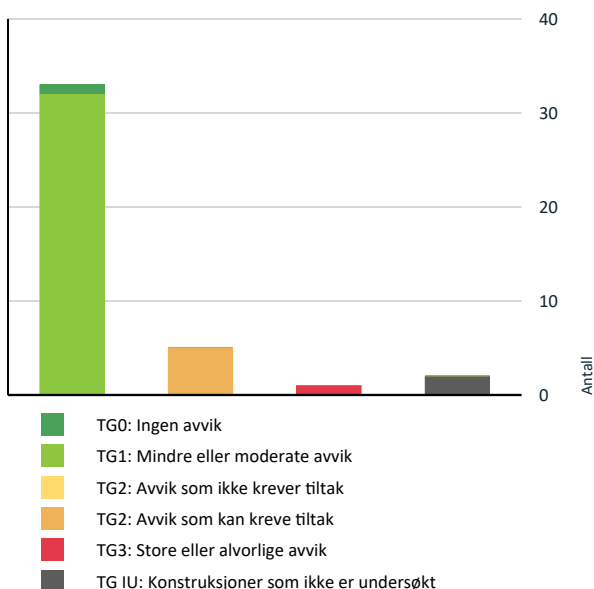
Loftstue er innredet til soverom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

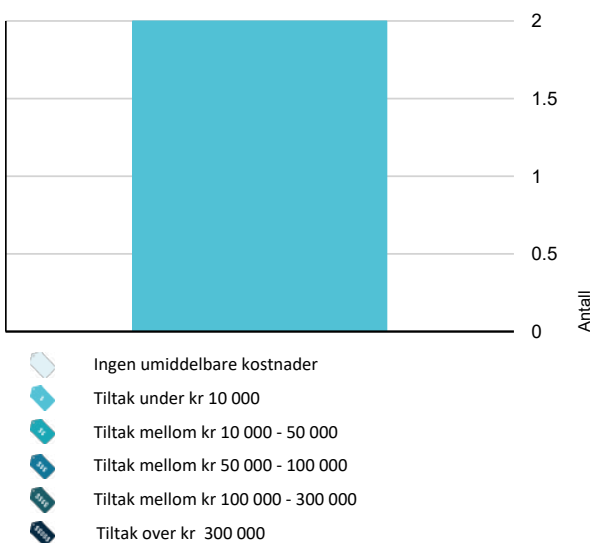
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bolig fra 2014

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 tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

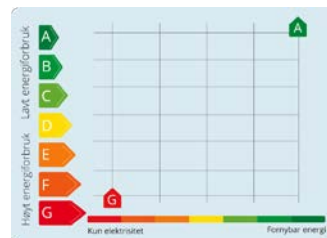
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Iflg eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Utvendig er boligens tak belagt med betongtakstein, mens veggene er kledd med stående kledning. Vinduene er 2-lags tre vinduer. Innvendig er boligens primærrrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og panel.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

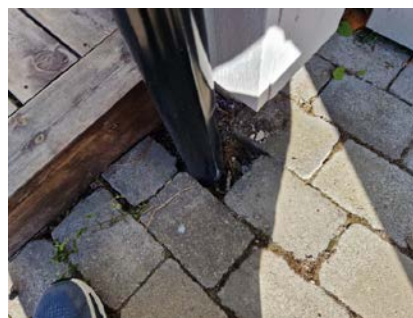
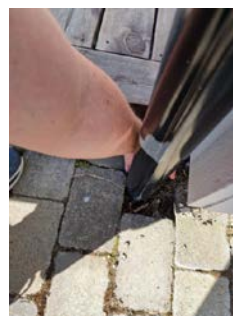
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i sort stål. Standard vindskebord med 2 bord i høyden.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål



! TG 1 Veggkonstruksjon

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående kledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler

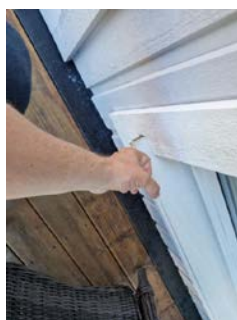
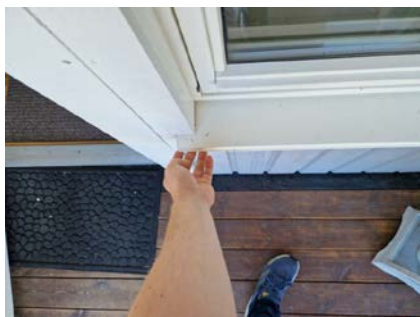
Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Det er montert takvinduer på loftet.



TG 1 Dører

Hvitmalt hovedytterdør i tre med glass, og en ytterdør i tre med glass inn til hobbyrommet. Balkongdørene er hvitmalt tredører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2. etasje. Trebjelkelag montert utenpå husveggen og med underliggende drager og søyler i front. Spaltekke. Rekkverk av stående bord, med toppbord. Overflatebehandlet som huset. spaltekke har underliggende Til-Tak eller tilsvarende funksjon.

Det er etablert en markterasse med spaltekke på framsiden av boligen med utgang fra kjøkken.

Det er etablert en overbygd markterasse foran garasje. Den er kombinert med spaltekke og betongheller.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Plan for vedlikehold for fellesdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

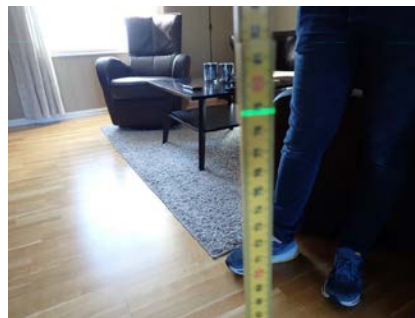
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er boligens primærrom preget av parkett, laminat og flis på gulv. Vegger er belagt med MDF-plater eller tilsvarende, panel og flis. Overflater på himlinger av tak-ess plater og panel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.



Tilstandsrapport



! 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:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



! TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Det er ikke montert vedovn i boligen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

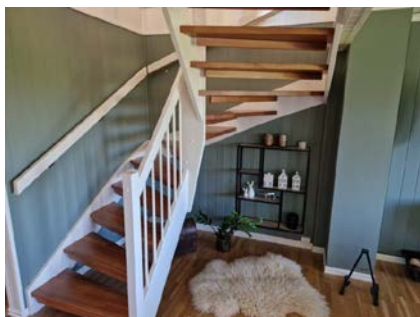
Det er ikke vedovn i boligen, men det anbefales å montere ildfast plate under feieluke ved montering av vedovn.



! TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er montert ei malt tretrapp med åpne trinn med mørkt tre i trinnene. Hvite vanger og hvite stående spiler som rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører er hvitmalt formpressede dører o profilert utførelse



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys innredning med skuffefronter i glatt utførelse. Speilskap med lys over.
- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.



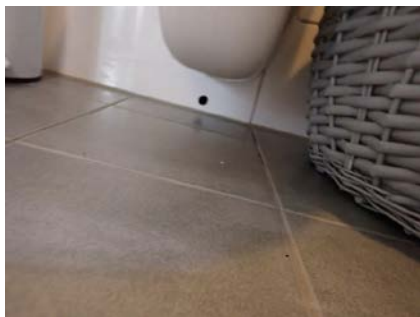
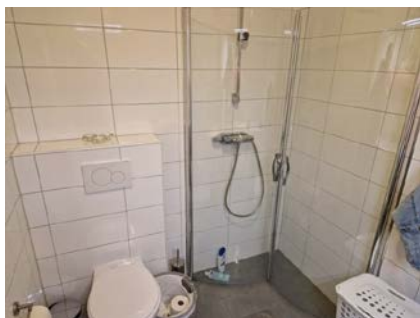
1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

- Lys innredning med skuffefronter i glatt utførelse. Speilskap med lys over.
 - Buet dusjhjørne
 - Veggmontert toalett
 - Opplegg for vaskemaskin
- Utstyr er ikke funksjonstestet



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft.



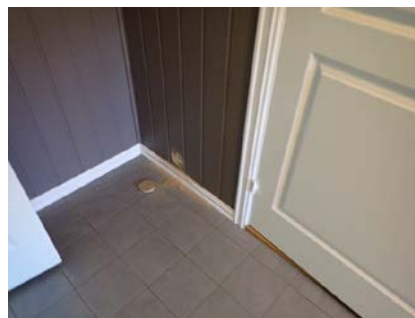
1. ETASJE > BAD

TO 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.



LOFT > BAD

Generell

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler. Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

- Lys baderomsinnredning med skapdører i profilert utførelse med servant oppå. Speil med lys over.
- Buett dusjhjørne
- Veggmontert toalett



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med flis med underliggende elektriske varmekabler.
Vegger er kledd med flis. Himling er belagt med tak-ess.



LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Synlig membran klemt i slukring.

Tilstandsrapport



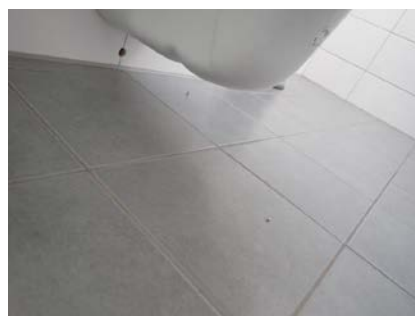
LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Lys baderomsinnredning med skapdører i profilert utførelse med servant oppå. Speil med lys over.

- Buet dusjhjørne
- Veggmontert toalett

Utsytret er ikke funksjonstestet



LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft.

Tilstandsrapport



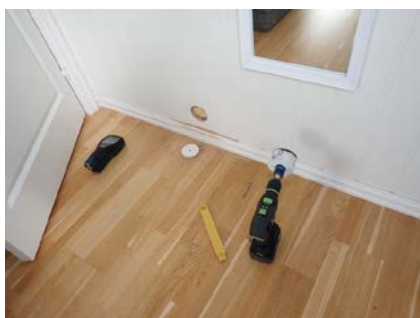
LOFT > BAD

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 1 Overflater og innredning

Gulv er belagt med parkett. Vegger er kledd med MDF plater. Himling er belagt med tak-ess.

- Hvitmalt kjøkkeninnredning i L-form, med overskap og underskap i profilert utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske med to kummer og avrenningsplate og nedfelt platetopp. Innebygd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt.
- Balkongdør

Utstyr er ikke funksjonstestet



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen er utført med synlige vannrør som rør i rør system.



! TG 1 Avløpsrør

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er utført med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom. Aggregat er plassert på loft.



! TG 2 Varmesentral

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Varmtvannstank

OSO ca 200ltr varmtvannsbereder

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre installasjoner

Villavent sentralstøvsuger



! TG 1U Vannbåren varme

Det er ifølge eier støpt ned rør for vannbåren varme i betonggulvet. De er ikke tilkoblet eller er i bruk. Skal være i vegg mellom bod og gang.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer 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.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja 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?

Ja

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Takstmann er ikke EL-fagmann

Generell kommentar

Takstmann er ikke EL fagmann og deler av anlegget er skjult. På generelt 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



! TG 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 bygningssakkyndig 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmann

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig sprengsteinfylling.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er isolerte ringmurs kassetter med isolert og støpt plate i betong.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, terrasser og belegningsstein foran boligen. Foran inngangsparti og garasje er det opparbeidet med grus/single

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Garasje med loft, satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med betongtakstein. Innvendig er gulvet betong, mens veggene er platebekledd. I himlingen er platene til gulvet på loftet, som er isolert under. Isolasjon ligger åpen. Det er trapp opp til loft i bakkant inne i garasjen. Loftet har foruten gulv, åpen konstruksjon. Det er påkoblet elektrisitet i garasjen. Det er montert en leddport med portåpner i front, og dør i tre på siden.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Garasje med loft, satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med betongtakstein. Innvendig er gulvet betong, mens veggene er platebekledd. I himlingen er platene til gulvet på loftet, som er isolert under. Isolasjon ligger åpen. Det er trapp opp til loft i bakkant inne i garasjen. Loftet har foruten gulv, åpen konstruksjon. Det er påkoblet elektrisitet i garasjen. Det er montert en leddport med portåpner i front, og dør i tre på siden.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. 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

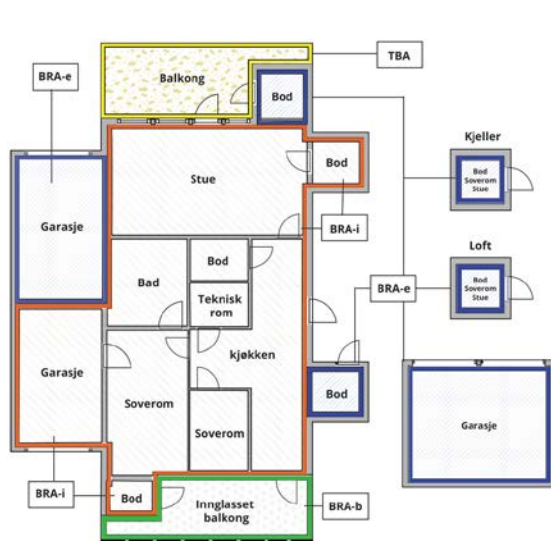
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

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	64	21		85	104		85
Loft	60			60	5		60
SUM	124	21			109		145
SUM BRA	145						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Areal for hobbyrom er medtatt i beregningen. Det er ikke alt areal på loft som er målbart. Markterrasser i tre og belgningstein er medtatt med ca 104m² under Åpent areal i 1. etasje. Balkong på loft er medtatt med ca 5m² under 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftstue er innredet til soverom

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		39		39			39
Loft							
SUM		39					39
SUM BRA	39						

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. Hems er ikke målbar.

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:

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)
Tomannsbolig	141	4
Garasje	0	39

Kommentar

Tomannsbolig

Hobbyrom er medtatt som P-rom i 1. etasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Odd Einar Nøstan	Kunde
	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	53	145		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Naustvollhøgda 50 B

Hjemmelshaver

Nøstan Odd Einar

Kommentar

Eiendommen er felles eiendom for 3 stk tomannsboliger. 2 stk tomannsboliger er ikke bygget ennå.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt 2-manns bolig som ligger i Bruhagen Panorama boligfelt i Averøy kommune. Et barnevennlig og populært boligfelt, som hovedsakelig består av eneboliger og tomannsboliger. Eiendommen har gode solforhold. Bruhagen Panorama barnehage ligger i gå avstand. Ellers er det en kort sykkel eller kjøretur til Bruhagen sentrum hvor det er dagligvare, kjøpesenter, kommunale tjenester, skoler og idrettsanlegg. Det er også fine turområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område. Bruhagen Panorama

Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten er flat, og er opparbeidet med plenareal, terrasser og belegningsstein foran boligen. Foran inngangsparti og garasje er det opparbeidet med grus/single. Parkering på egen tomt og garasje.

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 hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.2010	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	21.06.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.09.2015	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.06.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Straktiltak 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 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 befaringstidspunktet 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/IQ1199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
1-0050/24	

Selger 1 navn
Odd Einar Nøstø

Gateadresse	
Naustvollhøgda 50B	

Poststed	Postnr
AVERØY	6530

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0050/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Underfordeling til bod og garasje

Arbeid utført av

Bøifot

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

Har selv innredet carport til bod. Satt opp vegger og isolert boden. Bodene har egen inngang i fra utsiden av huset.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har bygd frittstående garasje. Tegninger og materialer kjøpt av Monter, og er dimensjonert riktig med tanke på snølast etc. markterrasse i tilknytning til garasje er bygd.

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

Beskrivelse

Carport er bruksendring i fra carport til bod

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Endring for carport er sent til Averøy kommune.

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

Beskrivelse

Garasje som er satt opp har ikke fått endelig brukstillatelse, men prosessen pågår.

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

Beskrivelse

Det er foretatt en grenseoppgang med eier av ubebygd tomt før bygging av garasje. Denne avtale er sendt til kommunen, og er signert av involverte parter. Der er ingen økonomiske pålegg ifb med denne avtalen.

Document reference: 1-0050/24

Tilleggs kommentar

Boligen har tilrettelagt for vannbåren varme i 1 etasje . Dette er pr 12.06.24 ikke tilkoblet og tatt i bruk. Bolig har murpipe, men ildsted/ovn er ikke montert.

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.

Document reference: 1-0050/24

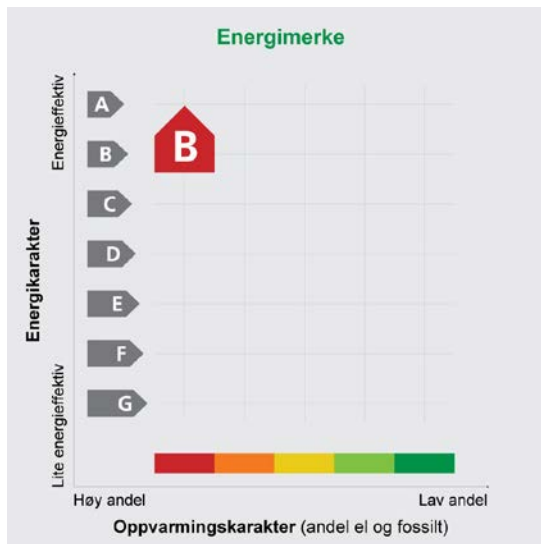
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Einar Nøstan	9b7027f9f3a70158b91a255 df4acc077021a47e5	12.06.2024 12:33:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0050/24

- 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>

Adresse	Naustvollhøgda 50 B
Postnr	6530
Sted	Averøy
Leilighetsnr.	
Gnr.	53
Bnr.	145
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1153175
Dato	03.07.2020

Innmeldt av SVEIN MARTIN GILS



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Averøy kommune
Plan og utvikling

ROMSDALS HUS AS
Brytarlars-vegen 4
6457 BOLSØYA

Deres ref:

Vår ref
2012/1539-9

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
24.03.2017

Byggesak - GID 53/145 - ferdigattest – Hus 1 - seksjon 1 og 2 for to-mannsboliger - Bruhagen Panorama

Saksopplysninger

Tiltak:

Tomannsbolig – hus 1 seksjon 1 og 2 på gnr 53 bnr 145

Anmodning om ferdigattest:
18.03.2017

Byggesøknad datert:
02.07.2012

Byggetillatelse innvilget:
11.07.2013 – delegert sak DS 292/2012

Tiltakshaver:
M.Sandvik Bygg as
Hvitlyngen 11
6518 Kristiansund

Ansvarlig søker:
Romsdal Bygg AS
Brytars Veggen 4
6457 Bolsøya

Postadresse
Postboks 152, 6538 Averøy
E-post:
post@averoy.kommune.no

Besøksadresse
Bruvollveien 4
Hjemmeside:
www.averoy.no

Telefon
71 51 35 00
Telefaks

Bank
3931.07.00030
Org.nr
962 378 064

Gjenstående arbeider ved søknad om ferdigattest:

Ingen – jf. ny oppdatert gjennomføringsplan må ettersendes til kommunen.

Vedtak jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Det bekreftes overfor Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven, og at det tilfredsstiller kravene til ferdigattest. På bakgrunn av dette gir Averøy kommune ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særskilt tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Gebyr

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.
- Gebyr: kr 900 jf. regulativets pkt. 09

Matrikkelføring

De opplysninger som fremkommer av denne ferdigattesten vil som en del av saksbehandlingen bli registrert i det sentrale eiendomsregisteret, Matrikkelen, jf. lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven).

Klageadgang

- Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker.
- Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.
- Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

Med hilsen

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Odd Einar Nøstan

Naustvollhøgda 50 A
6530 AVERØY

Vår saksbehandler
Janne Iren Bekken

Saksnummer
BYGG-24/00332
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Janne Iren Bekken

Dato
13.09.2024

Naustvollhøgda 50B, GID 53/145, Ferdigattest for oppføring av frittliggende garasje og bruksendring av carport, Odd Einar Nøstan

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 53 / 145 / 2 / 0
Tiltakshaver: Odd Einar Nøstan

VEDTAK

Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet gir ferdigattest for oppføring av frittliggende garasje og bruksendring av carport på eiendommen Naustvollhøgda 50B, GID 53/145, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger

Tillatelse til oppføring av frittliggende garasje og bruksendring av carport til sportsbod/lager ble gitt den 13.09.2024 med vedtaksnummer BYGG-24/00332-4. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 09.09.24.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Søker har bekreftet ved søknad om ferdigattest at tiltaket er oppført i samsvar med tillatelse, og er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter.

Tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak.



Averøy - en god forbindelse

Postadresse
Averøy Kommune
Postboks 152 Bruhagen
6538 Averøy

Besøksadresse
Bruvollveien 4
6530 Averøy
www.averoy.kommune.no

Telefon
71 51 35 00
E-post
post@averoy.kommune.no

Organisasjonsnr.
962 378 064
Kontonr.
3931 07 00030

Averøy kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-24/00332

Dato
13.09.2024

Med hilsen
Janne Iren Bekken
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ for 2024:

Gebyr for behandling av ferdigattest i saker etter pbl. § 20-4: kr. 1 870,-

Matrikkelføring

De opplysninger som kommer frem av denne ferdigattesten vil som en del av saksbehandlingen bli registrert i det sentrale eiendomsregisteret, Matrikkelen, jf. lov om eiendomsregistrering (Matrikkelloven).

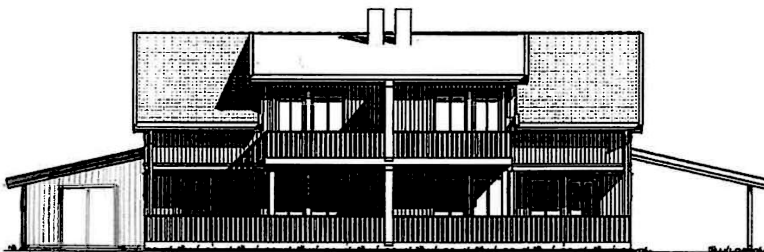
ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Møre og Romsdal i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker.

Klagefristen regnes fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til Averøy kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom frem.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetsbærer ikke medvirker i.

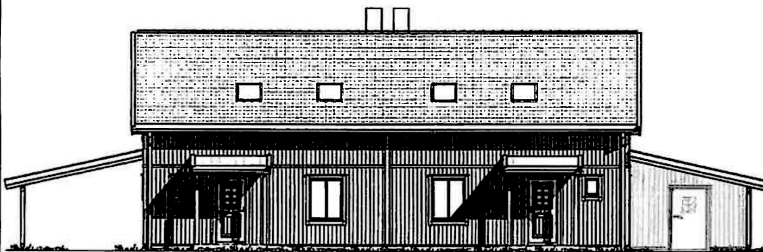


FASADE 1

DØR



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

Vegg kladd igjen

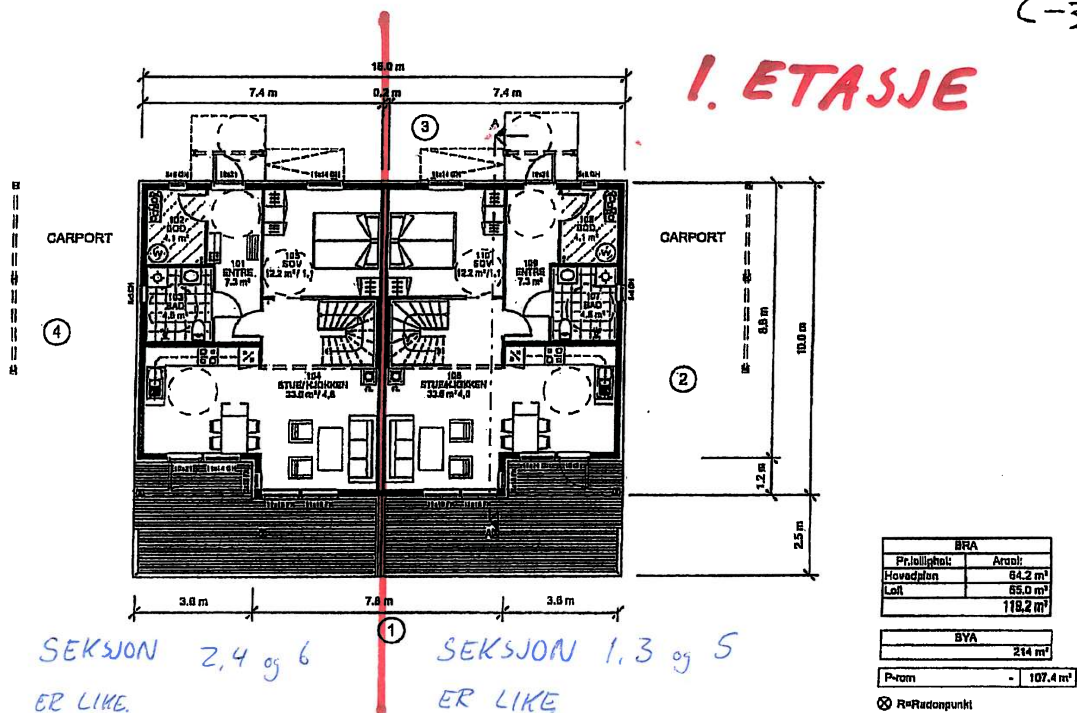


PROJEKT	Romedals Hus AS
TILTAKSØYER	M. Sæviik Bygg AS
PROSJEKTORE	Brudehagen panorama
GLYNN NR.	53/145
KOMMUNE	Averøy

REV.	DATE	REVISJON	REVISOR
A	10.12.10	CARPORT INNTEGNET	RT
B	20.12.10	CARPORT ENDRET	RT
C	21.12.10	Takvidde fasade 3	RT

TEGN. PRØVFELD	Fasader	MALESTOKK	1 : 100
PROSJEKT	KISTRAND	PROSJEKT NR.	10459
ARISTEKT	RW/LIS	DATE	30.11.10
REVISOR	RT	REVISOR	C
TEGN. NR.	09.03		

C-3



BRA	
Priliphol:	Arad:
Hovedplan	64.2 m
Løft	65.0 m
	119.2 m

BYA		214 m ²
P-prom	-	107,4 m ²

⊗ ReRadonpunkt



Unikurs
Peschke 4104
Tennishofen 10
Meyerstraße, 12.73 06 91 20
E-mail: peschke@unikurs.de

ROMSDALE HVA AS

TRJAPCHAYEV:

ΣΥΝΕΧΙΖΕΤΑΙ
ΣΤΗ ΣΕΛ. 11

10150

18/58	NOTES
	MODEL

RCV:	DATE:	RCVADIT:
A	10.12.10	CARPORT INTERNET
D	20.12.10	CARPORT ENDREIT

FLORA, B. 1974.

Plan
PRESENT

© 2000 Blackwell Science Ltd

Abstract:

KISTRAND

W/ LIS	30.11.10	
--------	----------	--

REMARKS:

1 : 100

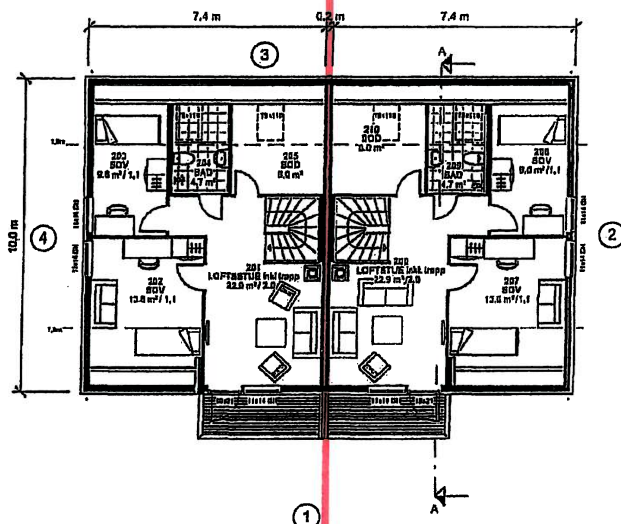
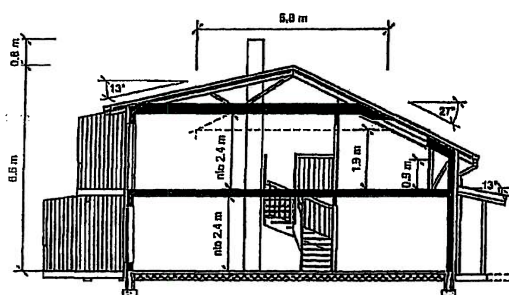
10459

09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremstillingen af bygninger eller andre konstruktioner.

2. ETASJE

C-2



SEKSIJON

2,4 og 6 er like

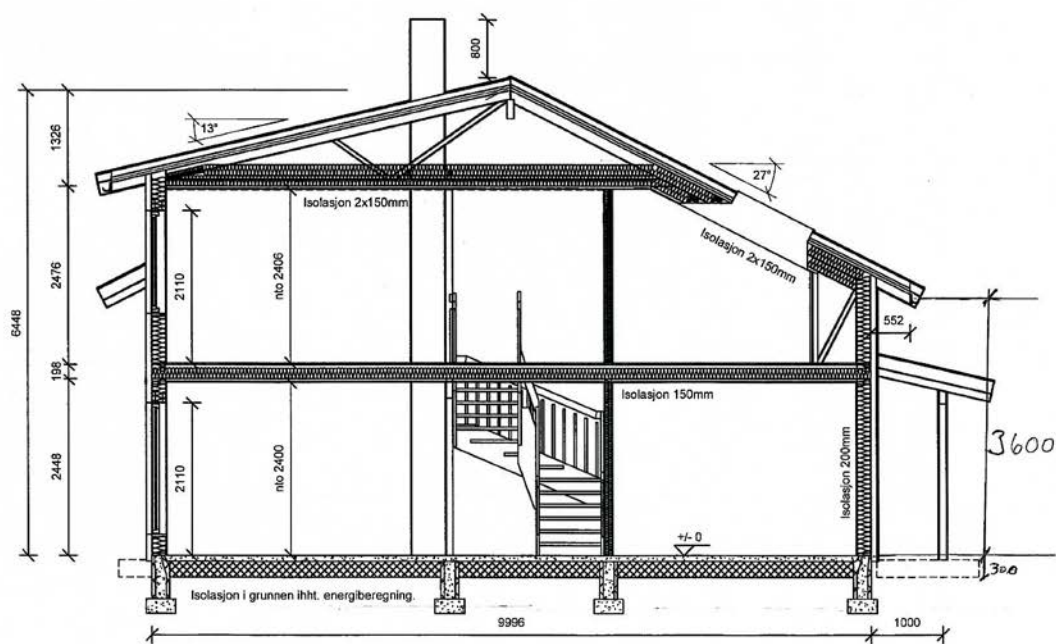
SEKSIJON

1,3 og 5 er like

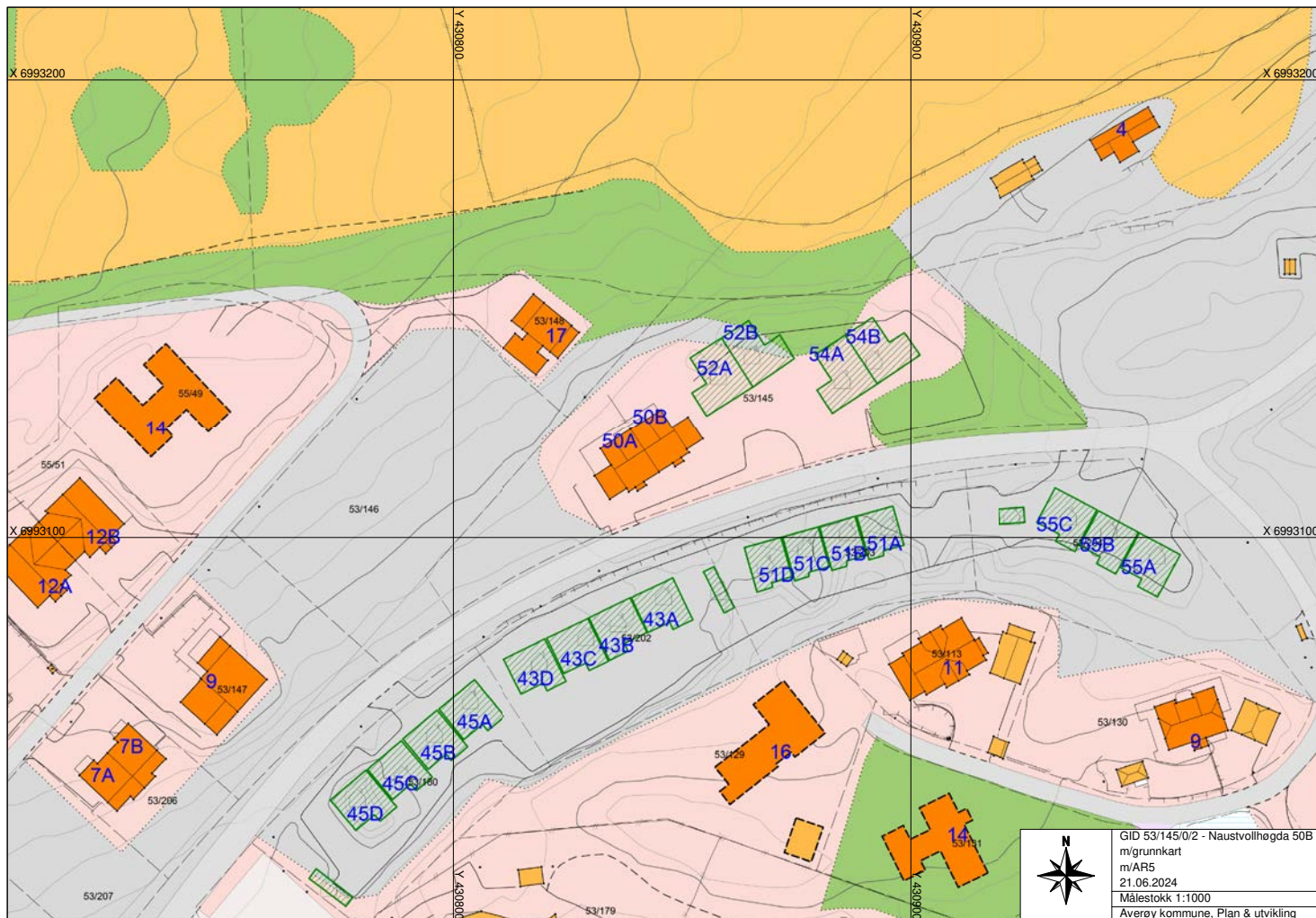
W

	Systemhus AS Romsdals hus AS TILNÆRMEDE Romsdals hus AS Romsdals hus AS Romsdals hus AS	REVISOR Romsdals hus AS TILNÆRMEDE Romsdals hus AS Romsdals hus AS Romsdals hus AS	REVISOR Romsdals hus AS TILNÆRMEDE Romsdals hus AS Romsdals hus AS Romsdals hus AS	REVISOR Romsdals hus AS TILNÆRMEDE Romsdals hus AS Romsdals hus AS Romsdals hus AS
--	--	---	---	---

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



 SYSTEMHUS	FORVANDLER: Romsdals Hus as		REV.	DATE	REVISJON	SGH	TALKSMAKER: Romsdals Hus AS	TEGNER: Snitt	MALESTOKK: 1:50
							BYGGEPLASS: Bruhagen	PROSJEKT: KISTRAND std	PROSJEKT NR: 10154(03065)
							KOMMUNE: Averøy	ANNOTERT: RM/ LIS	DATE: 15.07.10
							UNNSKUT AS Postboks 4103, Jorstad 8049 Gade, 75 85 120 E-mail: post@unnskut.no	TEGN: LajB	REV: 16.01+



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Unikus Terrnplanen 10 8089 Bævre, N. 17 98 91 20 E-mail: post@unikus.no	REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:	OPDRAGSGIVER:	TEGN. INNHOLD:		MALESTOR:
	A	05.06.12	SNITT INNTEGNET	RT	Romsdalshus AS	Situasjonsplan		1:500
					UTLÅTSHAVER:	PROSJEKT:		
					-	Bruhagen Panorama		PROSJEKT NR:
					BYGGEPLASS:	ARKITEKT:		120255
					-	DATE:		
					KOMMUNE:	DATE:		
					Averøy	25.05.12		
						TEGN:		
						LH		
						REV:		
						A		
						TEGN NR:		
						07.01		



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 53
Bruksnummer: 145
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.06.2024 kl. 08:30
Produsert av: Martin Waagen
Attestert av: Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 06.09.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 53 / 145
Formål seksjon: Boligseksjon

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
115969	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
115966	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230466	NØSTAN ODD EINAR		Naustvollhøgda 50B 6530 AVERØY	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Seksjonering	20.08.2013	Tinglyst		11.09.2013	1554f1j 20.08.2013
Seksjonering	2013/1163		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	1554 - 53/145		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/1		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/2		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/3		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/4		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/5		
		Etablert/Endret	1554 - 53/145/0/6		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	300 316 313	Bebygd areal:	107	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	119	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	11.07.2012
	Nord: 6993124 Øst: 430845	Bruksareal totalt:	119	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	06.03.2014
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	24.03.2017
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

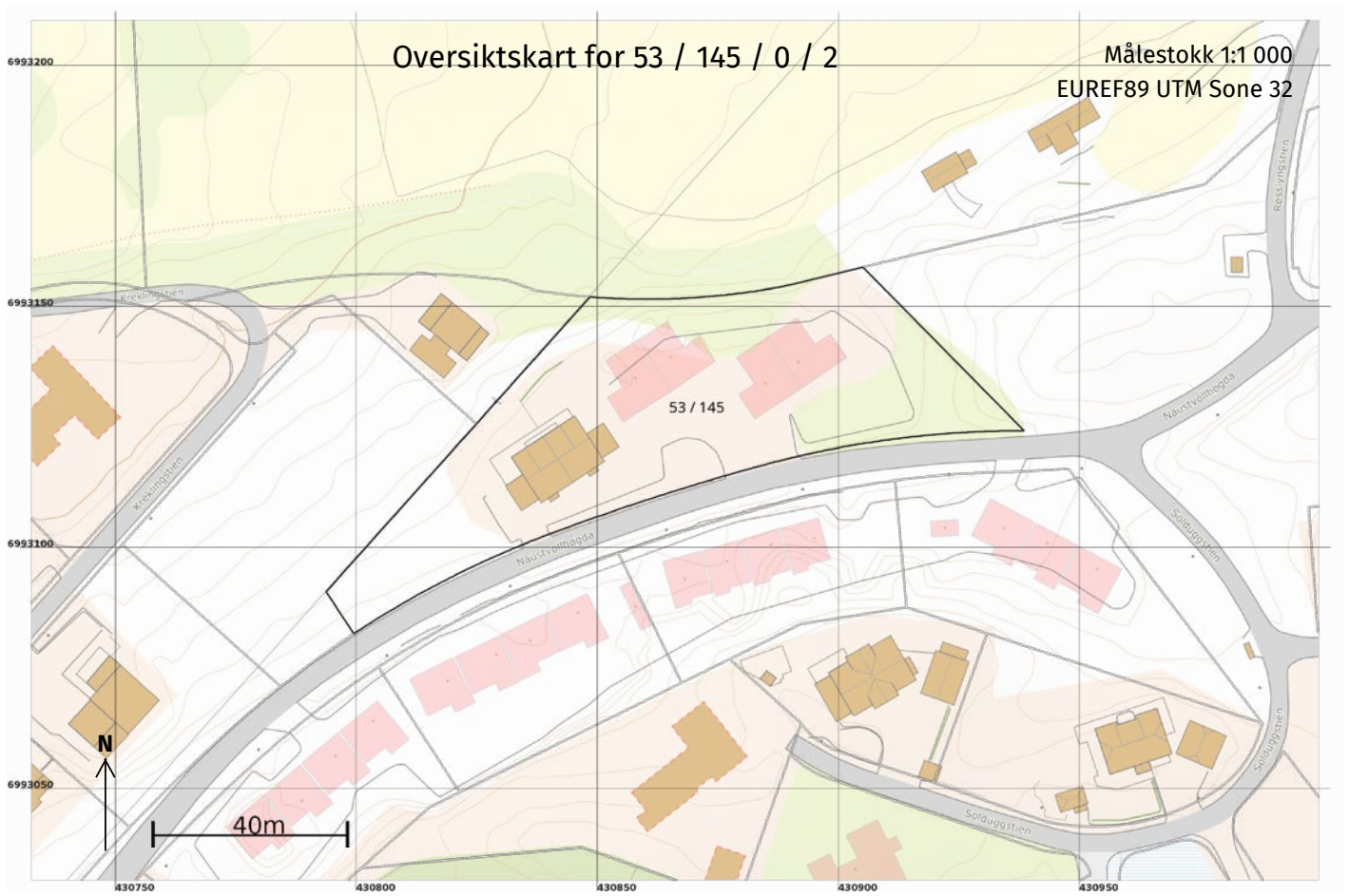
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4108 Naustvollhøgda 50 B	H0101	Bolig	119	5	Kjøkken	2	2	53/145/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994307924	BRUHAGEN PANORAMA AS		Bruhagen 6530 AVERØY
Tiltakshaver	990659079	M.SANDVIK BYGG AS		Blåbærdalen 20 6518 KRISTIANSUND N



21.06.2024 08:30

Matrikelbrev for 1554 - 53 / 145 / 0 / 2

Side 4 av 4



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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


Rett 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 eiendoms-megler. 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 risikopplysninger 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 ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Naustvollhøgda 50B
6530 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ulla Eriksen Nystøyl

Telefon: 913 25 599
E-post: ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre