



aktiv.

Bådalsveien 773, 6531 AVERØY

**Godt oppgradert småbruk med
enebolig og garasje| Løe og
stabbur| Skogsteig på ca. 31 dekar**



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 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 490,-
Total ink omk.: Kr 3 742 490,-
Selger: Willy Ormset

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 210/485 kvm
Tomtstr.: 49250.8 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 8
Gnr. 72, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1601240047

Godt oppgradert småbruk med enebolig og garasje Løe og stabbur | Skogsteig på ca. 31 dekar

Koselig småbruk som har et meget flott opparbeidet tun med trær, fruktre og bærbusker. Tomten rundt boligen er på 18,4 daa med dyrket mark på ca. 13,9 daa og selve tunet 4,5 daa. Skogsteig på eget bruksnummer ca. 31 daa. Eiendommen består av et våningshus med integrert garasje, stabbur, løe, og en frittstående garasje. Solrik og landlig beliggende eiendom i naturskjønne omgivelser i Bådalen. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Kort vei til dagligvare og ca. 4,5 km til sentrum på Bruhagen med skole, barnehage og diverse servicetilbud. Eneboligen inneholder 1.etg.: Entre, gang, kjøkken, stue, gang, vaskeorm, bad og vinterhage (ikke byggemeldt og godkjent). 2.etg.: Gang, bad og 4 soverom. Loft: Gang og 2 soverom. Kjeller: 6 boder og garasje. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	98
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 275 m²

BRA totalt: 485 m²

TBA: 34 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 85 m²

1. etasje

BRA-i: 108 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

3. etasje

BRA-i: 32 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 83 m²

2. etasje

BRA-e: 78 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 9 m² 1. etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. På loft har bare deler av rommet målbar høyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig garasje ca 23m² er medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser i tre er oppgitt samlet med ca. 34 m². 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.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger av 1.etg.

Kommentar: Avvik med utvendig vinterhage (ikke byggemeldt og godkjent)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

49250.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 49250,8 kvm. Av disse utgjør dyrket mark ca. 13,9 daa, skog ca. 31 daa, og

tun og annet areal ca. 4,5 daa. Tunet er pent opparbeidet med plen, beplantning med fruktre og bærsuker, terrasser av treverk og skogvekst. Parkering i egen garasje eller utenfor boligen på områder opparbeidet med grus og belegningsstein.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Solrik og landlig beliggende eiendom i naturskjønne omgivelser i Bådalen. Fine turområder i umiddelbar nærhet. Kort vei til dagligvare og ca. 4,5 km til sentrum på Bruhagen med skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Pål Rune Westad Meek

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshus:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflatene. Det er tømmerkonstruksjon, kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form. Takonstruksjonen er besiktiget fra kne-vegger. Konstruksjonen er av plassbygde sperrekonstruksjoner med -tre-bord som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Lekestue:

Lekestuen er oppført på bjelkelag lagt på grunnen. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med pappshingel. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Bygget er utstyrt med vindu og utvendig malt dør.

Frittstående garasje:

Garasjen er oppført på støpt ringmur med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket pultak form tekket med

stålplater. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Garasjen er utstyrt med en sidehengslet port.

Fjøs:

Fjøset er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker, støpt med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Fjøset er oppført med vinduer med 1 lags glass og plassbygde dører.

Stabbur:

Stabburet er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker med undergulv av trebord. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Stabburet er oppført med vinduer med 1 lags glass og plassbygde dører.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Pål Rune Meek for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad i 2. etg i 1999. Nytt bad i 1. etg ca 2008?.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble fornyet/nytt da badene ble bygd nye i 1999 og 2008.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ikke tilbakeslag, men klunking i sluker de siste ukene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Det ble ikke satt opp luftehatt ved renovering av bolig, bl a nytt tak for ca 20 år siden. Dette vil bli rettet før eiendommen legges ut for salg. Arbeid utført av Vassgård/Gustad/Bae.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse Noe fukt i nordvestlige rom i kjeller, kommer muligens fra takrenne vinterhage. Nedløp fra takrenne er nå endret.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har noen sjeldne ganger vært vanninntrenging ved SW storm og regn på opprinnelig yttervegg mellom kjøkken og vinterhage over døren. Dette er nå utbedret og vil nok være tett.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hadde branntilsyn sommeren 2024. Alle pålegg vil bli lukket, bl a er ny stålpipe satt inn og treverk rundt pipe på kjøkken vil bli fjernet før salg av boligen. Utbedret og bilder sendt til brannvesenet i Kr sund og godkjent.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus pleier å være et gjentakende tilfelle i kjeller noen vintre. Har vært hørt i vegger og tak flere år tilbake, men ikke de siste 3-4-5 år. Ingen mus inne i huset på minst 10 år.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mye er gjort av elektriker Arne Vikene tidligere. I senere år er det Elpartnern ved Kristian Myrset som har utført jobber.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Montert høsten 2022 av Elpartnern ved Kristian Myrset.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lektet ut, etterisolerte, satte på ny bordkledning, nye vinduer, ytterdører og tak ca 2004. Arbeid utført av Vassgård/Gustad/Bae.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gangvei har vært på agendaen til kommunen/fylkeskommunen sikkert i minst 20 år. Usikkert når det måtte komme.

Innhold

Kjeller: 6 boder og garasje.

1.etg.: Entre, gang, kjøkken, stue, gang, vaskeorm, bad og vinterhage (ikke byggemeldt)

og godkjent).

2.etg.: Gang, bad og 4 soverom.

Loft: Gang og 2 soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Kjeller vinduer

- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Rom Under Terreng

- Innvendig > Innvendige trapper

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Radon

- Innvendig > Innvendige dører

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

1. Etasje

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar
- Veggmontert toalett

Kjøkken: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kled med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.

Lys kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert lite vinskapp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

- Varmepumpe

Vaskerom: Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Opplegg for vaskemaskin

Stue: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

- Peis

Vinterhage: Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Balkongdør til veranda

Entré: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kled med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Gang m/trapp: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gang: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

2. Etasje

Bad: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en mørk innredning av skuffer og skap med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett

Soverom 1: Gulvet er belagt med teppe. Veggene er kledd med tapet. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Soverom 2: Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Soverom 3: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Soverom 4: Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med malte plater.

Gang m/trapp: Gulvet er belagt med tregulv. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Loft

Soverom 1: Parkett på golv, malt panel og tømmervegger, panel i tak.

Soverom 2: Tregulv, panel på vegger, panel og plater i tak.

Gang m/trapp.

Kjeller

Bod 1: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

Bod 2: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

- Varmtvannsbereder

Bod 3: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

Bod 4: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

Bod 5: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

Bod 6: Gulvet er av betong. Veggene er kledd med mur, gips og panel. Det innvendige taket er under stubbe golv.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 fiber.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og parkering i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90165458

Diverse

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

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

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner, varmepumpe og vedyring.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 22 345

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 787 164

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 991 223

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 72, bruksnummer 8 i Averøy kommune. Gårdsnummer 72, bruksnummer 9 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:

1554/72/8:

29.03.1949 - Dokumentnr: 300781 - Utskifting
vedr. innmark.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1954 - Dokumentnr: 301550 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1963 - Dokumentnr: 302133 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Hoel Vassverk A/L.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1973 - Dokumentnr: 305757 - Jordskifte

vedrørende utmark.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1979 - Dokumentnr: 304986 - Bestemmelse om veg

Vedrørende statstilskott til jordbruksveg.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1906 - Dokumentnr: 900046 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:72 Bnr:1

1554/72/9:

Heftelser i eiendomsrett:

1949/300787-1/61 29.03.1949 UTSKIFTING

Vedrørende innmark.

1954/301550-1/61 22.05.1954 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i
forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/300626-1/61 05.02.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om senking/lukking av

grøft/bekk/kanal/elv

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommunen har bekreftet at boligen og bygninger på eiendommen er lovlig tatt i bruk.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg av eneboligen (garasje, entre og deler av kjøkken mot syd) datert den 30.03.2004.

Det er ikke mottatt byggetegninger for boligen, kun godkjente plantegninger for 1.etg. i forbindelse med tilbygg i 2003. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Vinterhage som er pågygd mot vest ikke er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ulovligheten. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Vann: Privat vannverk - Hoel Vassverk AL.

Vei: Offentlig vei. Det er tinglyst vedlikeholdsplikt på veien til skogsteigen.

Avløp: Det er registrert en slamavskiller på 4m³ på eiendommen. Ut over det har ikke kommunen noe dokumentasjon eller annen kunnskap om avløpsordningen fra eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ikke i regulert område. I kommunenplanen ligger den innenfor arealformål LNFR. Hovedteigen er berørt av hensynssone til landbruk (H510), og skogs-teigen er berørt av faresone ras- og skredfare (H310).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

92 490 (Omkostninger totalt)

107 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 757 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 760 390 (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 92 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Oppdragsansvarlig

Ulla Eriksen Nystøyl

Fagansvarlig / Eiendomsmegler

ulla.eriksen.nystoyl@aktiv.no

Tlf: 913 25 599

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

09.11.2024

























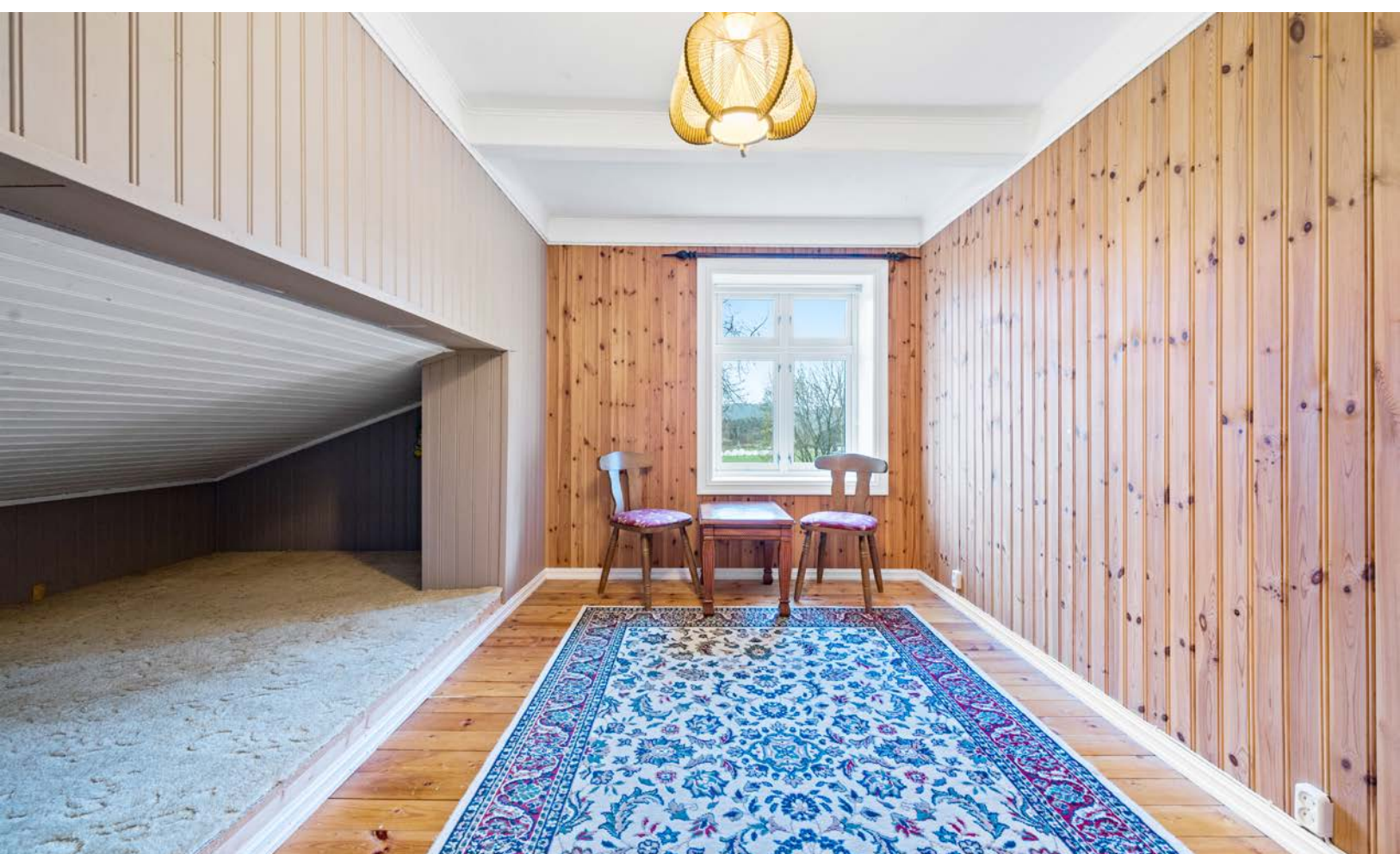












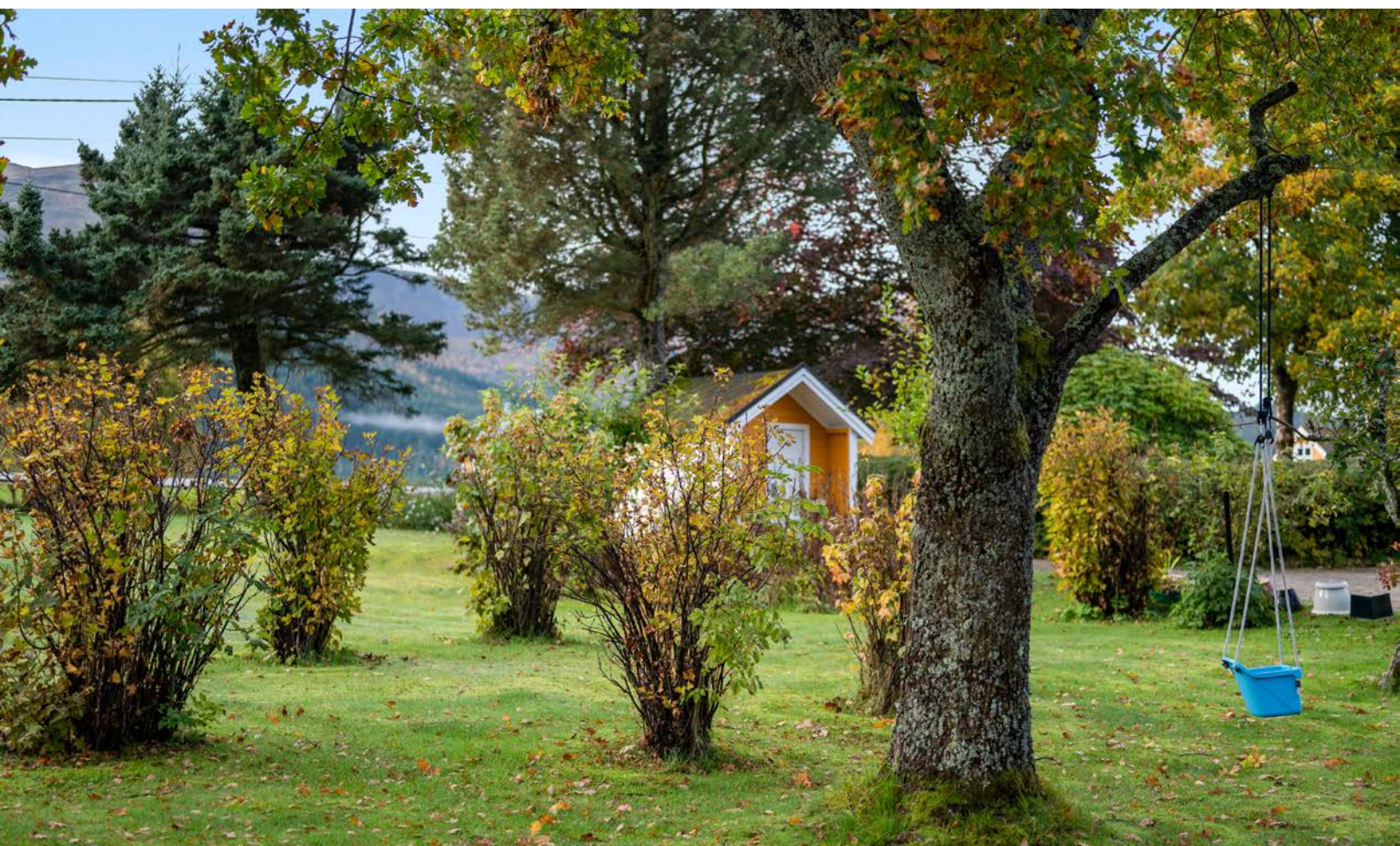






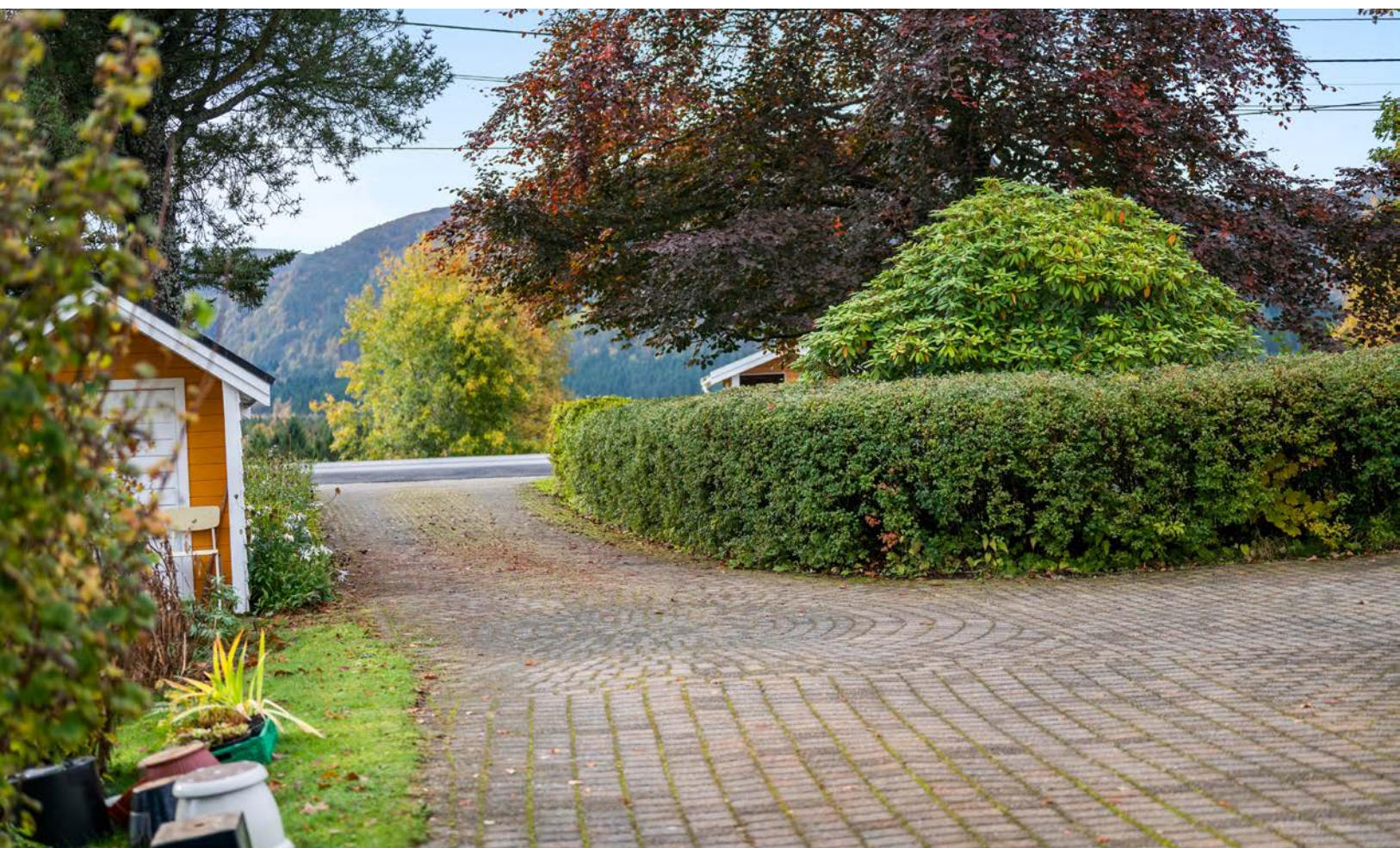












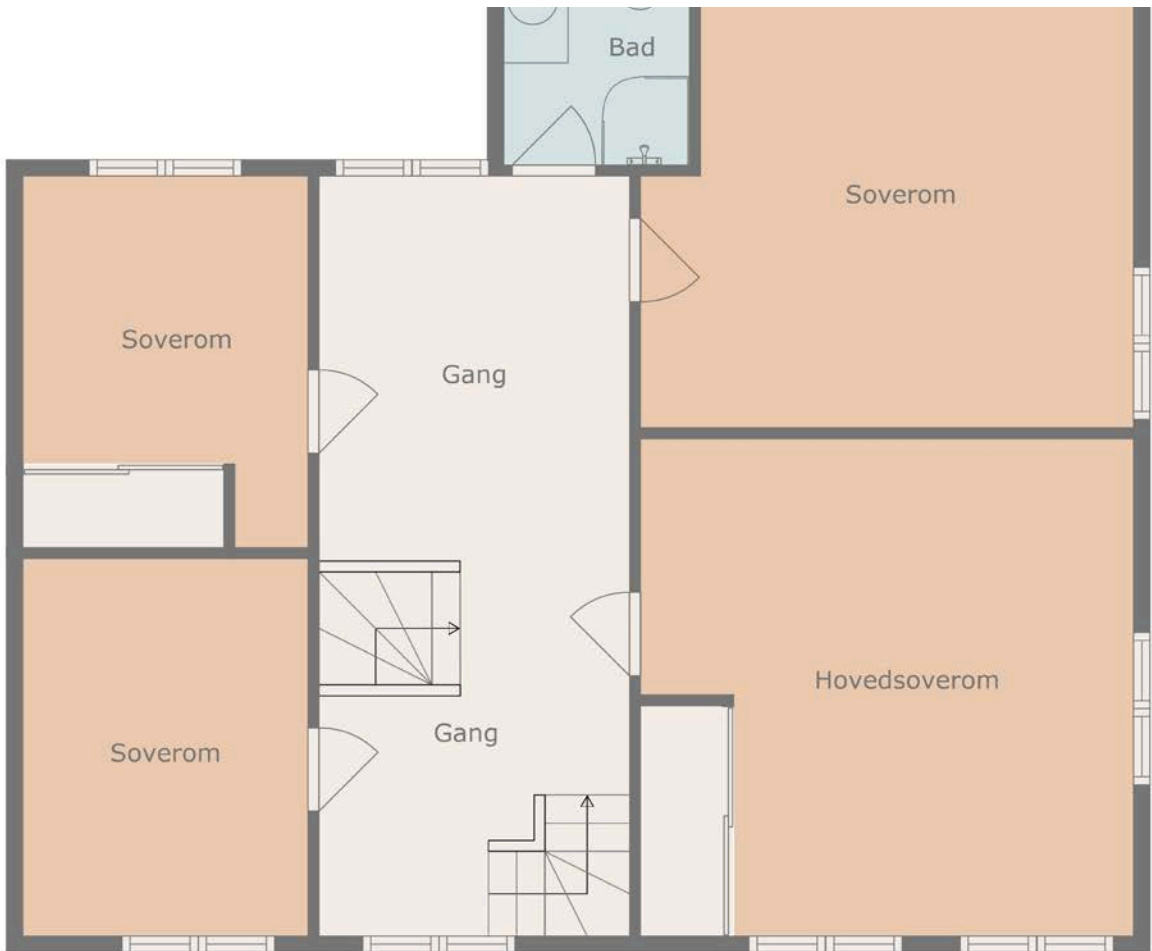
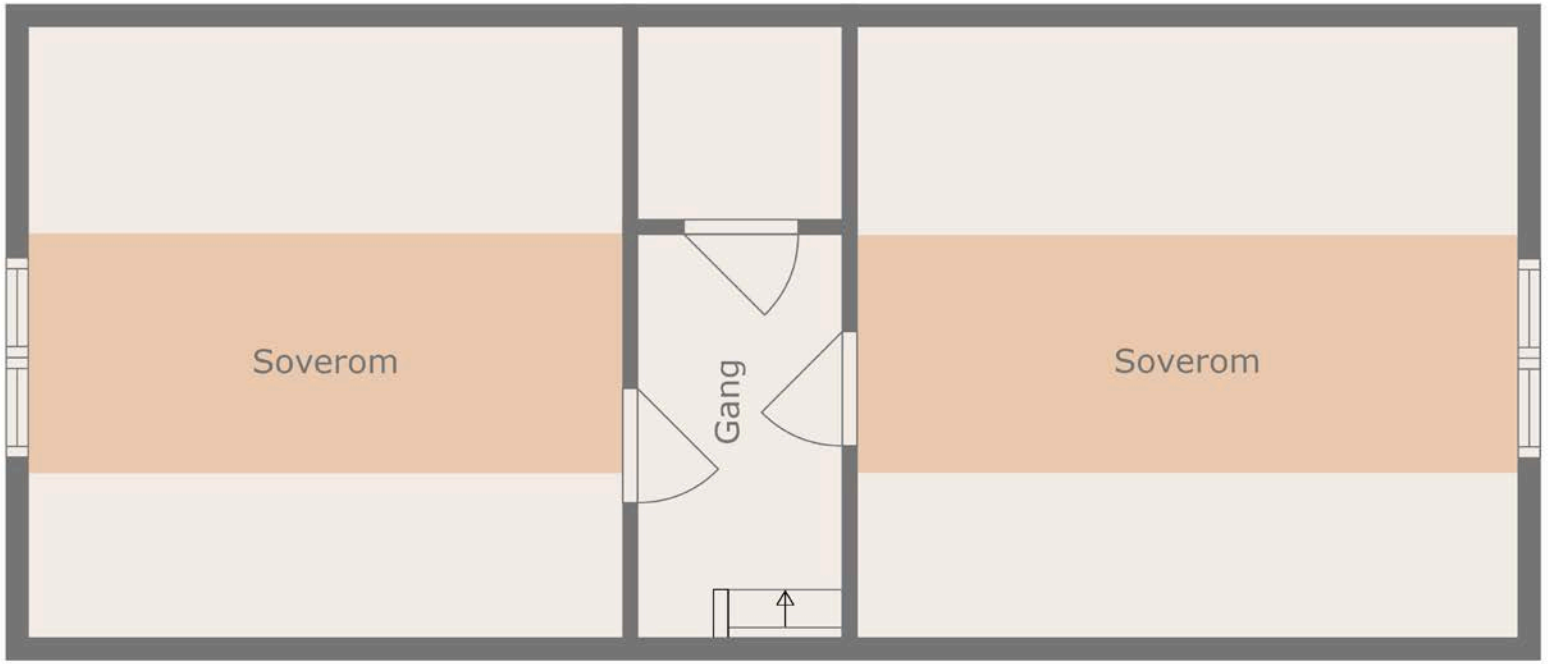


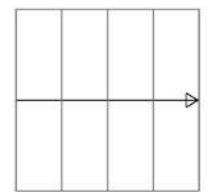
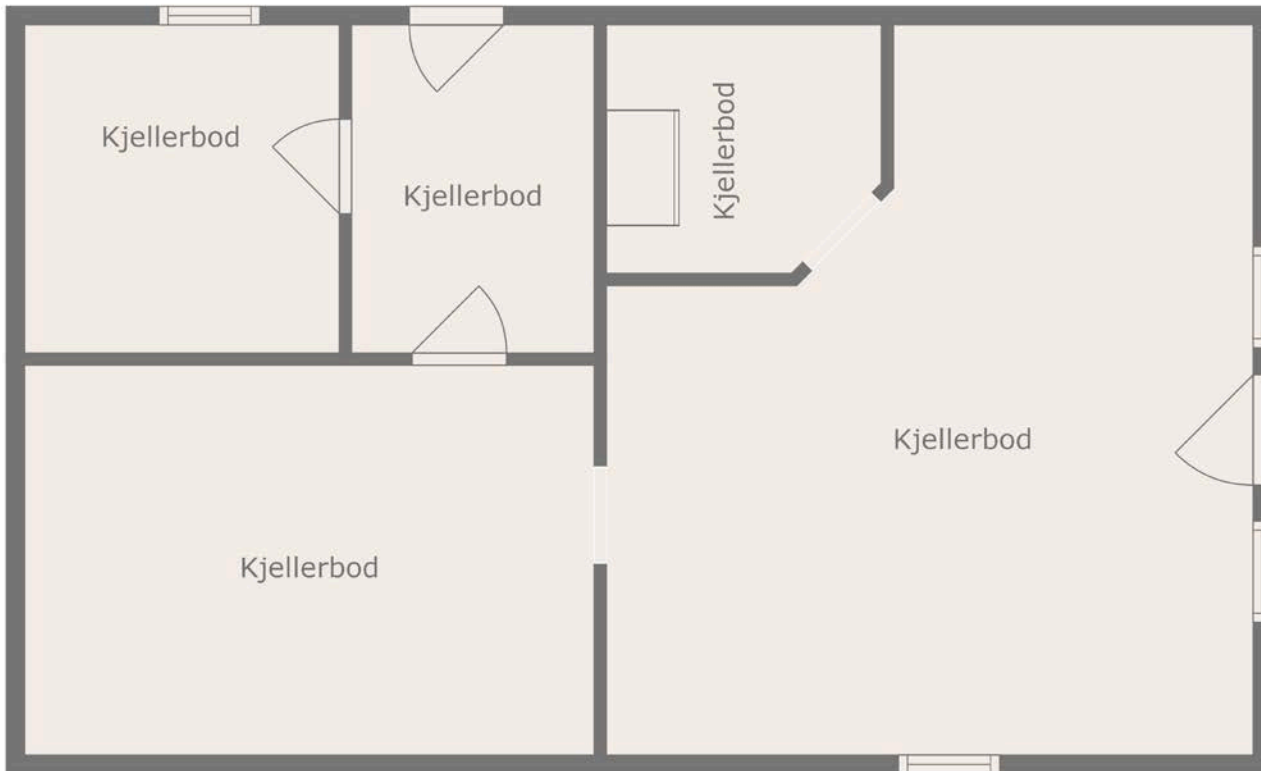













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bådalsveien 773, 6531 AVERØY
 AVERØY kommune
 # gnr. 72, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 485 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 29.10.2024

Oppdragsnr.: 12626-1262

Referansenummer: AA8084

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek

Vår ref:





Råd
Eiendomstakst



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.

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 2 Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312

Medansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen ligger langs Bådalsveien i Averøy kommune. Eiendommen er en kort kjøre avstand fra skole, barnehage, og dagligvarebutikker. Boligen ligger nært hovedveien, og har tilgang til gode tur områder. Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, terrasser av treverk, og skogvekst. Parkering er i egen garasje, eller utenfor boligen på områder opparbeidet med grus og belegningsstein.

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, tregulv, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og malte plater. Badene er preget av flis belagte gulv, og vegger kledd med flis og panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål. Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflatene. Det er tømmerkonstruksjon, kledd med liggende bordkledning.

Taket har saltak form. Takonstruksjonen er besiktiget fra kne-vegger. Konstruksjonen er av plassbygde sperrekonstruksjoner med -tre-bord som undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen er oppført med en veranda på 1 side av bygget. Verandaen er av terrassebord, som står på ukjent fundamentering. Rekkverket er av stående pyntebord.

Eiendommen er oppført med utvendige trapper av treverk og i støpt betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, tregulv, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og malte plater. Det er opplyst at det er gradvis utført tiltak på overflatene fra 1994 til befaringdagen. Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra de innvendige overflatene. Gulvet mot grunnen er av jord. Videre er etasjeskille av plassbygde trebjelker med ukjent undergulv.

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

Boligen er utstyrt med en teglsteins pipe med nytt innvendig stålrør. I stuen er det plassert en peis.

Rom under terreng er preget av panel og åpne konstruksjoner mot betong og mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige tegn på salt utslag på gulv og vegger.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er opplyst at badet i 2. etasje er fra 1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Badet har en mørk innredning av skuffer og skap med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj

- Gulvmontert toalett

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking mot våtrom er ikke foretatt da det er mistanke om at konstruksjonen er av tømmer. Ved bruk av stendersøker gis det utslag som tilsier dette.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid utført på rommet.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Hulltaking er ikke foretatt siden konstruksjonen gjør dette fysisk umulig. Veggkonstruksjonen er av betong og mur. Ved bruk av fukt indikator og visuell inspeksjon gis det ikke uttrykk for fukt i konstruksjonen.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.
Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Badekar
- Veggmontert toalett
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Badekar
- Veggmontert toalett
Utstyret er ikke funksjons-testet.
Det er ikke påvist ventilering av våtrommet.
Fukt kontroll av våtrommet er foretatt fra kjelleren hvor slukets konstruksjon er tilgjengelig.
Ved bruk av fukt indikator måles treverket til å ha en vekt prosent av 10%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kled med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel.
Det er en lys kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.
Utstyret er ikke funksjons-testet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
I kjelleren er det plassert en OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.
Bygget er utstyrt med nødvendige brannsløkkingsutstyr og varsler-system.
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikttet i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
I kjelleren er det plassert en OSO varmtvannsbereder på ca 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.
Bygget er utstyrt med nødvendige brannsløkkingsutstyr og varsler-system.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Avvik med utvendig vinterhage. Det finne ferdigattest for våningshusets tilbygg.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

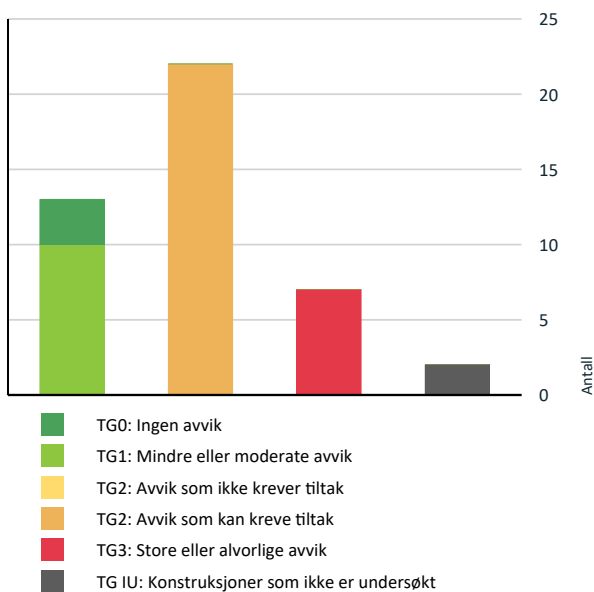
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

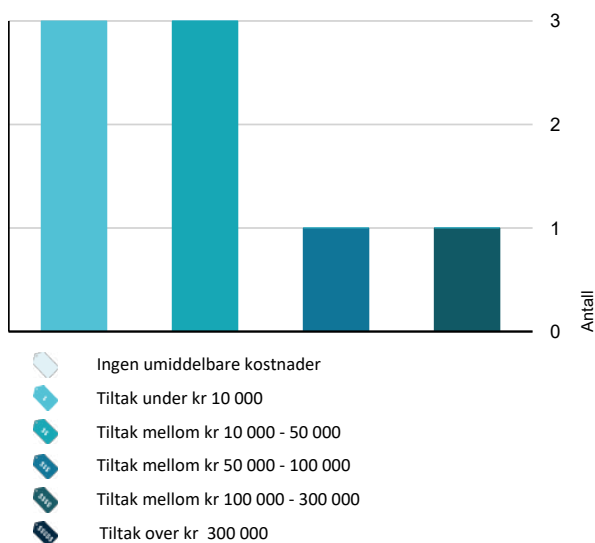
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Kjeller vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

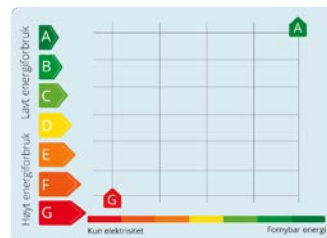
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, tregulv, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og malte plater. Badene er preget av flis belagte gulv, og vegger kledd med flis og panel. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvit stål.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en høy slitasje grad på pipehatten.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak om bortledning av vann fra tak-nedløp må vurderes i sammenheng med drenering og rom under terreng. Vedlikehold av pipehatten må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er kun besiktiget fra overflatene. Det er tømmerkonstruksjon, kledd med liggende bordkledning.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltak form. Takkonstruksjonen er besiktiget fra kne-vegger. Konstruksjonen er av plassbygde sperrekonstruksjoner med -tre-bord som undertak.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 3 Kjeller vinduer

Kjelleren er utstyrt med malte trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er ved bruk av fukt indikator målt opp til 24% i vekt prosent fukt i vindus karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av kjellervinduene bør påregnes.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

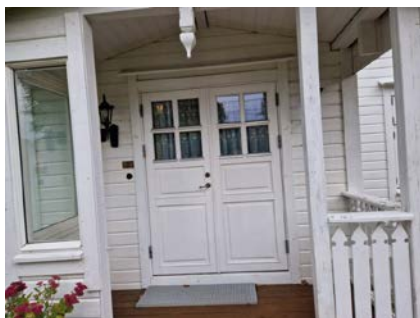
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres i underkant av de utvendige dørene.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen er oppført med en veranda på 1 side av bygget. Verandaen er av terrassebord, som står på ukjent fundamentering. Rekkverket er av stående pyntebord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Eiendommen er oppført med utvendige trapper av treverk og i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

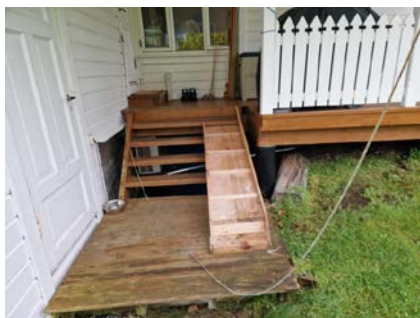
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNVEDIG

📍 TG 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av parkett, tregulv, og laminat belagte gulv. Veggene er kledd med malte plater og panel. Det innvendige taket er lagt med panel og malte plater. Det er opplyst at det er gradvis utført tiltak på overflatene fra 1994 til befaringsdagen.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er kun besiktiget fra de innvendige overflatene. Gulvet mot grunnen er av betong. Videre er etasjeskille av plassbygde trebjelker med ukjent undergulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



📍 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en teglsteins pipe med nytt innvendig stålrør. I stuen er det plassert en peis.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er preget av panel og åpne konstruksjoner mot betong og mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige tegn på salt utslag på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist råteskade i panel kledningen i kjelleren. Det er også registrert synlig saltutslag på murer og betong gulv.

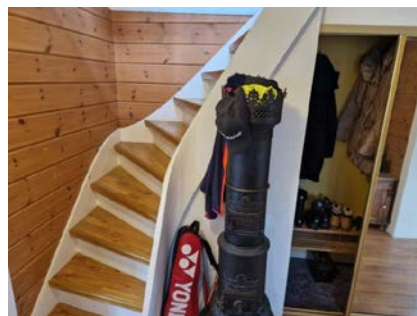
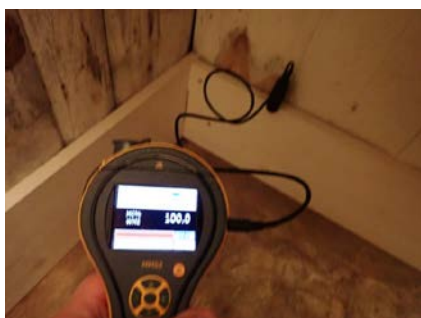
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De råte skadde panelene må rives. Videre anbefales det at kjelleren får videre stå med åpne konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Det er opplyst at badet i 2. etasje er fra 1999. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.
Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.
Badet har en mørk innredning av skuffer og skap med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.
- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett

Årstall: 1999 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert bruk av uegnede materialer i våtesoner. På panelet er det synlige tegn til fukt skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte panelet til mer fukt bestandig materialer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er montert en list rundt dusjen. Denne listen vil hindre eventuell lekkasje vann fra de andre installasjonene til å nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Et mulig tiltak vil være å installere et tett dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller må avviket utbedres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en mørk innredning av skuffer og skap med profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj
- Gulvmontert toalett

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

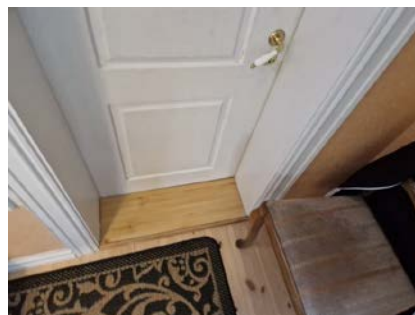
Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot våtrom er ikke foretatt da det er mistanke om at konstruksjonen er av tømmer. Ved bruk av stendersøker gis det utslag som tilsier dette.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid utført på rommet.

Gulvet er belagt med vinyl. Veggene er kledd med panel. Det innvendige taket er lagt med panel.

- Opplegg for vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert avvik i fall forhold. Skulle det oppstå en lekkasje vil vannet renne ut til gangen.

Rommet er ikke utført med sluk.

Det er ikke registrert ventilering til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slik våtrommet står i dag er det en risiko konstruksjon. For at rommet skal oppnå en TG 0 eller 1 må vaskerommet opp til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden konstruksjonen gjør dette fysisk umulig. Veggkonstruksjonen er av betong og mur. Ved bruk av fukt indikator og visuell inspeksjon gis det ikke uttrykk for fukt i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

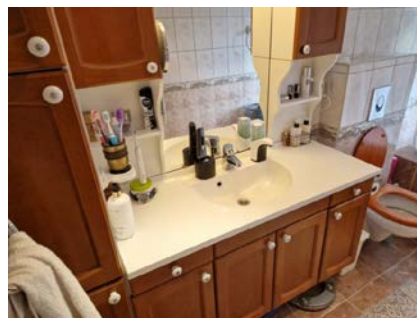
Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar

- Veggmontert toalett

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med panel.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vasj, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gir grunnlag for at konstruksjonen overvåkes jevnlig. Et mulig tiltak vil være å installere et tett dusjkabinett. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller må avviket utbedres.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har en mørk baderomsinnredning av skuffer og skap i profilerte fronter. Den heldekkende servantplaten har ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Badekar
 - Veggmontert toalett
- Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2008

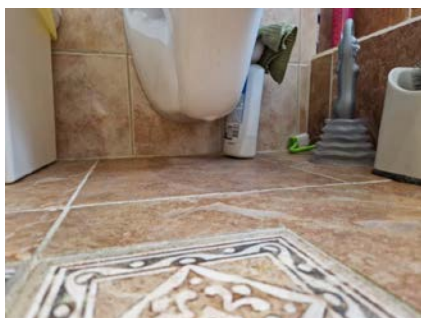
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ikke påvist ventilering av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fukt kontroll av våtrommet er foretatt fra kjelleren hvor slukets konstruksjon er tilgjengelig. Ved bruk av fukt indikator måles treverket til å ha en vekt prosent av 10%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med parkett. Veggene er kled med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med MDF panel. Det er en lys kjøkkeninnredning som går over to vegger. Innredningen er av underskap, skuffer og overskap i profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt platetopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle/fryseskap, og integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Utstyret er ikke funksjons-testet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

I kjelleren er det plassert en OSO varmtvannsbereeder på ca 200 liter.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

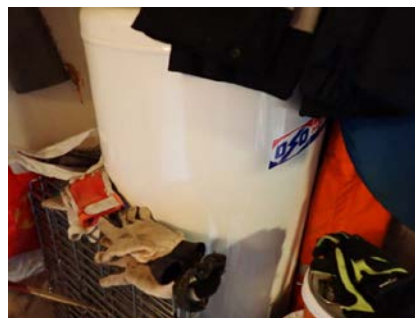
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene gir grunnlag for at varmtvannsbereederen overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må avvikene utbedres.



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

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er utført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet.

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.
2000 Det nøyaktige oppgraderingsåret for EL anlegget er ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er jevnlig utført elektriske arbeid på boligen. Det er ikke dokumentasjon på arbeidene.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt kontrollrapport fra el tilsyn.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

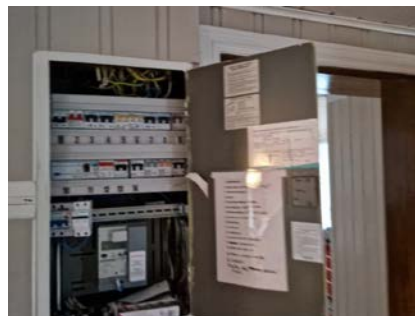
Inntak og sikringsskap

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 EL anlegget er oppført som skjult anlegg med automat sikringer i sikringsskapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de elektriske arbeidene. Disse bør innhentes hvis mulig.

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



🔍 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er kun besiktiget fra overflatene. Eiendommen og boligen er ikke utført med dreneringssystemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Avvikene gir grunnlag for at kjelleren overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen oppnå TG 0 eller 1 må dreneringen utbedres. Videre tilsier avvikene at kjelleren bør stå med åpne konstruksjoner og ikke innredes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget står på en grunnmur av betong, som står på ukjent fundamentering.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, terrasser av treverk, og skogvekst. Parkering er i egen garasje, eller utenfor boligen på områder opparbeidet med grus og belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige rør systemene er kun besiktiget fra overflatene. Utvendige avløpsrør er av plast og ble lagt ny i 1994. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1900. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994.

Årstall: 1994 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Lekestue

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Lekestuen er oppført på bjelkelag lagt på grunnen. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med pappshingel. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Bygget er utstyrt med vindu og utvendig malt dør. Det er en terrasse på fremsiden med konstruksjon av terrassebord.

Innvendig er lekestuen plate kledd og innredet.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Lekestuen er oppført på bjelkelag lagt på grunnen. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med pappshingel. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Bygget er utstyrt med vindu og utvendig malt dør. Det er en terrasse på fremsiden med konstruksjon av terrassebord.

Innvendig er lekestuen plate kledd og innredet.

Lekestuen er ikke tilstandsvurdert.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ifølge matrikelrapport

Standard

Garasjen er oppført på støpt ringmur med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket pultak form tekkes med stålplater. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Garasjen er utstyrt med en sidehengslet port. Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt ringmur med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket pultak form tekkes med stålplater. Konstruksjonen er av plassbygde bjelker av treverk. Garasjen er utstyrt med en sidehengslet port.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.



Fjøs



Anvendelse

Opplagring av utstyr.

Byggeår

1916

Kommentar

I følge eier

Standard

Fjøsset er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker, støpt med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Fjøsset er oppført med vinduer med 1 lags glass og plassbygde dører.

Innvendig er fjøsset preget av åpne konstruksjoner.

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fjøsset er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker, støpt med betongdekke. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Fjøsset er oppført med vinduer med 1 lags glass og plassbygde dører.

Innvendig er fjøsset preget av åpne konstruksjoner.

Fjøsset er ikke tilstandsvurdert.



Stabbur



Anvendelse

Bod

Byggeår

1890

Kommentar

I følge eier

Standard

Stabburet er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker med undergulv av trebord. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Stabburet er oppført med vinduer med 1 lags glass o plassbygde dører. Innvendig er fjøset preget av platekledde overflater og åpne konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Stabburet er oppført på grunnmur av naturstein og bjelker med undergulv av trebord. Veggkonstruksjonen er av tømmer og bindingsverk, kledd med stående bordkledning. Taket har saltak form og er tekket med stålplater. Konstruksjonen er av tømmer. Stabburet er oppført med vinduer med 1 lags glass o plassbygde dører. Innvendig er fjøset preget av platekledde overflater og åpne konstruksjoner. Stabburet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	32			32	
2. Etasje	70			70	
1. Etasje	108			108	34
Kjeller		85		85	
SUM	210	85			34
SUM BRA	295				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2		
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
1. Etasje	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Gang 2, Vaskerom , Bad , Vinterhage		
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Garasje	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig garasje ca 23m² er medtatt i beregningen av areal for boligen. Terrasser i tre er oppgitt samlet med ca 34m²

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: Avvik med utvendig vinterhage. Det finnes ferdigattest for våningshusets tilbygg.

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:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekerom	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		78		78	
1. Etasje		83		83	
Kjeller					
SUM		161			
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Låve	
1. Etasje		Vedskott, Gang , Bod , Båsrrom 1, Båsrrom 2, Høyrom	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bygninger er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Kjeller er ikke målt areal av den det ikke er målbart areal grunnat lav takhøyde og det er jordgulv. På baksiden av fjøset er det laget en carport på ca 39m². Den er ikke medtatt i arealberegningen da den har åpne vegger. Låven har takhøyde nok for en etasje til, det er ikke lagt inn gulv, men det er bjelker med ca areal på 38m². Arealet er ikke medtatt i beregningen for bygningen.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

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						18	18
2. Etasje		9		9		9	18
SUM		9				27	36
SUM BRA	9						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bygninger er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. 1. etasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. På loft har bare deler av rommet målbart høyde.

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)
Enebolig	210	85
Lekestue	0	3
Garasje	0	17
Fjøs	0	161
Stabbur	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Willy Ormset	Kunde
	Gina Ormset	Kunde
	Runar Meek	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	72	8		0	49250.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bådalsveien 773

Hjemmelshaver

Ormset Willy

Kommentar

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

Eiendommen består av 2 teiger.

Teig 1: 18317,5m²

Teig 2: 30933,3m²

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger langs Bådalsveien i Averøy kommune. Eiendommen er en kort kjøre avstand fra skole, barnehage, og dagligvarebutikker. Boligen ligger nært hovedveien, og har tilgang til gode tur områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Hoel vassverk AL.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank (4m³), med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område. I kommunenplanen ligger den innenfor arealformål LNFR. Hovedteigen er berørt av hensynssone til landbruk (H510), og skogs-teigen er berørt av faresone ras- og skredfare (H310).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen med beplantning, terrasser av treverk, og skogvekst. Parkering er i egen garasje, eller utenfor boligen på områder opparbeidet med grus og belegningsstein.

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
200 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.10.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	24.10.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehab pipe	18.09.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2003	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/>

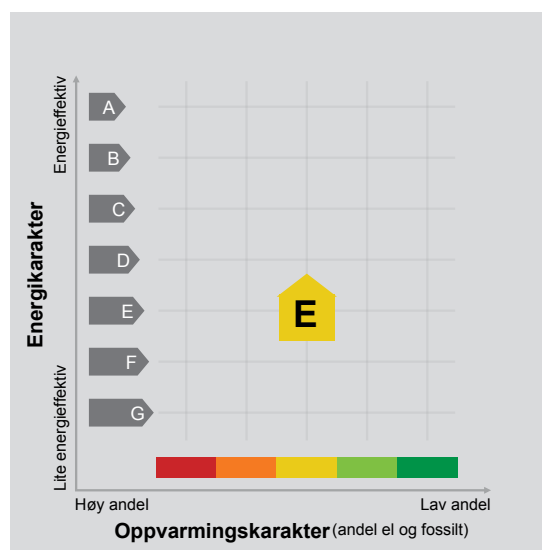
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AA8084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bådalsveien 773
Postnummer	6531
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181174366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42892
Dato	24.10.2024



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

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

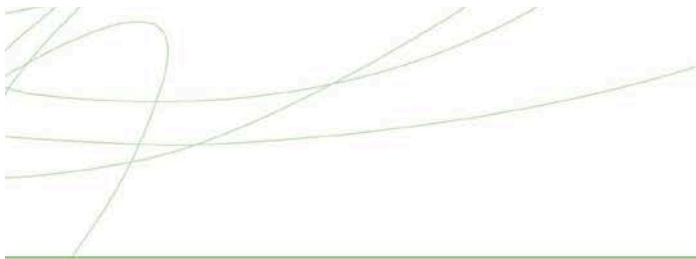
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

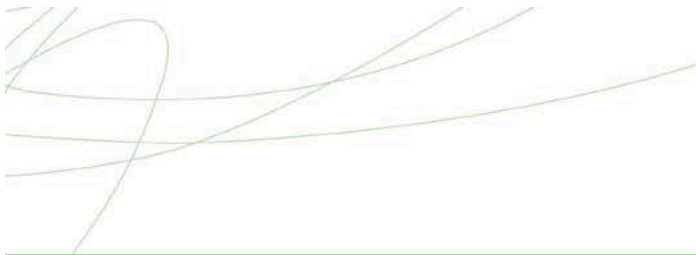
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240047	
Selger 1 navn	
Willy Ormset	
Gateadresse	
Bådalsveien 773	
Poststed	Postnr
AVERØY	6531
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	31
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90165458

Document reference: 1601240047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Nytt bad i 2. etg i 1999. Nytt bad i 1. etg ca 2008?
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse Ble fornyet/nytt da badene ble bygd nye i 1999 og 2008.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse Ikke tilbakeslag, men klunking i sluker de siste ukene.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Det ble ikke satt opp luftehett ved renovering av bolig, bl a nytt tak for ca 20 år siden. Dette vil bli rettet før eiendommen legges ut for salg.
- Arbeid utført av Vassgård/Gustad/Bae
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse Noe fukt i nordvestlige rom i kjeller, kommer muligens fra takrenne vinterhage. Nedløp fra takrenne er nå endret.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse Det har noen sjeldne ganger vært vanninntrenging ved SW storm og regn på opprinnelig yttervegg mellom kjøkken og vinterhage over døren. Dette er nå utbedret og vil nok være tett.
- 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
- Beskrivelse Hadde branntilsyn sommeren 2024. Alle pålegg vil bli lukket, bl a er ny stålpipe satt inn og treverk rundt pipe på kjøkken vil bli fjernet før salg av boligen. Utbedret og bilder sendt til brannvesenet i Kr sund og godkjent.
- 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
- Beskrivelse Mus pleier å være et gjentakende tilfelle i kjeller noen vintre. Har vært hørt i vegger og tak flere år tilbake, men ikke de siste 3-4-5 år. Ingen mus inne i huset på minst 10 år.
- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse Mye er gjort av elektriker Arne Vikene tidligere. I senere år er det Elpartnern ved Kristian Myrset som har utført jobber.
- 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

Beskrivelse

Montert høsten 2022 av Elpartnern ved Kristian Myrset.

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

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 faglært

Beskrivelse

Lektet ut, etterisolerte, satte på ny bordkledning, nye vinduer, ytterdører og tak ca 2004

Arbeid utført av

Vassgård/Gustad/Bae

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Gangvei har vært på agendaen til kommunen/fylkeskommunen sikkert i minst 20 år. Usikkert når det måtte komme.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1601240047

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

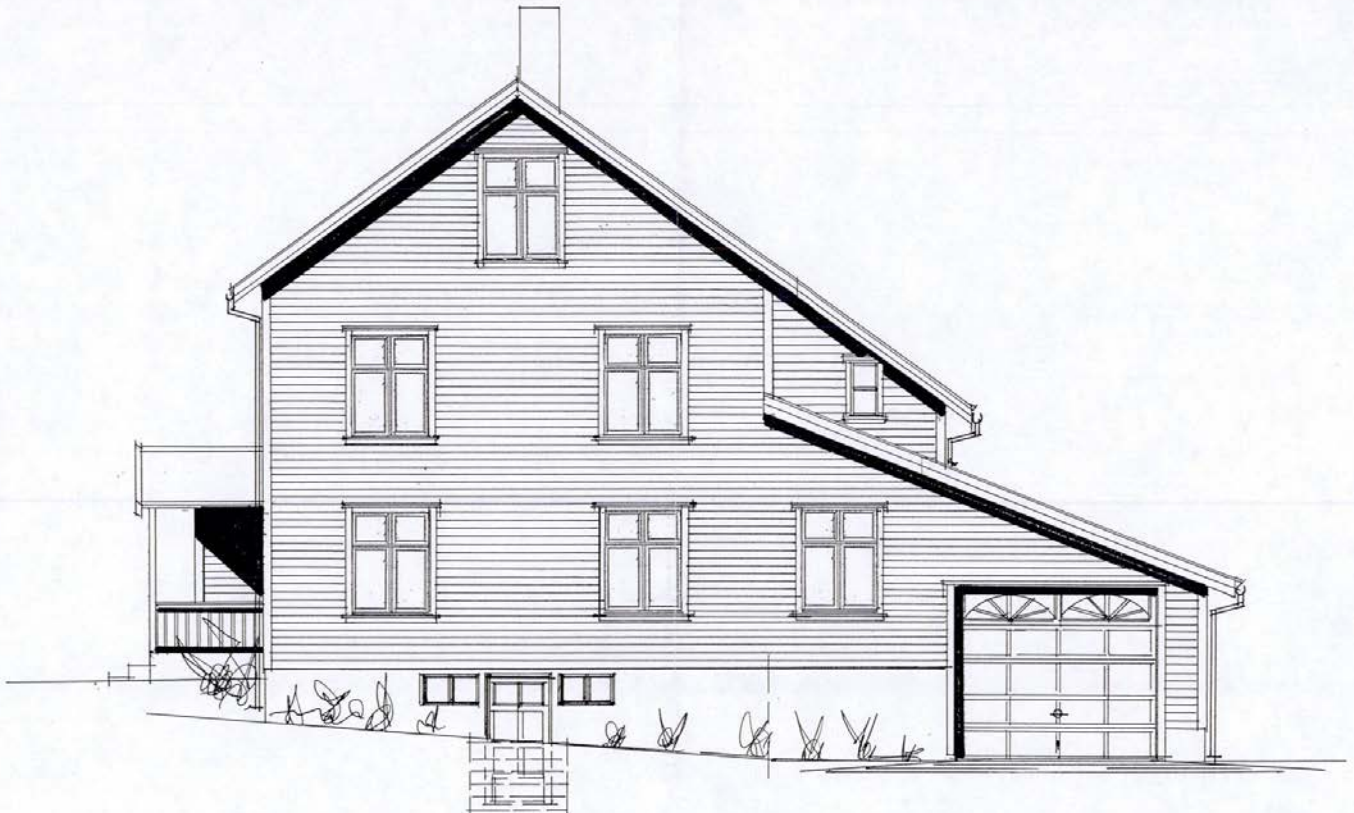
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

Document reference: 1601240047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Willy Ormset	18a63d8b6170045c86ce17c 49df11e1984b14953	11.10.2024 08:17:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240047

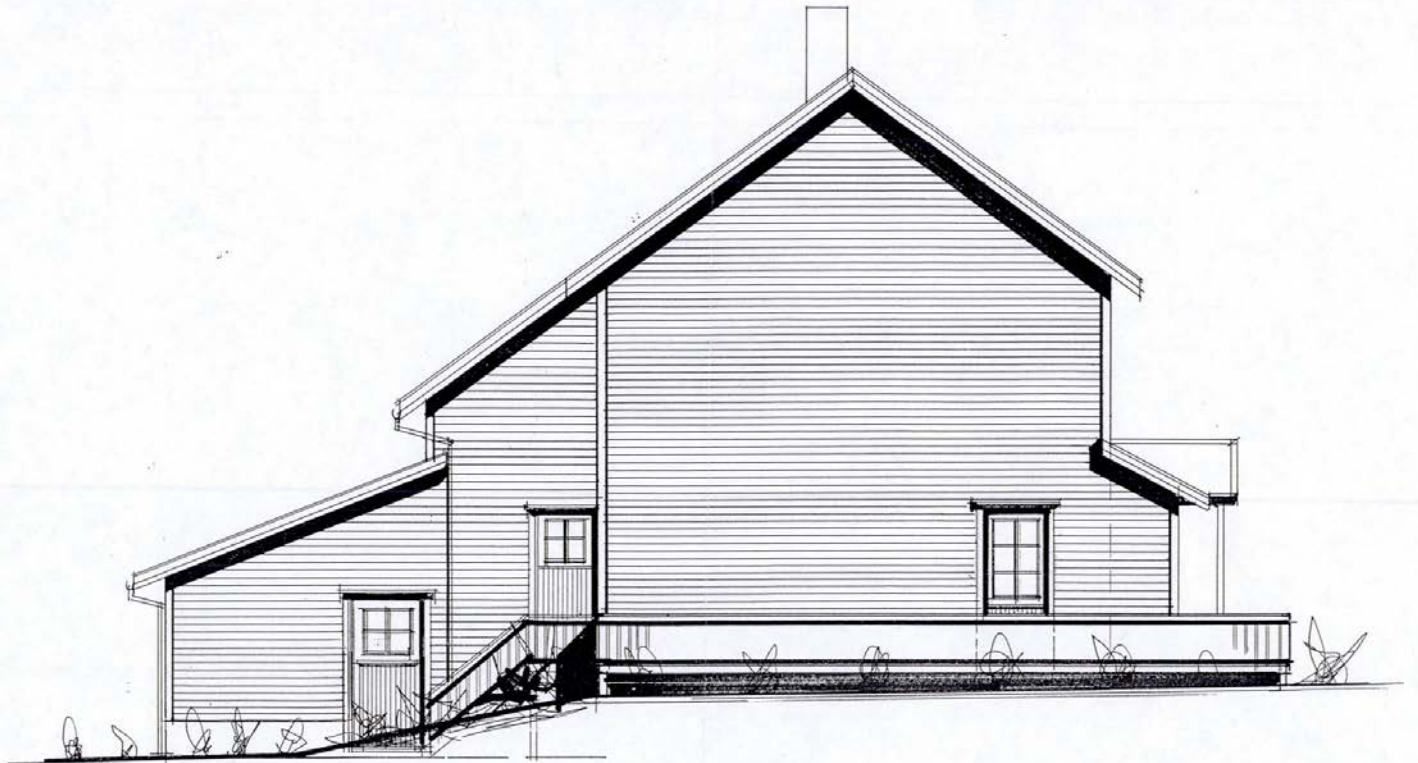
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



FAJADE MOT ØST
MÅL 1:50

INGENJØR M.N.I.T.O.
JOHAN A. SOLVANG.

Dato 17.03.03	Konst. Tegner TILBERG JASJUNG	Godkjent	Målestokk 1:50	U. LILLY ØRDASET 6nr. 76 Bm. 3 469 BLOTTEN, 6530 HÅRØY
TILBY/RENS. FASADER - BULØNNE PLAN, UTTITT OG FASADER			Erstatning for:	Erstatlet av:
Tegning:			Beregning:	TEGNAR: 06



FASADE MAT VEST
MÅL 1:50

INGENJÖR M.N.I.T.O.
JOHAN A. SOLVANG

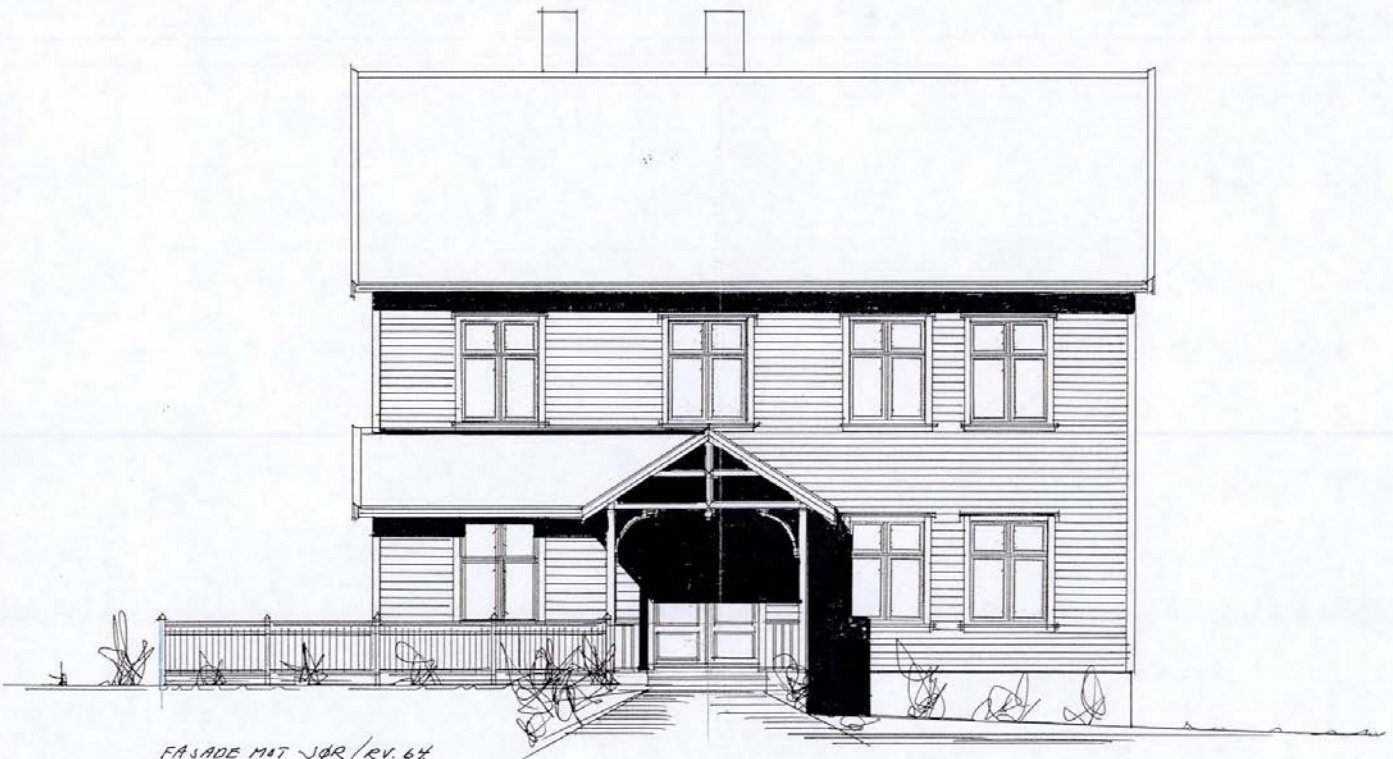
Dag: 1703.03	Konst/Tegner: TILBYR	Godkjent: J. SOLVANG	Målestokk: 1:50	WILLY ORANJET Gnr. 76 Bnr. 8 og 9 BRØNNE, 6530 HØRST
TILBYRENS FASADER - BULLANS PLAN, SKITT OG FASADER				Erstatning for: Erstatlet av:
				TEGNAR: 08
Hverking:		Beregning:		



FAJADE MOT NORD
MÅL 1:50

INGENIÖR M.N.I.T.O.
JOHAN A. SOLVANG

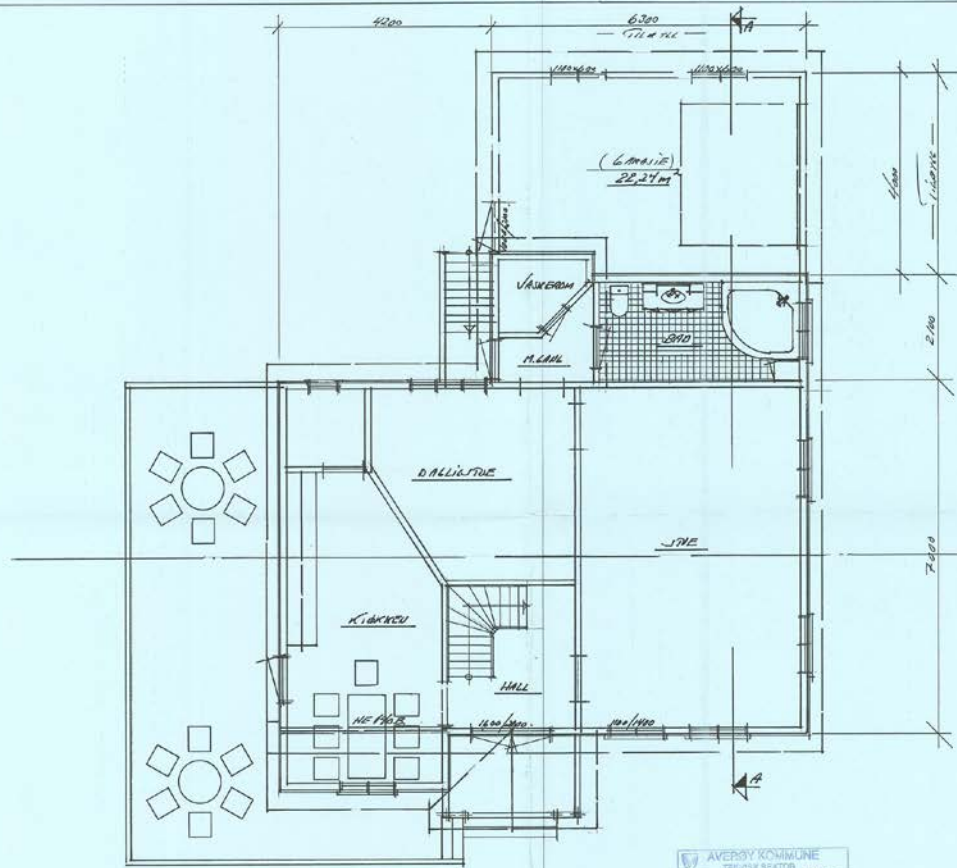
Dag: 1703.03	Namn: Tegner: J. SOLVANG	Godkänd: JA-SOLVANG	Måstokk: 1:50	WILLY ORANJET Gnr. 76 Bnr. 8 049 BRÄCKEN, 6530 NORD
TILBYRRENS FÄRDER - BOLLNÄS PLAN, UNIT 04 FÄRDER				Erställt av: TEGNAR: 05
Händning:		Datering:		



FASADE MOT VØR/RV. 64
MÅL 1:50

INGENJØR M.N.I.T.O.
JOHAN A. SOLVANG

Dato	Konst. Tegning	Godkjent	Målestokk	WILLY ORAVET
17.03.03	TRONDEN		1:50	541, 76 DM 8 1/2 9
	ASJUNNE			BROEN 6530 ARDE
TILBY/RENS, FASADE - FASADU				Erstatning for:
PLAN, UTTITT OG FASADER				Erstatning av:
				TEGNAR: 07
Havslutning:		Beregning:		



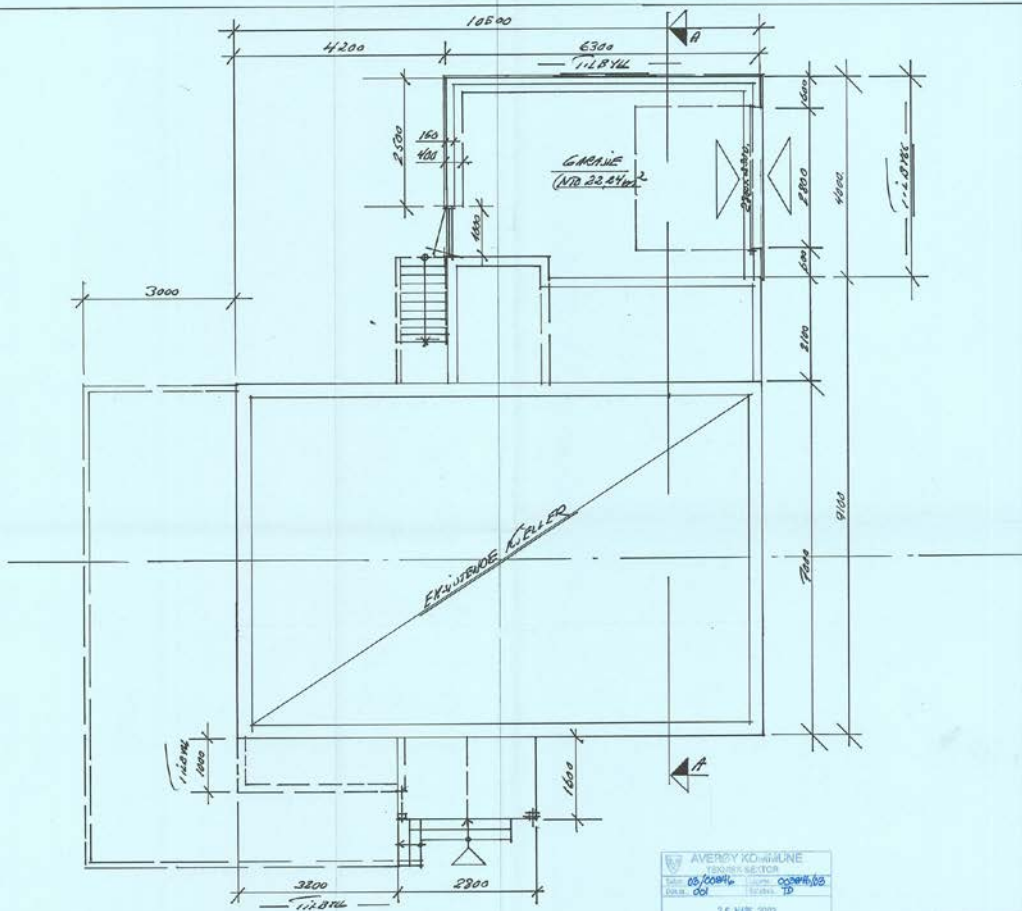
PLAN 1. ETAGE
MAI 1:50

AVERBY KOMMUNE
 26 Mars 2023
 70/8,9

AREAL: (N/S 3740)
 BPA: (N/S 0210) = 92,77 m²
 - - (T2 0210) = 38,51 m²
 ≈ 131,28 m²
 BPA: (N/S 0210) = 249,81 m²
 " (T2 0210) = 25,44 m²
 ≈ 275,25 m²

PROJ. 03	Project Name	Location	Scale	DATE
	PROJ. 03		1:50	
PLAN 1. ETAGE - BALKON PLAN 1. ETAGE - BALKON				03

INGENIÖR M. ALTO
 JOHAN A. SOLMANN



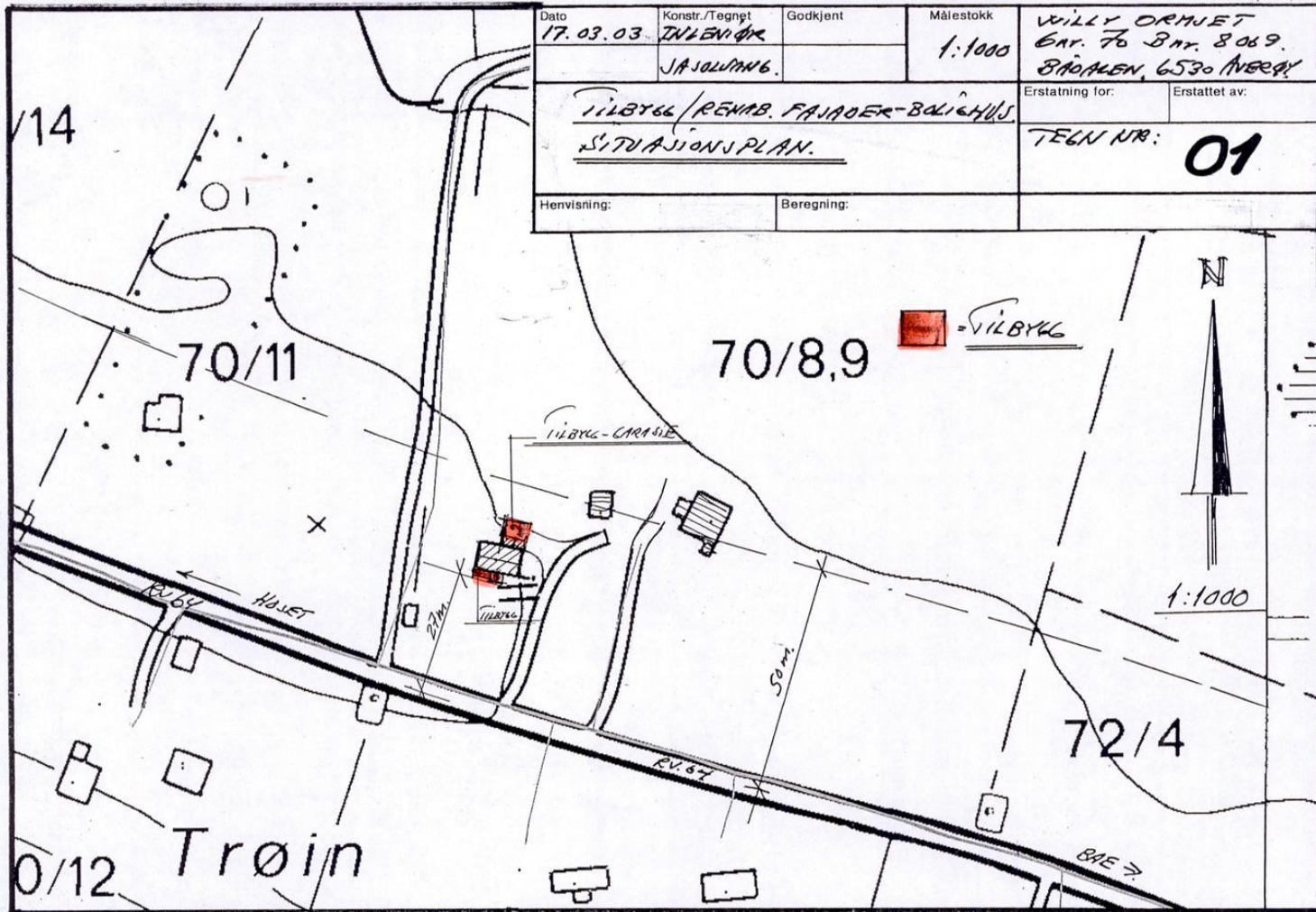
PLAN KELLER / FUNDAMENT
M 1:50

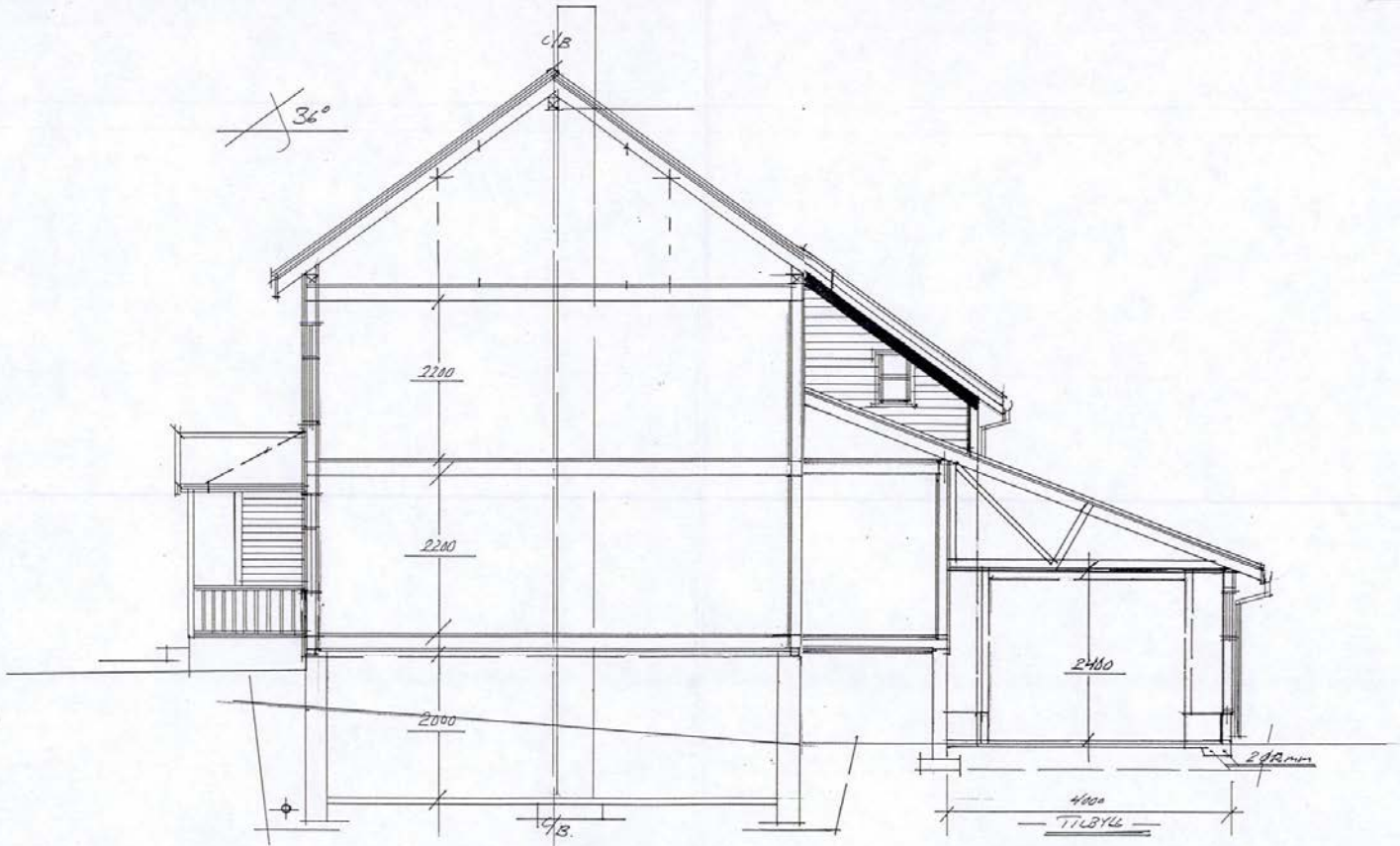
AVERY KOMUNE
 TOWNSECTOR
 Date: 06/08/2014
 Scale: 1:50
 26 MAR 2013
 Author: J.A.
 Page: 1

NO: 7203.03	Project/Type: FUNDAMENT	Scale: 1:50	DATE: 26 MAR 2013
PROJECT NAME: FUNDAMENT PLAN: KELLER / FUNDAMENT			DRAWING NO: 02
DRAWING BY: J.A.		CHECKED BY:	

INGENJÖR A.S.L.T.O.
 JOHAN A. SOLYANG

Dato 17.03.03	Konstr./Tegnet INLEVERING	Godkjent	Målestokk 1:1000	WILLY ORHJET GAR. 76 BAR. 8069. BÅDALEN, 6530 AVERØY	
JA-SOLVINGEN			Erstatning for:		Erstattet av:
<u>VILBYG/REMB. FAJADER-BALIGHUS</u> <u>SITUASJONSPLAN.</u>				TEGN NR: 01	
Henvising:		Beregning:			





SNITT A-A
MÅL 1:50

INGENJÖR M.N.I.T.O.
JOHAN A. SOLVÉRS

Proj. No. 7903.03	Kunde/Byggher TILBUDEN J.F. JÄLLE	Godkänd	Måstokk 1:50	WILLY ORANJET Bnr. 76 Bm. 8 069 BADOLEN 6530 ÅRSK
TILBUD/PENG. FÄRDER - BULLEHU PLAN, SNITT OCH FÄRDER				Estimerat av Estimerat av
				TEK. NO: 04
Måttstav		Börjning		

**Averøy kommune**Teknisk etat
6530 Averøy

Arkivsak/dok.nr.: 03/00846-007

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (PBL) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker

Johan A. Solvang
Bådalen
6530 Averøy

Tiltakshaver

Willy Ormset
Bådalen
6530 Averøy

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Hoel	70	8 og 9		

Spesifikasjon:

Tiltakets/byggets art

Tilbygg til bolig

Vedtaket fattet av

Natur- og arealutvalget

Vedtaks dato

14.04.2003

Saksnr

DS 53/03

Dato sluttkontroll

19.01.2004

Kontrollansvarlig

Harry Gustad Snekkerverksted v/ Harry Gustad

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat., i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan - og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf.pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93)

Viser til kontrollerklæring fra:

Harry Gustad Snekkerverksted, dat. 19.01.2004

AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bruhagen, 6530 Averøy	30.03.2004	 Tor Dypbukt

Kopi sendes til


Funksjon	Navn	Adresse
	Harry Gustad Snekkerverksted	Sveggesundet

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
	Adresse			


AVERØY KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 Saknr.: 02/00846 | Løpnr.: 002946/m
 Arkivkode: 708 | Kopi til:

Det anmodes om

 FERDIGATTEST

11 MARS 2004

 MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

--

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	–
Kontrollerklæringer	G	–
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	–
Andre vedlegg	I	–
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	–

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket
Foretak **BYGGFIRMA HARRY GUSTAD**Dato **19.01.04** | Underskrift **Harry Gustad**Gjentas med blokkbokstaver
HARRY GUSTAD

MØRE PIPE AS

Jegerstien 10B
6523 FREI

Vår saksbehandler
Janne Iren Bekken

Saksnummer
BYGG-24/00228
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Janne Iren Bekken

Dato
18.09.2024

Bådalsveien 773, GID 72/8 - Ferdigattest for rehabilitering av skorstein - Willy Ormset

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 72 / 8 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MØRE PIPE AS
Tiltakshaver: Willy Ormset

VEDTAK

Averøy kommune som plan- og bygningsmyndighet gir ferdigattest for rehabilitering av skorstein på eiendommen Bådalsveien 773, GID 72/8, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksopplysninger

Tillatelse til skorsteinsrehabilitering ble gitt den 18.06.24 med vedtaksnummer BYGG-24/00228-3. Søknad om ferdigattest er mottatt komplett den 12.09.24.

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

Ansvarlig søker har ved søknaden bekreftet at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, og at omsøkte tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter. Det er i søknaden bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Tiltaket tilfredstiller kravene til ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen
Janne Iren Bekken
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ for 2024:

Gebyr for behandling av søknad om ferdigattest TKL 1 er: kr. 2 450,-

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.

DAGBOKFØRT

14.SEP79 04986

ERKLÆRING

SØRENSKRIVEREN I
 KRISTIANSUND

Undertegnede grunneiere som har fått statstilskott til jordbruksveg med benevnelsen dyrkingsveg (jordbruksveg) på min/våre eiendommer Bae, Nekstad og Sund i Averøy kommune, Møre og Romsdal, forpliketer meg/oss gjensidig og ovenfor det offentlige å holde veganlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre vedtar jeg/vi å ta del i vedlikeholdet etter samme andel som hver eiendom har deltatt med i anleggsomkostningene og som er tilføyet nedenfor prosentvis.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på min/våre eiendommer.

1. *Martin Vebenstad* / 19....
 Martin P. Vebenstad
 født den
 eier av gnr. 72 bnr. 2 med vedlikeholdsplikt 2 %.
2. *Gunnar Sørdal* født den
 Gunnar Sørdal
 eier av gnr. 72 bnr. 3 med vedlikeholdsplikt 2 %.
3. *Olav A. Sol. i h. Skjvel* ²⁸⁻⁵⁻⁰⁴ født den
Paula Hovell Eldbjørg Skoghaug
 eier av gnr. 72 bnr. 8 med vedlikeholdsplikt 1 %
4. *Sivert G. Lyster* født den
 Sivert G. Lyster
 eier av gnr. 72 bnr. 6 med vedlikeholdsplikt 1 %.
5. *Aud Hjertvik* født den
 Aud Hjertvik
 eier av gnr. 72 bnr. 4 med vedlikeholdsplikt 2 %.
6. *Kåre Søbstad* født den
 Kåre Søbstad
Jarl Søbstad født den
 Jarl Søbstad
 eiere av gnr. 75 bnr. 2 med vedlikeholdsplikt 2 %.
7. *Peder Ødegård* født den
 Peder Ødegård
Jon Ødegård født den
 Jon Ødegård
 eiere av gnr. 75 bnr. 1 med vedlikeholdsplikt 2 %.
8. *Olav J. Nekstad* født den
 Olav J. Nekstad
 eier av gnr. 73 bnr. 8 med vedlikeholdsplikt 2 %.
9. *Martin B. Nekstad* født den
 Martin B. Nekstad
 eier av gnr. 73 bnr. 12 med vedlikeholdsplikt 1 %.
10. *Ragnvald Kalvø* født den
 Ragnvald E. Kalvø
 eier av gnr. 73 bnr. 10 med vedlikeholdsplikt 1 %.
11. *Ole Idar Ødegård* født den
 Ole Idar Ødegård
 eier av gnr. 72 bnr. 11 med vedlikeholdsplikt 2 %.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede grunneiere som har fått statstilskott til jordbruksveg med benevnelsen Dyrkingsveg (jordbruksveg) på min/våre eiendommer Bae, Nekstad og Sund i Averøy kommune, Møre og Romsdal, forplikter meg/oss gjensidig og ovenfor det offentlige å holde veganlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre vedtar jeg/vi å ta del i vedlikeholdet etter samme andel som hver eiendom har deltatt med i anleggsomkostningene og som er tilføyet nedenfor prosentvis.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på min/våre eiendommer.

- / 19...
1. *Ivar Bae* født den
Ivar Bae
eier av gnr. 72 bnr. 1 med vedlikeholdsplikt 20 %.
 2. *Helge Steen* født den
Helge Steen *Katharina Steen 8-12-06*
eier av gnr. 72 bnr. 5 med vedlikeholdsplikt 20 %.
 3. *Johnny K. Bae* født den
Johnny K. Bae *Forun Bae født 10-12-52*
eier av gnr. 72 bnr. 7 med vedlikeholdsplikt 20 %.
 4. *Torstein Vikene* født den
Torstein Vikene
Peder Vikene født den
Peder Vikene
eiere av gnr. 73 bnr. 1 med vedlikeholdsplikt 5 %.
 5. *John Nekstad* født den
John Nekstad
eier av gnr. 73 bnr. 4 med vedlikeholdsplikt 2 %.
 6. *Andres O. Sund* født den
Andres O. Sund
eier av gnr. 75 bnr. 4 med vedlikeholdsplikt 2 %.
 7. *Arild Bergem* født den
Arild Bergem
eier av gnr. 73 bnr. 7 og gnr. 74 bnr. 1
med vedlikeholdsplikt 4 %.
 8. *Trygve A. Nekstad* født den
Trygve A. Nekstad
eier av gnr. 73 bnr. 2 med vedlikeholdsplikt 3 %.
 9. *Bertel J. Nekstad* født den
Bertel J. Nekstad *Britt Karg Nekstad 8/5-49*
eier av gnr. 73 bnr. 9 med vedlikeholdsplikt 3 %.
 10. *Ola A. Nekstad* født den
Ola A. Nekstad
eier av gnr. 73 bnr. 3 med vedlikeholdsplikt 3 %.

230

Gjenpart av
Vedlegg til dagbok nr. 2133
Kristiansund sorenskriverembete

26 AUG. 1963

Overenskomst

Underskrivne grunneigare gir hermed Hoel Vassverk A/L, vederlagsfritt, rett til legging av vassledninger over sin eigedom. Retten gjeld ogsa seinare reperasjoner. Vassverket pliktar sa langt det er rad a setja terrenget i same stand som for. Saframt grunneigaren vert pafort skade i anleggstida, eller ved seinare reparasjoner, skal grunneigaren haldast skadelaus. Vert grunneigaren og Hoel Vassverk A/L ikkje same om eventuell erstatning, skal tvisten avgjerast ved voldgift. Kvar av partane nemner opp kvar sin mann, og med fylkesagronomen i tekniske fag som oppmann. Dei tre avgjer med bindande verknad for bae partar eventuelle tvistemal.

Bådalen 14 mai.1962.

Hoel Vassverk A/L

Lundhøi
form.

Grunneigare av:

V	Gnr.	Fo	bnr.	4	i	Bremsnes	kommune	<i>Lundhøi</i>
✓	"	70	"	1	"	"	"	<i>Hermann Hill</i>
	"	70	"	10	<i>Lornviken</i>	<i>Hoel</i>	"	<i>Jon H. Hoel</i>
✓	"	70	"	13	"	"	"	<i>Peder W. Hoel</i>
✓	"	70	"	21	"	"	"	<i>Pavel Vikens</i>
✓	"	70	"	2-3	"	"	"	<i>Torstein Bau</i>
✓	"	70	"	12	"	"	"	<i>Andreas Gjestad</i>
✓	"	70	"	14	"	"	"	<i>Kamrad Keksstad</i>
	"	70	"	18	"	"	"	<i>Johs. Bøllgård</i>
✓	"	70	"		"	"	"	<i>Emil S. Hoel</i>

V	Gnr.	Bar.	i	Bremsnes kommune	Aksel Hoel
V	70	30	"	"	Johan H. Hoel
V	70	7	"	"	Johan G. Nekstad
V	70	6	"	"	John H. Hoel
"	72	4	"	"	Magner Hjertvik
V	72	17	"	"	Olav J. Bae
V	72	1	"	"	Ivar J. Bae
"	72	5	"	"	Hans Steen
V	72	7	"	"	Torbjörn Bae
"	72	8	"	"	Olav A. Hoel
V	70	25	"	"	Ole J. Hoel
V	70	14-20	"	"	Andres Ormset
"	72	8	"	"	Kristine Sandvik
"	72	6	"	"	Sivert Lyster

DORTHEA HJERTVIK

Underskrivns vitner attesterer hermed at:

Ivar Hoel---Hermann Hoel---John K. Hoel---Peder K. Hoel

Paul Vikens---Torstein Bae---Andreas Gustad---Konrad Nekstad

Johannes Bullgård---Emil A. Hoel---Aksel Hoel---Johan H. Hoel

Johan H. Nekstad---John H. Hoel---Magner Hjertvik---Olav J. Bae

Ivar J. Bae---Hans Steen---Torbjörn Bae---Olav A. Hoel og

Ole J. Hoel. Andres Ormset. ---Kornelius Hoel---Kristine Sandvik og Sivert Lyster.

Bådalen, den 14 mai 1962

1. Kornelius Hoel

2. Aksel Hoel

3. Olav J. Hoel



Gjenpart av
Vedlegg-til dagbok nr. 1550 1954
Kristiansund sorenskriverembete 22/4-

E r k l æ r i n g .

Undertegnede som har fått statstilskott til uttapping av "Løken" på våre eiendommer Bae Gnr.72 bnr.5,8 og 9, Nekstad Gnr.73 bnr. 3.4 og 5 i Bremsnes herred, Møre og Romsdal fylke,

forplikter oss gjensidig og ovenfor det offentlige til å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre vedtar vi å ta del i vedlikeholdet etter samme andel som hver eiendom har bidratt med i anleggsomkostningene og som er tilføyset nedenfor prosentvis.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

Bådalen den 22/4-1954.

1. Hans Steen, født den [redacted] eier av gnr.72 bnr.5 av skyld mark 2.43 med vedlikeholdsplikt 42,7 %
2. Kristine Sandvik, født den [redacted] eier av gnr.72 bnr.8 og 9 av skyld 0.28 med vedlikeholdsplikt 10 %.
3. Aksel Hoel født [redacted] eier av gnr.73 bnr.5 av skyld 0.29 med vedlikeholdsplikt 11.2 %
4. Johan J. Nekstad født den [redacted] eier av gnr.73 bnr.4 av skyld mark 1.56 med vedlikeholdsplikt 13,1 %
5. Ola Nekstad født den [redacted] eier av gnr.73 bnr.3 av skyld mark 1.70 med vedlikeholdsplikt 23 %

[Handwritten signature]



Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

 Utskriftsdato: 08.11.2024 09:16

 Eiendomsdata verifisert: 08.11.2024 09:15

GÅRDSKART 1554-72/8/0

 Tilknyttede grunneiendommer:

 72/8/0



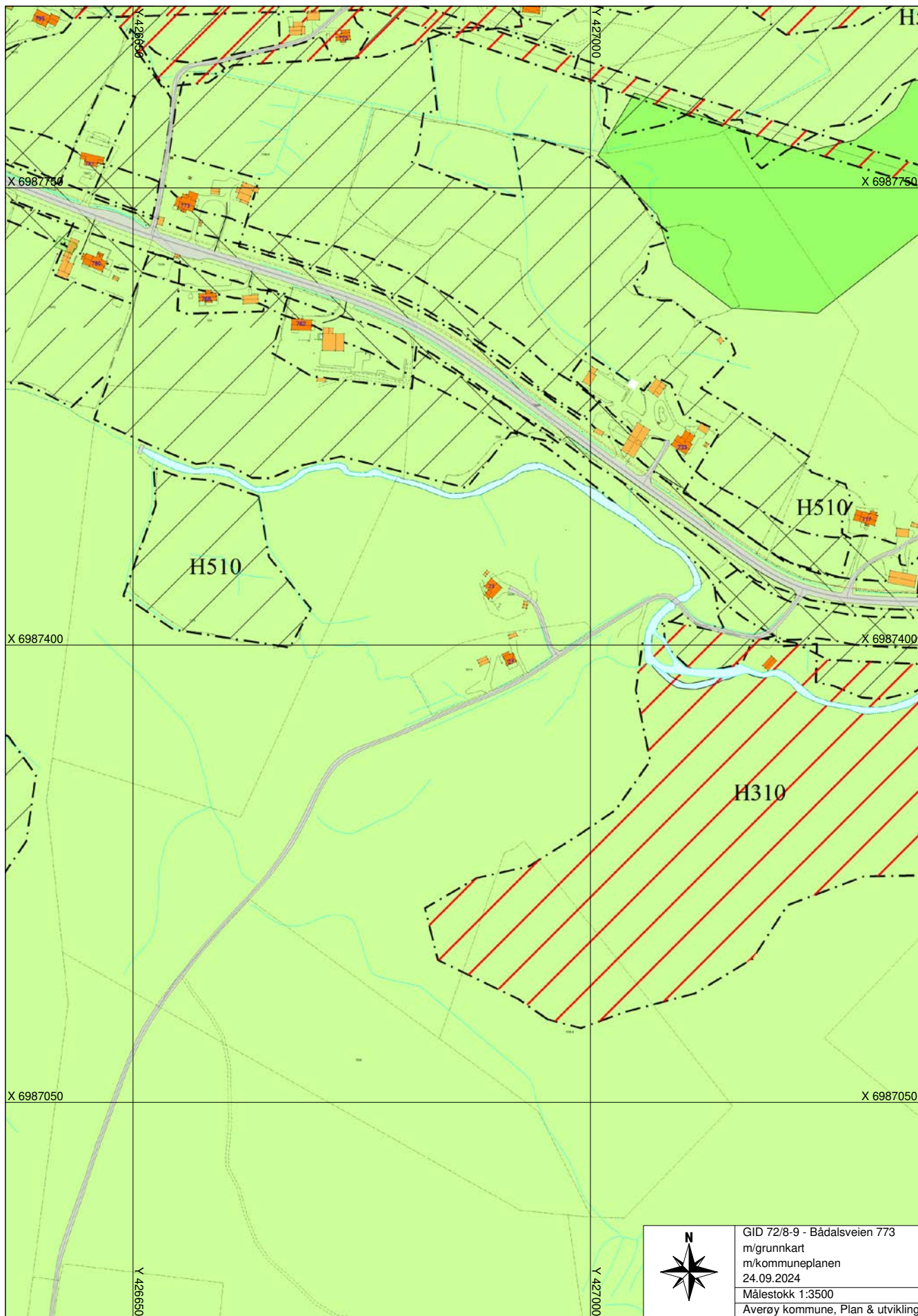
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	13.4	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.5	13.9
	Produktiv skog *	31.0	31.0
	Annet markslag	0.7	
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.8	4.5
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	49.4	49.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1554 - AVERØY
Gårdsnummer: 72
Bruksnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.09.2024 kl. 11:25
Produsert av: Berit Höhle
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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte	17/1964				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1554 - Mnr vann mangler	0	
		Mottaker	1554 - 72/1	0	
		Mottaker	1554 - 72/2	0	
		Mottaker	1554 - 72/4	0	
		Mottaker	1554 - 72/5	0	
		Mottaker	1554 - 72/8	0	
		Mottaker	1554 - 72/9	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bådalsveien	4302	773		Grunnkrets 0504 Hoel Stemmekrets: 2 Averøy vest Kirkesokn: 08060402 Bremsnes Postnr.område: 6531 AVERØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6987736	426690		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 25 400 852 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 18 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6987725 Øst: 426672 Bruksareal totalt: 18 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1960
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk 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
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Bygningsnr: 181 174 366 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 176 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6987736 Øst: 426690 Bruksareal totalt: 176 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1900
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Våningshus Bruttoareal annet: 0 Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk 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	76	0	76	0	0	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4302 Bådalsveien 773	H0101	Bolig	170	0		0	0	72/8
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Bygningsnr: 181 174 366 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 38 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 14.04.2003
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 10.07.2003
 Nord: 6987736 Øst: 426690 Bruksareal totalt: 38 Avløp: Tatt i bruk: 19.08.2003
 Bygningsendringstype: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Våningshus Bruttoareal annet: Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Tatt i bruk 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
H01	0	38	0	38	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4302 Bådalsveien 773		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ORMSET WILLY		BÅDALEN 6530 AVERØY

Bygningsnr: 181 174 366 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 2 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 18.06.2024
 Nord: 6987736 Øst: 426690 Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningsendringstype: Ombygging Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Våningshus Bruttoareal annet: Ferdigattest: 18.09.2024
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Ferdigattest Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	300763	ORMSET WILLY		BÅDALSVIEIEN 773 6531 AVERØY

Bygningsnr:	181 174 374	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6987746 Øst: 426713	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	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
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Bygningsnr:	181 174 382	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	60	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6987744 Øst: 426737	Bruksareal totalt:	60	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

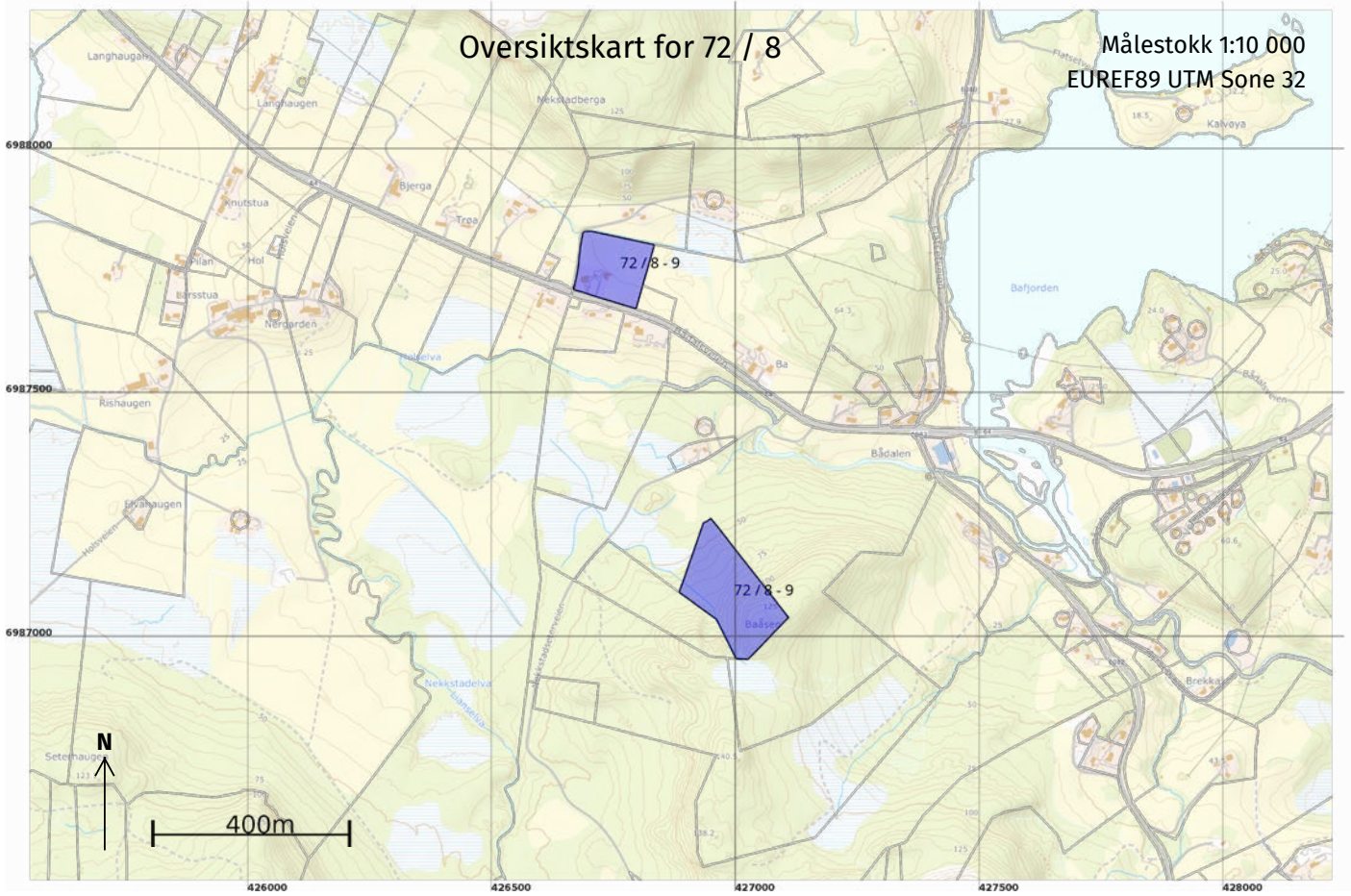
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	60	60	0	0	0	0	0

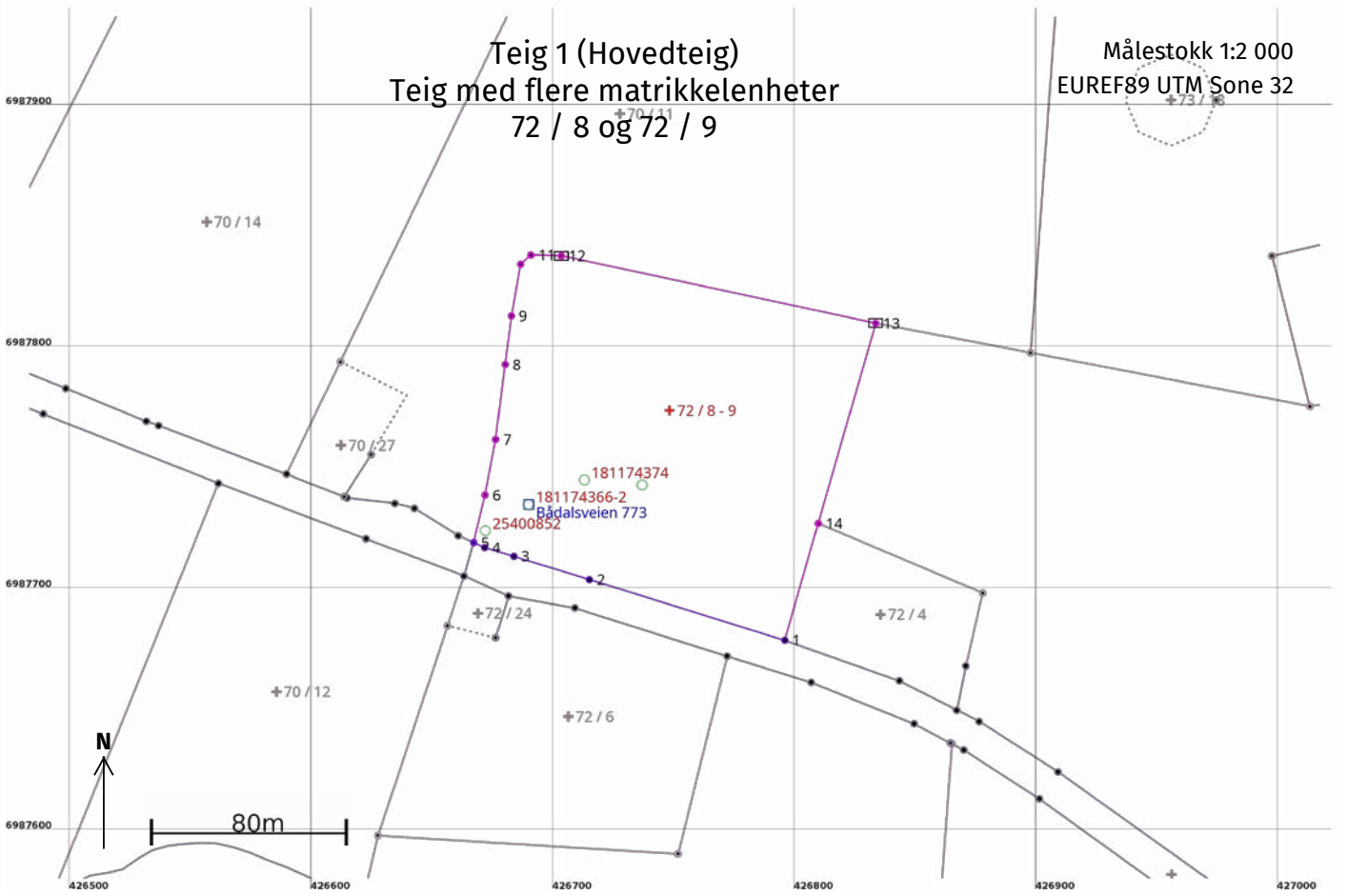
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/8

Oversiktskart for 72 / 8

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 18 317,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

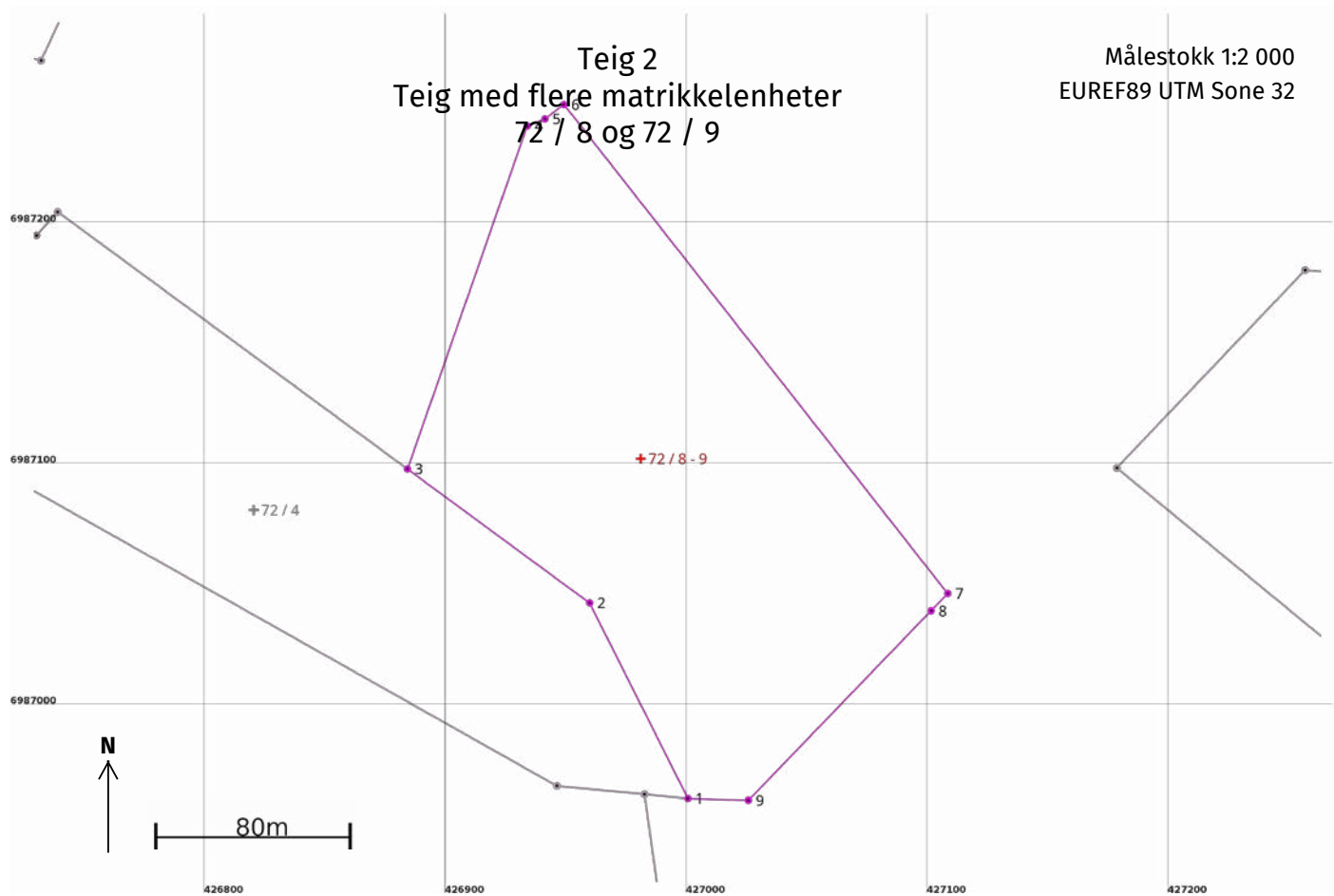
Nord: 6987775

Øst: 426748

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6987679,78	426795,93	84,64	Umerket	10 Terrengmålt	36	
2	6987704,86	426715,09	32,66	Umerket	10 Terrengmålt	36	
3	6987714,47	426683,88	12,62	Umerket	10 Terrengmålt	36	
4	6987718,11	426671,80	5,00	Umerket	10 Terrengmålt	36	
5	6987720,16	426667,24	20,22	Ukjent	10 Terrengmålt	36	
6	6987739,83	426671,93	23,38	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
7	6987762,79	426676,32	31,32	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
8	6987793,86	426680,28	20,26	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
9	6987813,96	426682,83	21,74	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
10	6987835,35	426686,69	5,67	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
11	6987839,13	426690,91	12,62	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
12	6987838,79	426703,53	132,95	Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
13	6987810,94	426833,53	86,16	Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6987728,11	426809,79	50,28	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	



Areal og koordinater

Areal: 30 933,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6987104 Øst: 426981

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6986962,58	427000,52	90,75	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
2	6987043,68	426959,79	93,80	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
3	6987099,21	426884,19	150,62	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
4	6987241,38	426933,94	7,82	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
5	6987244,34	426941,18	9,92	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
6	6987250,33	426949,09	257,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6987047,58	427108,33	10,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6987040,39	427101,38	109,17	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
9	6986961,85	427025,56	25,05	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bådalsveien 773
6531 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre