



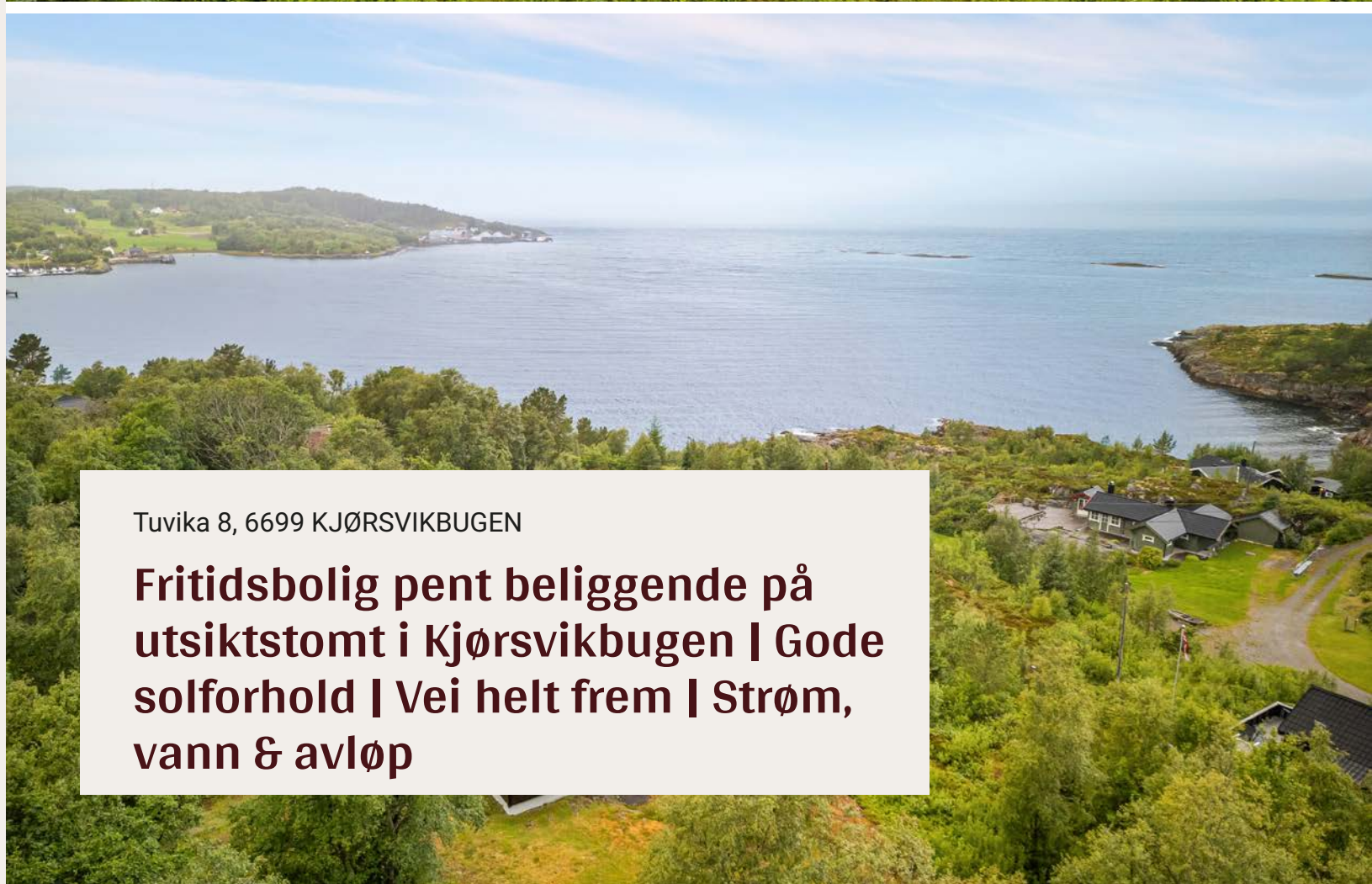
aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Tuvika 8, 6699 KJØRSVIKBUGEN

**Fritidsbolig pent beliggende på
utsiktstomt i Kjørsvikbugen | Gode
solforhold | Vei helt frem | Strøm,
vann & avløp**





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

Mobil 934 47 636
E-post nina.katrine.brandt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 34 750-
Total ink omk.: Kr 1 426 100,-
Selger: Marianne Glærum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total: 42/47 m²
Tomtstr.: 726 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 27

Oppdragsnr.: 1701240040

Velkommen til Tuvika 8!

Ei fin sommerhytte pent beliggende på utsiktstomt i Kjørsvikbugen. I nærområdet er fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Det er ca. 1 km til nærmeste dagligvarebutikk som er Matkroken i Kjørsvikbugen. I Kjørsvikbugen finner du også bussholdeplass, hurtigbåtkai (Trondheim-Kristiansund) og båthavn. Trenger du ytterligere servicetilbud er det ca. 30 min. kjøring til Aure sentrum og 40 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra.

Kvaliteter som er verdt å fremheve:

- Lys og trivelig stue med store vindusflater som ivaretar utsikten
- 2 soverom
- Terrasse og hage
- Gode solforhold
- Flott sjøutsikt
- Vei helt frem til hytta
- Parkering på egen tomt
- Innlagt strøm, vann og avløp
- Nærhet til fine friluftsområder ved sjøen og i fjellet



Innhold

Velkommen4

Plantegninger6

Om eiendommen24

Tilstandsrapport35

Egenerklæring60

Energiattest65

Målebrev71

Ferdigattest for tilbygg 09.08.202475

Byggetegninger79

Kart83

Reguleringsbestemmelser86

Forbrukerinformasjon93

Budskjema94

Plantegning

1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålidelige, Men Ikke Garanterte.



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

Notater





Velkommen inn!

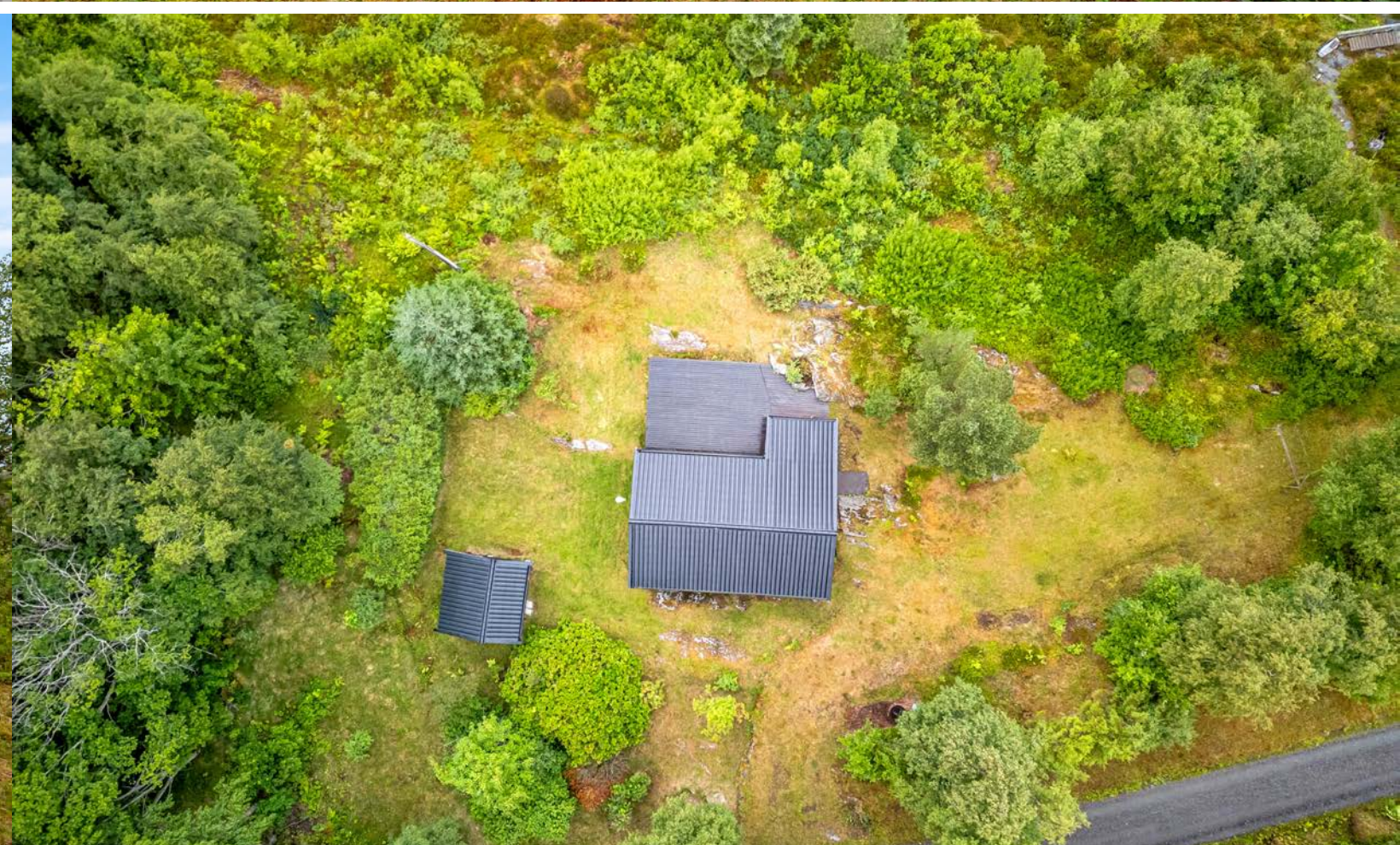














Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 47 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² 1.etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² 1.etasje: Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte: På bad er ikke alle areal målbart ihht. målestandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 726 m² i følge tinglyst målebrev. Naturtomt med utsikt utover sjøen. Målebrev følger som vedlegg til salgsoppgave.

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Kjørsvikbugen i Aure Kommune.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser kort

vei fra sjøen. Her ligger alt til rette for fine sommerdager med bading, fiske og båtliv. Området har variert natur som er godt tilrettelagt for friluftsliv både sommer og vinter. Innover i området finnes fantastisk turterreng og flere store vann, deriblant Rennsjøen, Ledalsvatnet, Ytternvatnet, Innervatnet og Skålvatnet. Det er ca. 1 km til nærmeste dagligvare - Matkroken på Kjørsvikbugen. Trenger du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Coop Marked på Vihals og Aure kjøpesenter. Sistnevnte ligger ca. 25 km unna. I Kjørsvikbugen ligger også nærmeste bussholdeplass og det er mulig å ta hurtigbåten fra Trondheim ut hit. Hytta ligger ca. 2 timer fra Kristiansund, 2 timer fra Trondheim og 2 timer og 45 min fra Molde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Terje Storhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse: Hytte: Taket er tekket med Planja stålblader. Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål. Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Selvberende taksperrer med taktro i tre. Bygningen har malte kobla trevinduer fra byggeår og noen

malte isoler trevinduer som er byttet på værvegg. Terrassedør som malt tredør med isolerglass fra nyere tid. Ytterdør som malt isolert tre-fyllingsdør med isolerglass. Terrasse som oppført i tre med understøtter. Terrassebord i cu-impregnert. Det anbefales å montere rekkverk der høyde er mer enn 50 cm ned til bakken.

Uthus: Uthus er enkelt bygd opp på søyler med trebjelkelaf, bindingsverk med liggende malt bordkledning, vindu, ståltak og enkel dør. Takplater med nye takrenner og nedløp på uthuset ble byttet i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

1) Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskrivelse: Badet er fullt brukbart, men bør renoveres. Det er påbegynt renovering, ved at taket ble malt i fjor, lister og noe tapet er revet av.

2) Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Før min eiertid. Arbeid utført av: Bakken VVS Kyrksæterøra.

2.1)Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Nei.

2.2) Er arbeidet byggemeldt? Svar: Ja.

Beskrivelse: Se ferdigattest.

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt IKEA kjøkken i 2012. Bakken VVS koblet på vannet. Bakken VVS skiftet også toilett-husker ikke årstall. Nå i sommer gikk det et lite hull på vannledningen utenfor. Den er nå reparert av Aure Rør og bygg v/Torstein Folde. Arbeid utført av: Bakken VVS Kyrksæterøra.

5) Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Fukt har medført råte i reim under stuegulv (i krypkjeller). Les takstrapport angående omkostninger for å få reparert dette.

6) Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Beskrivelse: Ja, nytt tak i 2022 pga lekkasje.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Gulvet i stua bør skiftes i forbindelse med renovering av råtten reim i kjeller, omkostninger med dette i takst.

9) Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Det har vært råte / lekkasje i taket på

hovedhytta sommeren 2022. .Dette ble reparert med nytt tak i oktber 2022. Ingen råte der nå.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nordvest Elektro AS gikk over hele el. anlegget i 2012, og utførte følgende installasjonsarbeide: En utendørs kontakt, to utelamper, flyttet tre stikkontakter, opprettet to nye stikk kontakter, la inn komfyr kontakt til det nye IKEA kjøkkenet. Det ble samtidig opplyst, at el. kurs er lagt slik at koppvaskmaskin og vaskemaskin ikke bør benyttes samtidig.
Arbeid utført av: Nordvest Elektro.

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nytt el.skap. Som nevnt ovenfor ble hele el.anlegget gjennomgått i 2012.

14) Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: To onkler som oppførte hytta på dugnad. Begge snekkerkyndige, og oppført flere hus og hytter.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Skiftet tak på hele hytta i 2022. Snekker

Espen Kristiansen bisto med å bytte store deler av kledning og vinduer i 2011.
Arbeid utført av: Vegard Lillestøl (snekker fra Kjørsvikbugen).

24) Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Veilag for bruk av kjørevei. Koster ca kr. 1.000,- per år (mer hvis uventede hendelser påløper). Da er det sosiale dugnader. Det er en av naboene som ordner ut med regnskapet. Veien er utbedret i 2024. Det er godt naboskap og en stille grend.

Tilleggs kommentar:
Nytt tak på uthus i 2024. Uthuset er ikke isolert, og benyttes kun til oppbevaring av gressklipper, hagemøbler, grill etc.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Innhold

1.etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Utgang til terrasse fra stuen.
Frittstående uthus.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

1. etasje:
Entre: Malt tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

- Oppheng klær.

Kjøkken: Malt tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, vask, platetopp, integrert stekeovn og ventilator.

Bad: Flis på gulv, malt tapet på vegger og lasert panel i himling.
- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med benkeplate i laminat, nedfelt vask, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Utgang terrasse.

Soverom 1: Malt tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Plassbygde senger og sikringskap.

Soverom 2: Lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
- Plassbygd seng.

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:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er registrert symptom på sopp/råte. Det er påvist gulvbjelke i krypkjeller i overgangen på tilbygg / hovedhytta har noe råteskader. Bjelken ligger i dag

oppå den gamle ringmuren, så den vil ikke knekke umiddelbart.

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

Innvendig > Krypkjeller
Det er avvik: Det er påvist at det trekker / kommer noe vann under tilbygget. Det er sansynlig at det er vann som renner langst terrenget / fjellet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik: Det er ukjent alder på varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med automat og to stk. skrusikringer (Hovedinntak.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er avvik:
Avvik: Det er ikke kjent at det er etablert noen form for bortledning av overflatevann rundt bygningen, og det mangler utvendig fuktsikring på deler av tilbygget mot nord/øst. Overflatevann som ledes mot tilbygget er ikke tilstrekkelig ivaretatt. På hoveddelen med åpen krypkjeller renner eventuelt vann fritt gjennom grunnen, og dette medfører ikke problemer med dagens løsning.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er avvik: Det er fall inn mot bygging fra parkeringsplassen og ned mot tilbygget hytte mot nord / øst.

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

Det er avvik: Vegger / membran har brukt opp over halvparten av forventet brukstid og det foreligger ikke noe dokumentasjon.
Det er flere plasser malte strier har løsnet fra overgang vegg / sokkelflis og det er noen tidligere fuktmerker på vegger.
Det mangler / er fjernet noe malt strie i hjørnet ved baderomsinnredning er. (Iforbindelse med planlagt renovering).
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik: Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Skapdørene trenger noe justering.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er avvik: Badet har ingen annen venilerig utover å åpne vindu på bad.

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Moderniseringer og påkostninger
Tilbygg / modernisering uthus:
2023 - Modernisering: Uthus ble malt to strøk.
2024 - Modernisering: Det ble lagt nytt tak med nye takrenner og nedløp.

Tilbygg / modernisering hytte:
1999 - Tilbygg: Kjøkken , bad og gang ble tilbygget.
2004 - Modernisering: Fritidsboligen ble tilknyttet kommunal vannledning.
2011 - Modernisering: Ny bordkledning og nye vinduer på begge soverom / stue samt ny ytterdør og verandadør.
2012 - Modernisering: IKEA Kjøkken ble satt inn. Mesteparten av elanlegg ble byttet.
2022 - Modernisering: Nytt tak med nye takrenner og nedløp ble lagt av fagmann/ Snekker Lillestøl.
2023 - Modernisering: Fritidsbolig malt to strøk utvendig.
2024 - Modernisering: Utbedret og overflatebehandlet terrasse. Malt ytterdør og vindskier på hytte.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap
KLP

Polisenummer
132975221

Diverse
Byggeår: Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiv. Et eventuelt avvik aksepteres av kjøper.

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.
- GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).
- 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 390 000

Kommunale avgifter
Kr 5 546

Info kommunale avgifter
Renovasjon (via Remidt): 1.988,-
Slam (via Remidt): 400,-
Vann: 2.325,-
Branntilsyn: 285,-
Eiendomsskatt: 548,-

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 sekundær
Kr 153 019

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "velforening (veilag)", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift
Kr 1 000

Velforening

Eiendommen er tilknyttet veilag i området. Se mer informasjon under pkt. "Vei, vann og avløp".

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 54, bruksnummer 27 i Aure kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.11.1977 - Dokumentnr: 5861 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1576 Gnr:54 Bnr:14

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggeåret. Kommunen har lagt med følgende kommentar: "Eldre bygning".

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.

I forbindelse med salgsprosess i 2024 har selger sendt inn oppdatert plantegning til Aure Kommune og har fått godkjent tilbygg/fasadeendring iht. vedtak 31.07.2024. Tiltaket er avsluttet med ferdigattest datert 09.08.2024.

Brev vedr. vedtak og ferdigattest følger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.08.2024.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Hytta er benyttet som sommerhytte og selger har brukt å stenge av vannet når hytta ikke er i bruk (det opplyses at vannet kan fryse på vinteren).

Avløp: Eiendommen er tilknyttet privat felles slamavskiller med naboer med kommunal slamtømming.

Vei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Selger opplyser at det skal etableres et veilag blant hytteeierne i området hvor det skal innbetales en fast sum pr. år som skal benyttes til vedlikehold og utbedring av vei. Selger har fått opplyst at det vil bli en årlig sum på ca. 1.000,-, i tillegg må det påregnes dugnader. Veien er nylig oppgradert.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritid. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr.54 bnr.14 Utheim i Aure

Kommune er mottatt fra kommunen og følger som vedlegg til salgsoppgave.

- I Kjørsvikbugen er det et regulert et næringsområde. Selger opplyser i egenerklæring at det er planlagt næringsområde for Salmar ASA i dette området. Selger opplyser at det ikke vil berøre denne hyttetomta isolert sett, men kan føre til noe mer trafikk, spesielt i sjø. Se reguleringsplan PLAN-19/00005 fra 2019 i Aure kommune for mer informasjon.
- På grensa mellom Heim og Aure er det regulert et område for næringsareal kalt Taftøyan Næringspark.
- Heim Kommune har sendt ut varsel om oppstart av reguleringsplan – områderegulering Taftøy kjernekraft (publisert 12.april 2024).

Ved spørsmål knyttet til ovennevnte forhold anbefales det å kontakte Heim Kommune eller Aure Kommune.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger
34 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

36 100 (Omkostninger totalt)
52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 444 800 (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 36 100

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Oppdragsansvarlig

Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
nina.katrine.brandt@aktiv.no
Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5
7200 KYRKSÆTERØRA
Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

12.08.2024

Tilstandsrapport

Tuvika 8, 6699 KJØRSVIKBUGEN
AURE kommune
gnr. 54, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 22333-1213

Referansenummer: BO7392

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halså kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig



Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501



Tuvika 8, 6699 KJØRSVIKBUGEN
Gnr 54 - Bnr 27
1576 AURE

VerdiAnalyse AS
Kontorveien 1
6517 KRISTIANSUND N



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering av fritidsbolig – Tuvika 8, 6699 Kjørsvikbugen
(Gnr. 54, Bnr. 27)
Byggeår: 1979

Fritidsboligen fremstår med en gjennomgående grei tilstand, med enkelte forhold som er kommentert nærmere i tilstandsrapporten. Boligen er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning og saltak tekket med Planja stålplater. Takrenner og nedløp er av aluminium/stål. Vinduer består hovedsakelig av malte koblete trevinduer fra byggeår, samt noen nyere isolerglassvinduer på værutsatt vegg.

Innvendig har boligen hovedsakelig tregulv og overflater i malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller/stubbloft. Bygningen har malte tredører, og badet er delvis oppusset, men fullt funksjonelt. Badet har flislagt gulv og dusjkabinett, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Kjøkkenet er enkelt utstyrt med benkeplate i tre og integrerte hvitevarer.

Tekniske installasjoner omfatter vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg, med sikringsskap med automatsikringer og noen eldre skrusikringer. Varmt vann leveres via en 55 liters bereder (alder ukjent). Oppvarming skjer med elektrisk varme.

Fritidsboligen er fundamentert på ringmur av betong støpt mot fjell, med åpen krypkjeller under hoveddelen og lukket gulv på tilbygg. Tomten har svakt skrånende terreng og fjellgrunn. Det er ikke registrert drenssystem. Eiendommen er tilknyttet privat avløpssystem med felles septik for to enheter (ifølge utslippstillatelse fra 1998) og ble tilkoblet kommunalt vann i 2004.

Det anbefales montering av rekkverk på deler av terrasse der det er høydeforskjell over 50 cm. Området har moderat radonrisiko, men det foreligger ikke målerapport.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

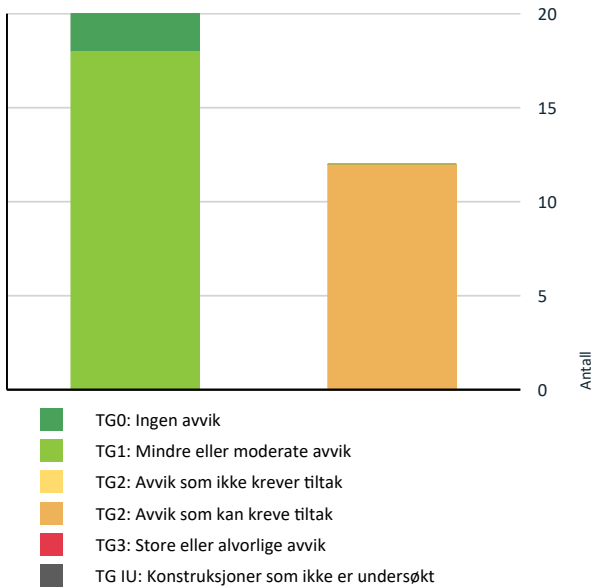
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er bare gjort en liten lovlig endring ved at tidligere vaskerom mellom soverommene er tatt bort og soverommene ble utvidet i forbindelse med tilbygget i 1999. Der var hverken dusj / toalett eller innlagt vann der. Kun vaskefat og vann på dunk. Fritidsboligen hadde utedo den gang.



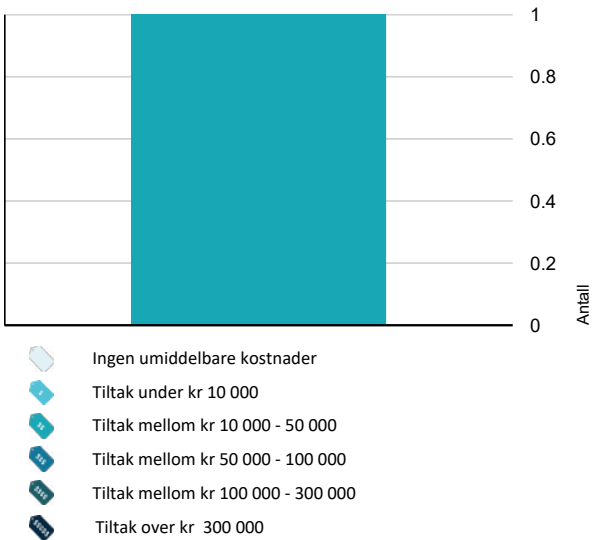
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er påvist gulvbjelke i krypkjeller i overgangen på tilbygg / hovedhytta har noe råteskader. Bjelken ligger i dag oppå den gamle ringmuren, så den vil ikke knekke umiddelbart.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at det trekker / kommer noe vann under tilbygget. Det er sannsynlig at det er vann som renner langt terrenget / fjellet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ukjent alder på varmtvannstank.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med automat og to stk. skrusikringer. (Hovedinntak)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Avvik:

Det er ikke kjent at det er etablert noen form for bortledning av overflatevann rundt bygningen, og det mangler utvendig fuksikring på deler av tilbygget mot nord/øst. Overflatevann som ledes mot tilbygget er ikke tilstrekkelig ivaretatt. På hoveddelen med åpen krypkjeller renner eventuelt vann fritt gjennom grunnen, og dette medfører ikke problemer med dagens løsning.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har ingen annen venilerig utover å åpne vindu på bad.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fall inn mot bygning fra parkeringsplassen og ned mot tilbygget hytte mot nord / øst.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger / membran har brukt opp over halvparten av forventet brukstid og det foreligger ikke noe dokumentasjon. Det er flere plasser malte strier har løsnet fra overgang vegg / sokkelflis og det er noen tidligere fuktmerker på vegger. Det mangler / er fjernet noe malt strie i hjørnet ved baderomsinnredning er. (Iforbindelse med planlagt renovering)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Skapdørene trenger noe justering.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det foreligger ingen brukstillatelser i kommunens arkiv.

Anvendelse
Fritidsformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Modernisering	Kjøkken , bad og gang ble tilbygget.
2004	Modernisering	Fritidsboligen ble tilknyttet kommunal vannledning.
2011	Modernisering	Ny bordkledning og nye vinduer på begge soverom / stue samt ny ytterdør og verandadør.
2012	Modernisering	IKEA Kjøkken ble satt inn. Mesteparten av elanlegg ble byttet.
2022	Modernisering	Nytt tak med nye takrenner og nedløp ble lagt av fagmann/ Snekker Lillestøl.
2023	Modernisering	Fritidsbolig malt to strøk utvendig.
2024	Modernisering	Utbedret og overflatebehandlet terrasse. Malt ytterdør og hovedhyttam og nymalte vindskier på hytte.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Planja stålplater.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende taksperrer med taktro i tre.

Vinduer

Bygningen har malte kobla trevinduer fra byggeår og noen malte isoler trevinduer som er byttet på værvegg. Terrassedør som malt tredør med isolerglass fra nyere tid.



Dører

Ytterdør som malt isolert tre-fyllingsdør med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse som oppført i tre med understøtter. Terrassebord i cuimpregnert. Det anbefales å montere rekkverk der høyden er mer en 50 cm. ned til bakken.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
malt panel i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stubbloft mot krypkjeller / grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er påvist gulvbjelke i krypkjeller i overgangen på tilbygg / hovedhytta har noe råteskader. Bjelken ligger i dag oppå den gamle ringmuren, så den vil ikke knekke umiddelbart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Gulvbjelke må skiftes / utbedres.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det trekker / kommer noe vann under tilbygget. Det er sannsynlig at det er vann som renner langst terrenget / fjellet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må ses i sammenheng med punkt "Drenering".



TG 1 Innvendige dører

Innvendig harfritidsboligen hovedsaklig malte tredører. Dør inn på bad i lasert tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon. (Bad er startet påbegyng renovering)
Badet er fullt funksjonelt og kan brukes i påvente av renovering.

Flis på gulv, malt tapet på vegger og lasert panel i himling.
Bad er utstyrt med baderomsinnredning med benkeplate i laminat, nedfelt vask, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tapet på vegger og lasert panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger / membran har brukt opp over halvparten av forventet brukstid og det foreligger ikke noe dokumentasjon.
Det er flere plasser malte strier har løsnet fra overgang vegg / sokkelflis og det er noen tidligere fuktmerker på vegger.
Det mangler / er fjernet noe malt strie i hjørnet ved baderomsinnredning er. (Iforbindelse med planlagt renovering)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vegger må utbedres / renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser malt strie som har løsnet mellom toalett og baderomsinnredning.



Bildet viser malt strie som har løsnet bak dusjkabinett / overgang vannrør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.
Det er målt 5 mm. fall fra topp slukrist og til topp flis ved dør.

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrommet fungerer med dette avviket.
Manglende fall på gulvet skyldes endrede forskriftskrav og er ikke en feil på badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg behov for oppgradering av gulvet / badet.
Badet er fullt funksjonelt og kan brukes i påvente av renovering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med benkeplate i laminat, nedfelt vask, speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsinnredningen er noe slitt og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.
Skapdørene trenger noe justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere / bytte ut utstyret. i forbindelse med renovering av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ingen annen venilerig utover å åpne vindu på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres elektrisk vifte med tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet ved inngangsdør, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 %
Forklaring fuktmåling:
< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.
8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.
17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.
20% +/- Våt) = Rød.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, vask, platetopp, integrert stekeovn, ventilator og kjøleskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstengekranen inn til fritidsboligen er foran luke til krypkjeller.



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig lufting gjennom vindu/ventil på vegg.

TG 1 Varmesentral

Fritidsboligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en 55 liters varmtvannstank som er kledd inn i et skap på badet.
Det er ukjent alder, men tanken ser ut som at den vil fungere noen år til.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstank bør undersøkes nærmere. TG.2 pga. ukjent alder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med automat og to stk. skrusikringer. (Hovedinntak)

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.
Sist installert/oppgradert/vedlikeholdt i 2012. (Elfag)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja TG2: Ut fra at det ikke er fremvist informasjon/dokumentasjon (samsvarserklæringer) for tiltak som er utført i regi av tidligere eiere, anbefales det alltid grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner som det ikke foreligger dokumentasjon på. Om det eventuelt er behov for tiltak utover å fremskaffe/få utarbeidet dokumentasjon.

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på anlegget.



TG 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

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 fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen står på ringmur med åpen krypkjeller i hovedhytta og lukket gulvkonstruksjon på tilbygget.

Det er ikke påvist noe dreneringør etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er ikke kjent at det er etablert noen form for bortledning av overflatevann rundt bygningen, og det mangler utvendig fuktsikring på deler av tilbygget mot nord/øst. Overflatevann som ledes mot tilbygget er ikke tilstrekkelig ivaretatt. På hoveddelen med åpen krypkjeller renner eventuelt vann fritt gjennom grunnen, og dette medfører ikke problemer med dagens løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det bør etableres en løsning for bedre bortledning av overflatevann på nord-/østsiden av tilbygget, for eksempel ved falljustering, avskjæringsrenner eller tilsvarende tiltak. Målet er å føre vannet bort fra bygningskroppen, slik at fuktbelastningen på grunnmur og gulv reduseres.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan overflatevann ved tilbygget over tid føre til opphopning av fukt i tilstøtende konstruksjoner, med risiko for skader på materialer og mulighet for sopp- eller råteutvikling. På hoveddelen med krypkjeller vurderes forholdene som tilfredsstillende, men bør fortsatt følges med på i perioder med mye nedbør.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på ringmur i betong som er støpt mot fjellet.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall inn mot bygning fra parkeringsplassen og ned mot tilbygget hytte mot nord / øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales gjøres tiltak for å lede vannet kontrollert bort.
Avviket må ses i sammenheng med punkt drenering "Etasjeskille/gulv mot grunn"

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
Det er privat avløp / vannledninger via private stikkledninger.
Fritidsboligen har felles septikk og avløpsanlegg som innbefatter to hytteenheter i følge utslippstillatelsen datert 03.09.1998
Fritidsboligen ble tilknyttet kommunal vannledning i 2004.

TG 1 Septiktank

Fritidsboligen har felles septikk og avløpsanlegg som innbefatter to hytteenheter i følge utslippstillatelsen datert 03.09.1998.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring av utstyr / material

Byggeår

1982

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus er enkelt bygd opp på søyler med trebjelkelaf, bindingsverk med liggende malt bordkledning, vindu, ståltak og enkel dør.
Takplater med nye takrenner og nedløp på uthuset ble byttet i 2024.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Uthus ble malt to strøk.
------	---------------	--------------------------

2024	Modernisering	Det ble lagt nytt tak med nye takrenner og nedløp.
------	---------------	--

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

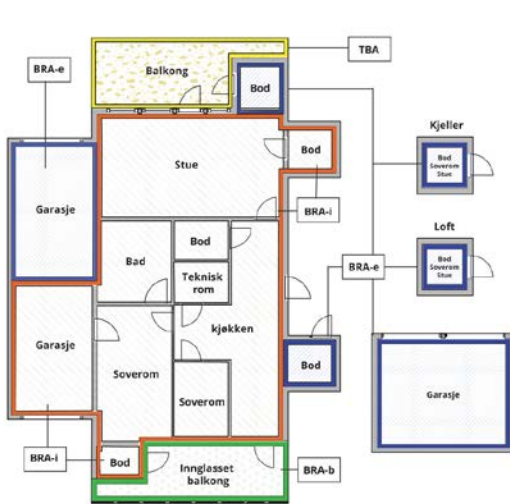
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	42			42	
SUM	42				
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

På bad er ikke alle areal målbart ihht. målestandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er bare gjort en liten lovlig endring ved at tidligere vaskerom mellom soverommene er tatt bort og soverommene ble utvidet i forbindelse med tilbygget i 1999. Der var hverken dusj / toalett eller innlagt vann der. Kun vaskefat og vann på dunk. Fritidsboligen hadde utedo den gang.

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

Kommentar: Nytt tak med nye takrenner og nedløp ble lagt av fagmann/ Snekker Lillestøl.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	42	0
Uthus	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Marianne Glærum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1576 AURE	54	27		0	719.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tuvika 8							
Hjemmelshaver Glærum Marianne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Fritidsbolig beliggende i Kjørsvikbugen i Aure Kommue.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via privat veg. Der er etablert et eget veilag som en betaler inn kr.1000,- pr. år som en fellesutgift.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet privat felles slamavskiller med naboer med kommunal slamtømming.
Regulering Eiendommen ligger i et regulert område. Reguleringsplan: PLAN-19/00005 fra 2019 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr.54 bnr.14 utheim i Aure Kommune.
Om tomten Eiet tomt på 719,20 m² som har naturterreng rundt hytta. Parkering på egen tomt. Fra tomta er det utsikt utover sjøen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	14.06.2024	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.06.2024	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.06.2024	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunal pakke.	19.06.2024	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.06.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	21.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO7392>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701240040

Selger 1 navn

Marianne Glærum

Gateadresse

Tuvika 8

Poststed

KJØRSVIKBUGEN

Postnr

6699

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP

Polise/avtalendr.

132975221

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1701240040

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Badet er fullt brukbart, men bør renoveres. Det er påbegynt renovering, ved at taket ble malt i fjor, lister og noe tapet er revet av.

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Før min eiertid

Arbeid utført av

Bakken vvs Kyrksæterøra

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Se ferdigattest

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt IKEA kjøkken i 2012. Bakken VVS installerte vann. Bakken VVS skiftet også toilett- husker ikke årstall. I 2024 gikk det et lite hull på vannledningen utenfor. Den ble reparert av Aure Rør og bygg v/Torstein Folde.

Arbeid utført av

Bakken VVS Kyrksæterøra

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er råte i reim under stuegulv (i krypkjeller). Les takstrapport angående omkostninger for å få reparert dette.

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, nytt tak i 2022 pga lekkasje

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet i stua bør skiftes i forbindelse med renovering av råtten reim i kjeller, omkostninger med dette i takst.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært råte / lekkasje i taket på hovedhytta sommeren 2022. .Dette ble reparert med nytt tak i oktber 2022. Ingen råte der nå.

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, sentraifyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nordvest Elektro AS gikk over hele el. anlegget i 2012, og utførte følgende installasjonsarbeide: En utendørs kontakt, to utelamper, flyttet tre stikkontakter, opprettet to nye stikk kontakter, la inn komfyr kontakt til det nye IKEA kjøkkenet. Det ble samtidig opplyst, at el. kurs er lagt slik at koppvaskmaskin og vaskemaskin ikke bør benyttes samtidig.

Arbeid utført av

Nordvest Elektro

Initialer selger: MG

2

61

Document reference: 1701240040

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

Beskrivelse

Nytt el.skap. Som nevnt ovenfor ble hele el.anlegget gjennomgått i 2012.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

To onkler som oppførte hytta på dugnad. Begge snekkerkyndige, og oppført flere hus og hytter.

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

Skiftet tak på hele hytta i 2022. Snekker Espen Kristiansen bisto med å bytte store deler av kledning og vinduer i 2011.

Arbeid utført av

Vegard Lillestøl (snekker fra Kjorsvikbugen)

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Veilag for bruk av kjørevei. Koster ca kr. 1000,- per år (mer hvis uventede hendelser påløper). Da er det sosiale dugnader, Det er en av naboene som ordner ut med regnskapet. Veien er utbedret i 2024. Det er godt naboskap,, og en stille grend.

Document reference: 1701240040

Tilleggskommentar

Nytt tak på uthus i 2024. Uthuset er ikke isolert, og benyttes kun til oppbevaring av gressklipper, hagemøbler, grill etc

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1701240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Glærum	f94f24a0b0382a54b75ea 1c1e54e737f1cb73692	14.06.2025 08:59:41 UTC	Signer authenticated by One time code

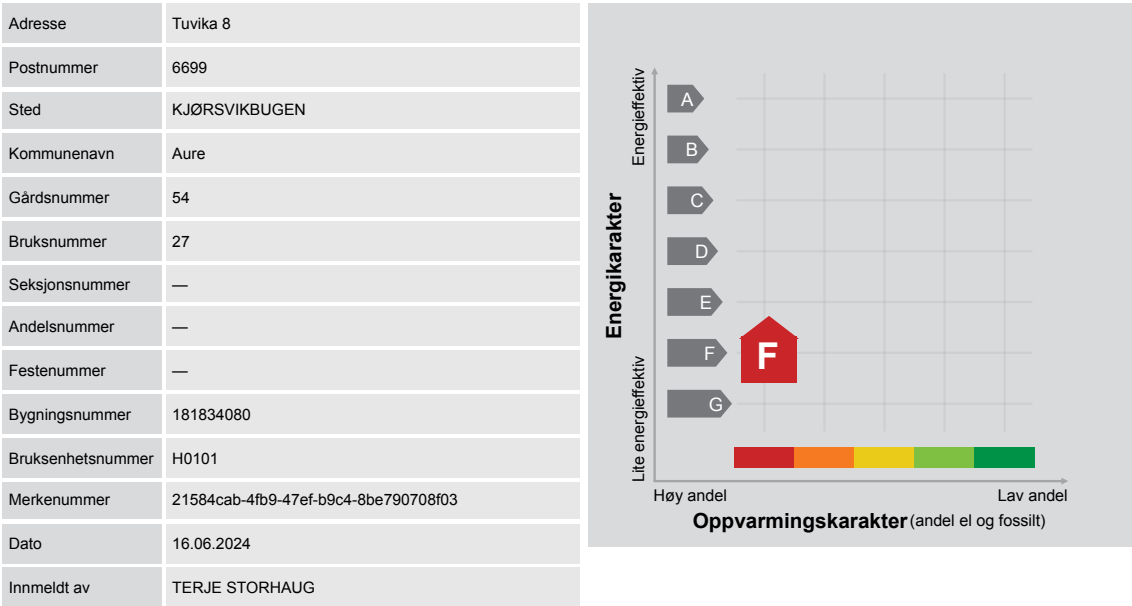
Document reference: 1701240040

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>





ENERGIATTEST



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 innetemperaturen
- 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)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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
- Montering tetningslister

- Redusér innetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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:	Fritidsbolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:

Ventilasjon

Elektrisk

Naturlig ventilasjon

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. [800 49 003](tel:80049003) 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. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tuvika 8
Postnummer: 6699
Sted: KJØRSVIKBUGEN
Kommune: Aure
Bolignummer: H0101
Dato: 16.06.2024 8:34:35
Energimerkenummer: 21584cab-4fb9-47ef-b9c4-8be790708f03

Kommunennummer: 1576
Gårdsnummer: 54
Bruksnummer: 27
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 181834080

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



DAGBOK NR. / DAGBOKFØRT:
05861 15.11.77
NOENMERE
GRENSENOTISER

M Å L E B R E V

År 19 77 den 30. 8 ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: eiendommen Utheim, gnr. 54 bnr 14 for oppmåling og skylddeling av hyttetomt.

Forretningen er rekvirert av Marie Kjørsvik som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren. *
Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede: Anders meland og Knut Baardset

Alle vedkommende var lovlig varslet den 30.8.1977
Ved forretningen møtte: Marie Kjørsvik.

Man ble enige om grensene som er i samsvar med kart og etterstående grensebeskrivelse. På kartet er grensene angitt med rød strek. Tomtehjørnene er avmerket i terrenget med steiner.

Grensene måler i meter:

Grensebeskrivelse:

Mot nord, mot gnr. 54 bnr 14 36,7 m
Mot sydøst, mot vegen til Tuvika 39,3 "
Mot syd, mot gnr 54 bnr 14 18,0 "
Mot vest, mot gnr 54 bnr 14 25,5 "

Arealet utgjør 726 m2.

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.
Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Hyttetomt
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01-ett- øre, uten fradrag
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i sam-svar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 30.8 19 77

Svein Gunnes
Svein Gunnes

Anders Meland
Anders Meland

Komm.ing I Aure
Knut Baardset

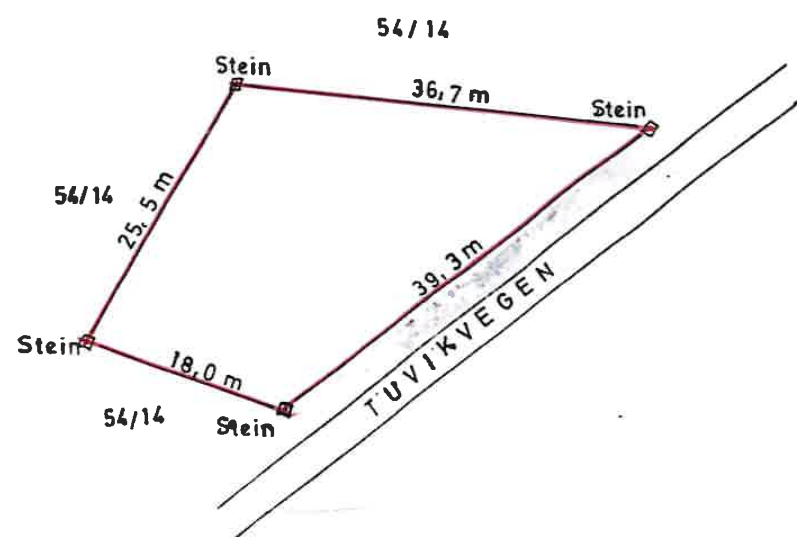
Nr. 2254 a Enrent: Sam & Stenervan I Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

Parsell av **UTHEIM** gnr. **54** M.nr. _____
Bruksnavn **BEKKESTUA** gnr. **54** Kartpl. **14**
Areal **726 m²** Mål **1:500** bnr. **27**

N



AURE, DEN . 30. 8. 77

FOR: Komm.ing i Aure

Knut Beardsd.

Påtegninger:

Tilrådd uten merknad i jordstyremøte den 06.09.77,
sak nr.89/1977.

Aure den 20.09.1977.

Aure jordsyn

Jølen Rausvål Hans Torseth.

Sak. nr. 1942-91 / 1977

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Møre og Romsdal fylkeslandbruksstyre Møder. 25/10-77

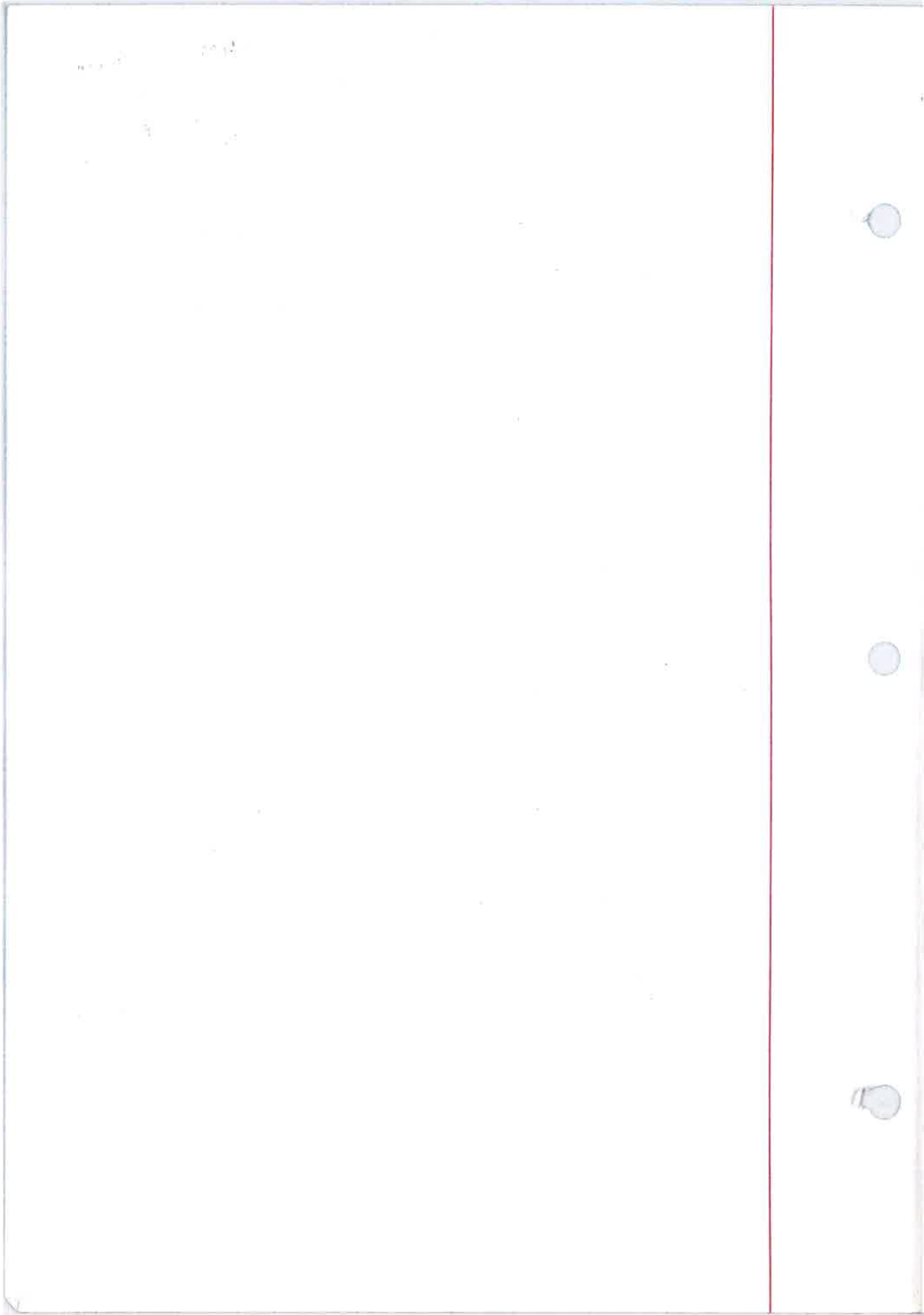
Ragnar Fjærre

Aure Bygningråd. Vedtak i sak nr 19/76.

Aure Bygningråd tilrår den omsøkte fradeling.

6690 Aure, den 28.10.77

Bjerg Torset
AURE BYGNINGSRÅD
Bjerg Torset
e.f.



Administrativt vedtak

Marianne Glærum

Dalaveien 17 C
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler Mustafa Hamid	Saksnummer BYGG-24/00143 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 09.08.2024
------------------------------------	---	---------------	--------------------

Gnr 54 bnr 27-Marianne Glærum, ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 54 / 27 / 0 / 0
Tiltakshaver: Marianne Glærum

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 07.08.2024

VEDTAK

Med hjemmel i delegasjonsreglementet og plan- og bygningsloven § 21-10, gis det ferdigattest for tilbygg på ca. 7 m2 og fasadeendring i vegg mot nord.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. Plan- og bygningsloven §25-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
AURE KOMMUNE

Mustafa Hamid
Rådgiver
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse: AURE KOMMUNE Plan og Drift Pb 33, 6689 Aure	Besøksadresse: Rådhuset Aurdalsvegen 9 6690 Aure	Telefon: +47 71647400	Organisasjonsnummer.: NO 974 776 723 Kontonr.: 4312 15 49000
---	---	--------------------------	---

Kopimottakere: Jan Brede Falkevik
ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:
Du har rett til å klage til Statsforvalteren i Møre og Romsdal over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket.



Administrativt vedtak

Marianne Glærum

Dalaveien 17 C
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler Mustafa Hamid	Saksnummer BYGG-24/00143 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 31.07.2024
------------------------------------	---	---------------	--------------------

Gnr 54 bnr 27-Marianne Glærum, vedtak tilbygg til fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 54 / 27 / 0 / 0
Tiltakshaver: Marianne Glærum

Søknad om tiltak er mottatt og journalført her den 16.07.2024

VEDTAK
Med hjemmel i delegasjonsreglementet og plan- og bygningsloven § 20-1, gis det tillatelse til tilbygg på ca. 7 m2 og fasadeendring i vegg mot nord som omsøkt.

Aure kommune minner om at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
AURE KOMMUNE

Mustafa Hamid
Rådgiver
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Gnr 54 bnr 27-Situasjonskart
Gnr 54 bnr 27Plantegning 2024
Gnr 54 bnr 27-Gammel plantegning

Postadresse: AURE KOMMUNE Plan og Drift Pb 33, 6689 Aure	Besøksadresse: Rådhuset Aurdalsvegen 9 6690 Aure	Telefon: +47 71647400	Organisasjonsnummer.: NO 974 776 723 Kontonr.: 4312 15 49000
---	---	--------------------------	---

Kopimottakere: Jan Brede Falkevik

Vedtaket har følgende vilkår:

- Det forutsettes at tiltaket er prosjektert og utføres i tråd med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Overlevering av FDV dokumentasjon skal være overlevert eier mot kvittering før det anmodes om ferdigattest jf. § 8-2 i byggesaksforskriften.
- Der det kreves gjennomføringsplan jf. byggesaksforskriften § 5-3 skal denne vedlegges søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- Det forutsettes at prosjekterende og utførende har system for å sikre og dokumentere at plan og bygningslovgivningens krav er oppfylt jf. plan og bygningsloven § 24-1. Kommunen har tilsynsplikt jf. plan og bygningsloven § 25-1 og det forutsettes at dokumentasjon jf. byggesaksforskriften § 5-5 er tilgjengelig ved tilsyn.
- Brenning av bygningsavfall er ikke tillatt og skal leveres til godkjent avfallsmottak.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år jf. plan og bygningsloven § 21-9.
- Foretak og personer tilknyttet tiltaket gjøres spesielt oppmerksom på overtredelsesbestemmelser i plan og bygningsloven kapittel 32 som omhandler ulovlighetsoppfølging, og byggesaksforskriften kapittel 16. som omhandler overtredelsesgebyr.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

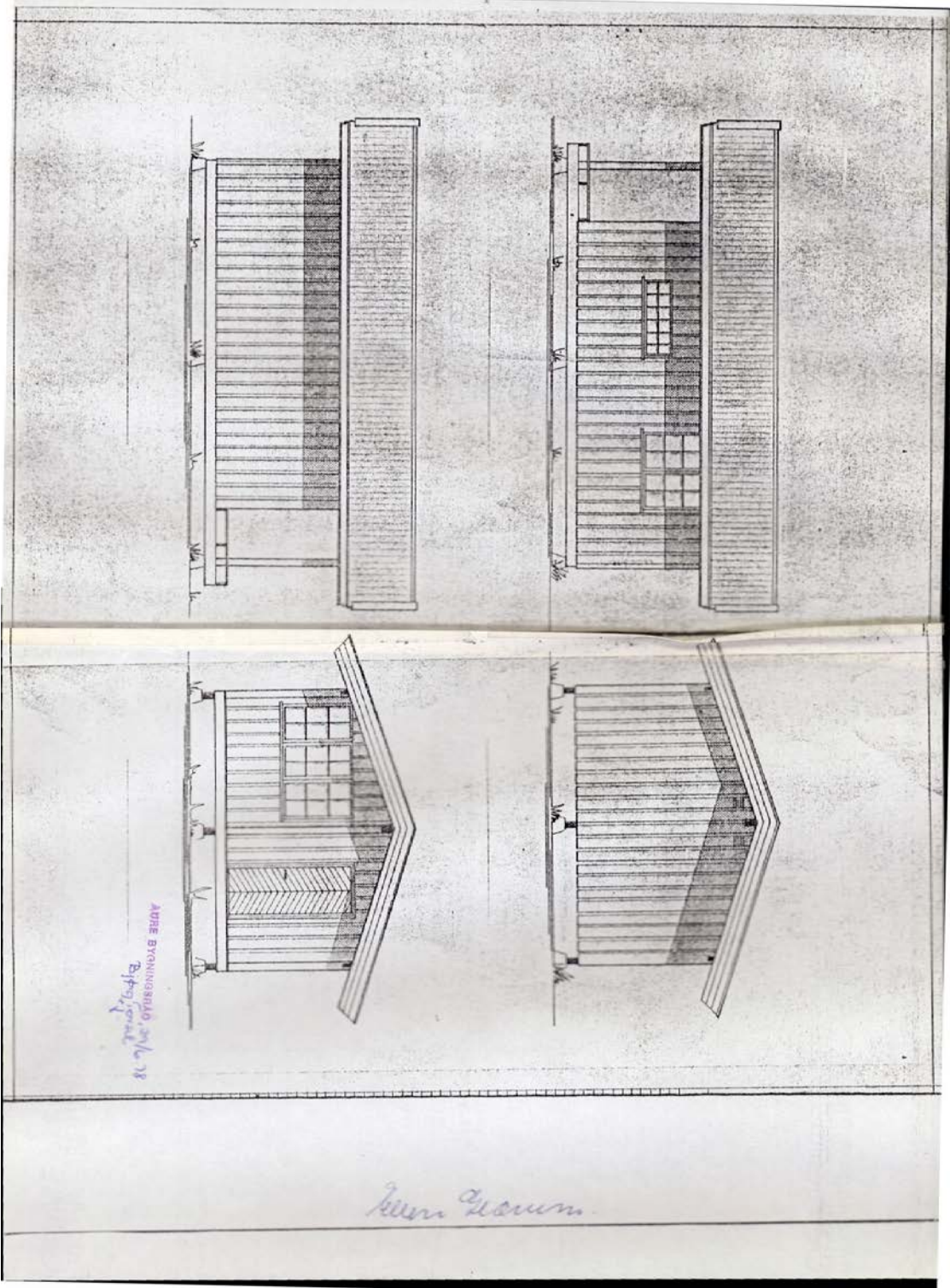
Gebyrer og avgifter

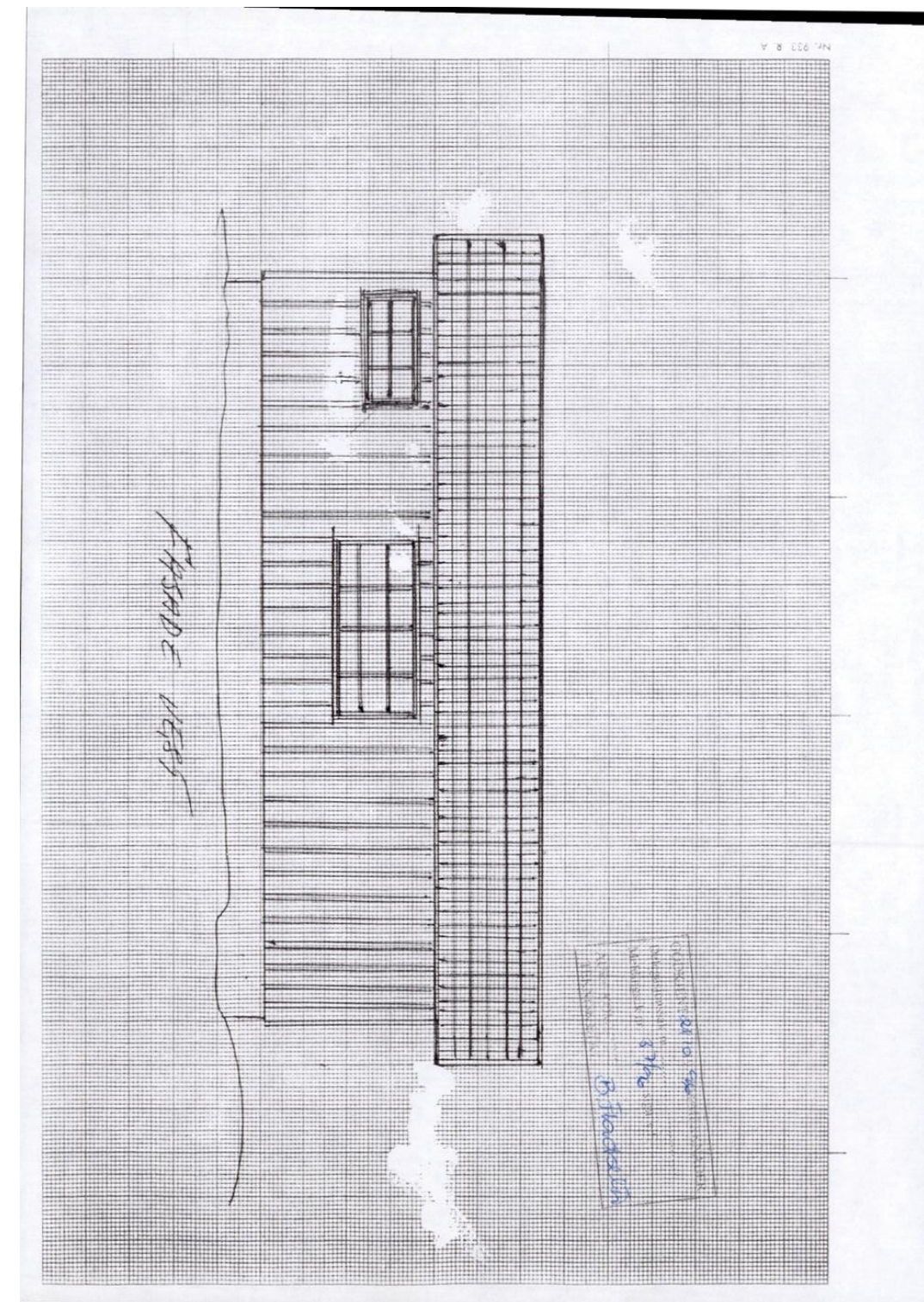
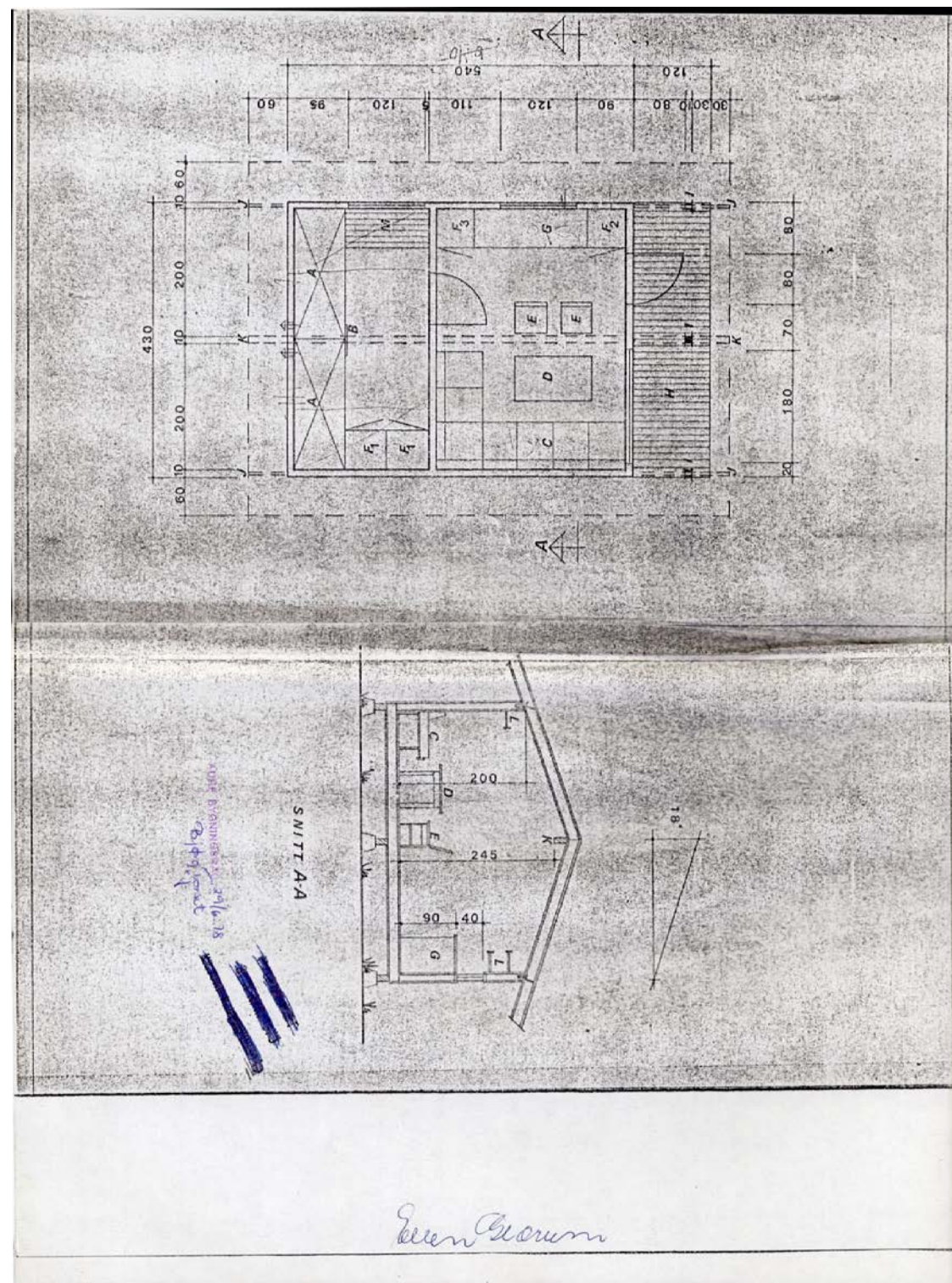
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:

Du har rett til å klage til Statsforvalteren i Møre og Romsdal over vedtak. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket.





Kommune: 1576 Aure
Eiendom: 1576/54/27/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

Omtvistet grense
- Vannkant

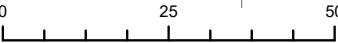
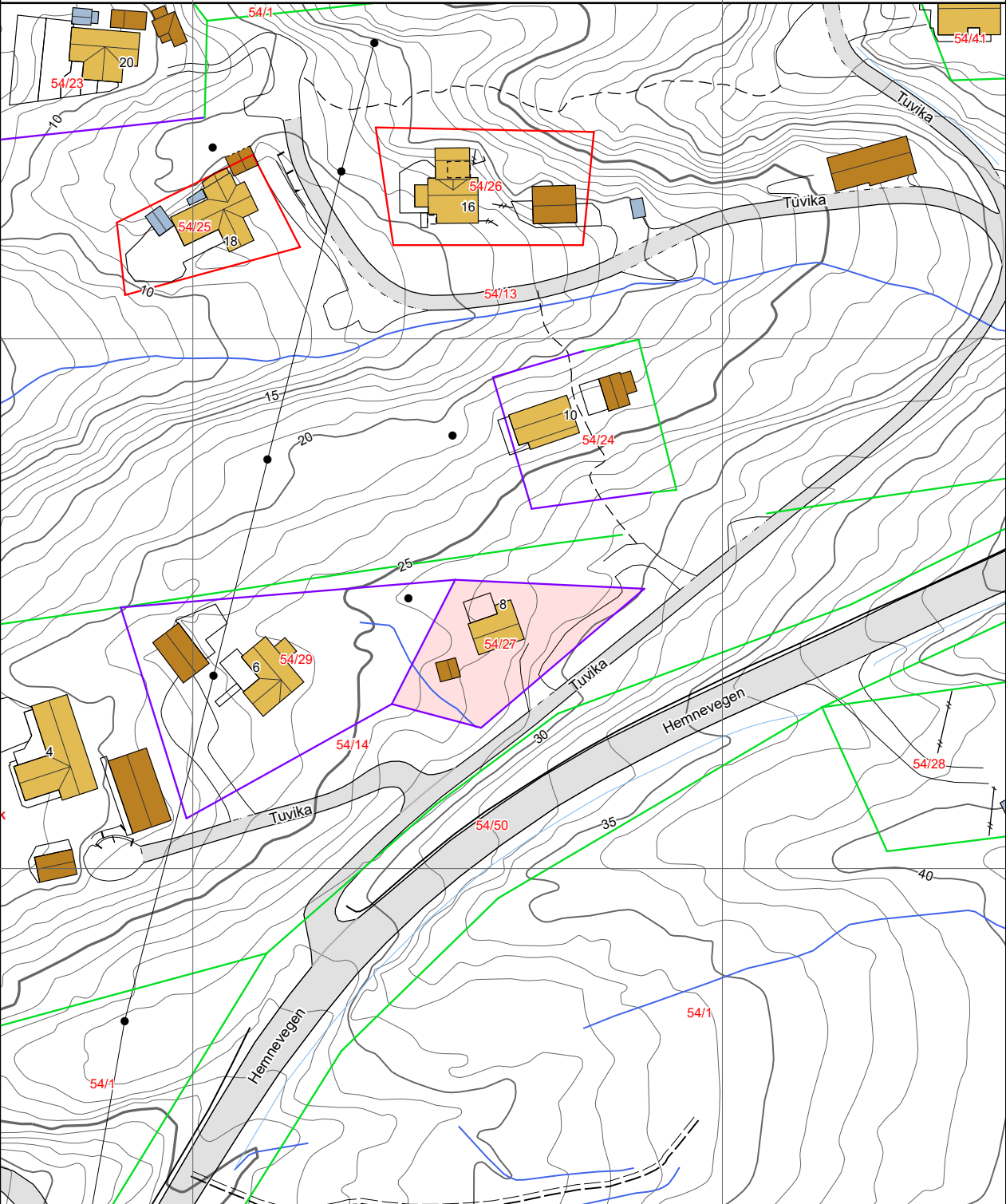
Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2024



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer

B19790001

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.54 BNR.14 UTHEIM I AURE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen, men med mulighet for bygningsrådet/teknisk etat til å foreta mindre justeringer av plasseringsstedene i forbindelse med utstikkingen av byggetomtene.

§ 2

Innen det regulerte område kan det bare oppføres fritidshus eller hytter i en etasje.

§ 3

All bygging skal i hvert enkelt tilfelle på forhånd være godkjent av bygningsrådet før tomtearbeide og bygging igangsettes.

§ 4

Anneks, uthus eller bod skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til hovedhus og skal tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farve. Bygningsrådet kan tillate at slike bygg blir oppført frittliggende

§ 5

Bebyggelsen skal ha sadeltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farven på all bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

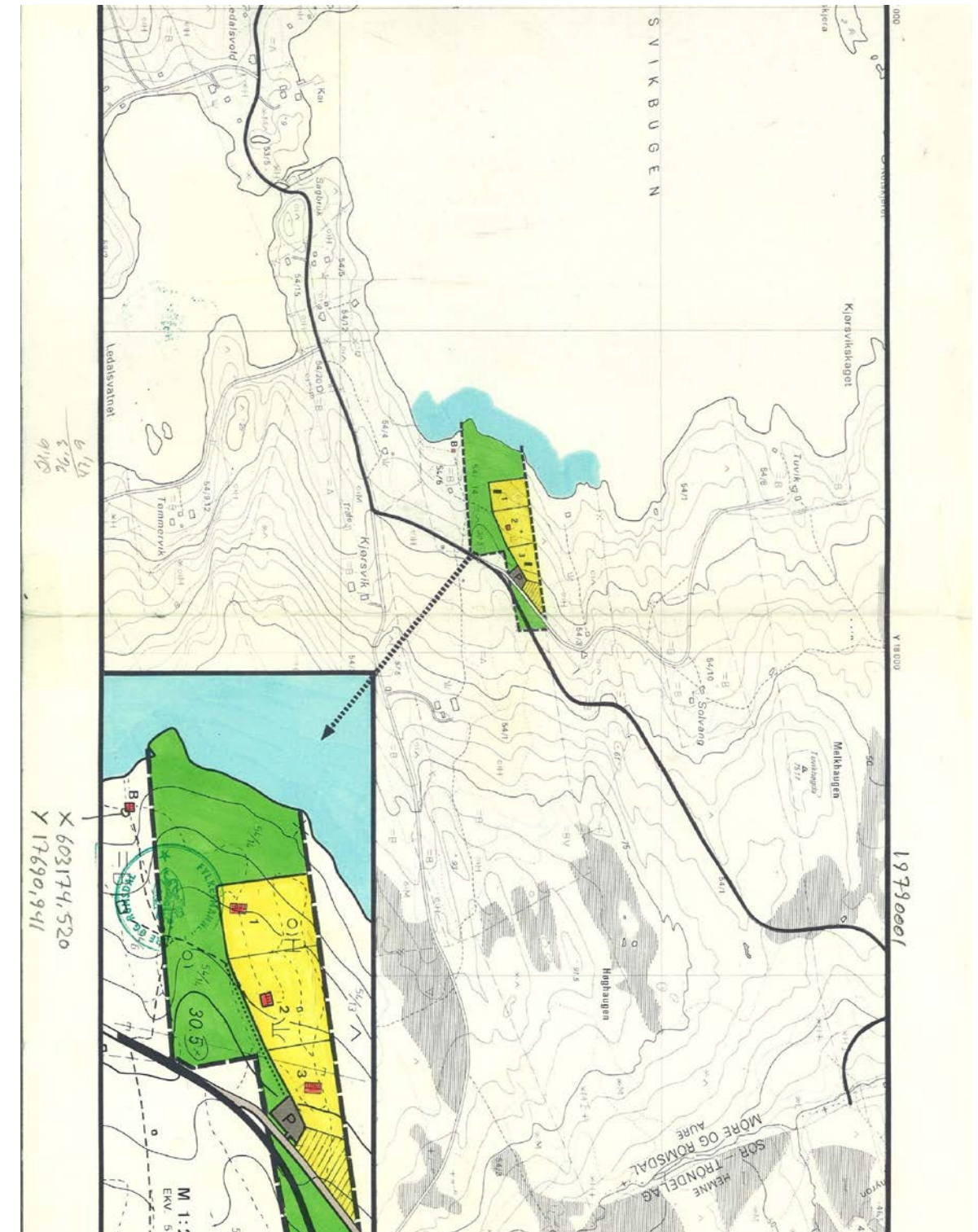
~~Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.~~
Gjerdehøyden må ikke overstige 1 -en- meter inklusiv sokkel.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Aure kommune.

Stadfestet i Molde 22.11.79

Elliv Berdal





Notater



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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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: Tuvika 8
6699 KJØRSVIKBUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer: 1701240040

Telefon: 934 47 636
E-post: nina.katrine.brandt@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 12.08.2024

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