



aktiv.

Røsslyngstien 7A, 6530 AVERØY

**Flott halvpart av tomannsbolig
med fin utsikt på Bruhagen
Panorama - Gode solforhold - 4
soverom**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 490,-
Total ink omk.: Kr 3 537 490,-
Selger: Per Kristian Engvik
Kronborg

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 125/130 kvm
Tomtstr.: 404.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1601240042

Flott halvpart av tomannsbolig med fin utsikt på Bruhagen Panorama

Velkommen til Røsslungstien 7 a!

Meget fin bolig i familievennlig og populært boligområde på Bruhagen Panorama. Kort vei til lekeplass og barnehage.

Boligen er nyoppført i 2014 og har gjennomgående bra standard.

Det er gode solforhold og flott utsikt fra boligen. Det er utgang til solterrasse fra stue i 2. etasje. I tillegg er det en fin uteplass på boligen bakside.

Lys og fin stue med vedovn og åpen løsning til kjøkken. Store vindusflater som gir et fint lysinnslipp. Kjøkkeninnredning er godt utsyrt med skap og benkeplass og det er integrerte hvitevarer.

Flott flislagt bad med både dusjnise og badekar. Eget vaskerom med ekstra toalett.

Boligen inneholder 4 soverom. Det er innvendig bod og utvendig bod. Det er god plass til parkering på egen tomt. Det er montert el- bil lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 130 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Bad , Bod 2, Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 62 m² Stue/kjøkken , Kontor

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Utvendig bod er oppgitt under BRA-e med ca 5m². Markterrasser foran og bak boligen er oppgitt med ca 27m² og ca 10m² under åpent areal. Det samme er balkong med ca 19m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

404.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grus og terrasse. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

Beliggenhet

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

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate

Bebyggelsen

Vertikaldelt tomannsbolig

Skolekrets

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

Offentlig kommunikasjon

Buss

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål Veggens konstruksjoner er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form. Konstruksjonen er tilgjengelig fra loftsluken. Konstruksjonen er av pre-fabrikkerte W-takstoler. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen er oppført med terrasse og balkong på 2 sider av bygget. Det er terrasse av flis og treverk. Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stående trebord og håndløper.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08.10.2024 av Pål Rune Meek for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt.2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Monterte speilskap på badet. Langset Rør AS

Pkt.6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Det har dryppet litt inn i uteboden fra verandaen. Ble forsøkt utbedret av Hasselø og Kvisvik AS. Har sett bra ut i det siste, har ikke sett fukt/dråper.

Pkt.11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Installerte elbil lader. Tilkoblet speilskap på badet. Averøy Elektro AS

Pkt.11.1: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Kontroll av el-anlegg utført av NEAS i 2018. Alt ok

Pkt.13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Zaptec Go ladeboks

Pkt.21: Er det foretatt radonmåling? Ja, på soverom(1.etasje)og i stue(2.etasje)

Pkt.21.1: Radonmåling. År 2016- Årsmiddelverdi: 10 Bq/m³

Innhold

1. etasje: Entrè/ gang, bod, bad , vaskerom og 3 soveorm. Utvendig bod

2.etasje: Stue, kjøkken og kontor/soverom.

Standard

1. Etasje

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

Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger

- Veggmontert toalett

- Badekar

Vaskerom: Gulvet er belag med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vaskerommet har en hvit innredning av underskap i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask av stål.

- Gulvmontert toalett
- Rør i rør skap
- Gulvmontert toalett
- Sikringsskap

Soverom 1: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Skap

Soverom 2: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Skap

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

Gang: Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Bod: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

- Varmtvannsbereder

Ekstern bod: Gulvet er av betong. Veggene er av åpne konstruksjoner og gips plater. Det innvendige taket er lagt med tiltak.

2. Etasje

Stue/Kjøkken: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Det er en hvit HTH kjøkken innredning som går over tre vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

- Vedovn
- Balkongdør til balkong

Kontor: Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

82482944

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på gulv i gang, på bad og på vaskerom.

Vedovn på stue

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 27 571

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 813 762

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 092 294

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 157 i Averøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1554/53/157:

28.11.1974 - Dokumentnr: 305450 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Nordre Averøy Vannverk Sa

Org.nr: 961 728 487

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

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2012 - Dokumentnr: 1072070 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1554 Gnr:53 Bnr:143

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.07.2014

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Kommentar: Eiendommen har vann fra Nordre Averøy vannverk. Kommunalt avløp.
Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område.

Navn på plan: Bruhagen Panorama

Eiendommen ligger innenfor planområdet til reguleringsplanen Bruhagen Panorama.

Eiendommen ligger i arealformål

Område for boliger m/tilhørende anlegg (B13).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

87 490 (Omkostninger totalt)

102 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 552 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 555 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 490

Betalingsbetingelser

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

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

Salgsoppgavedato

15.10.2024





































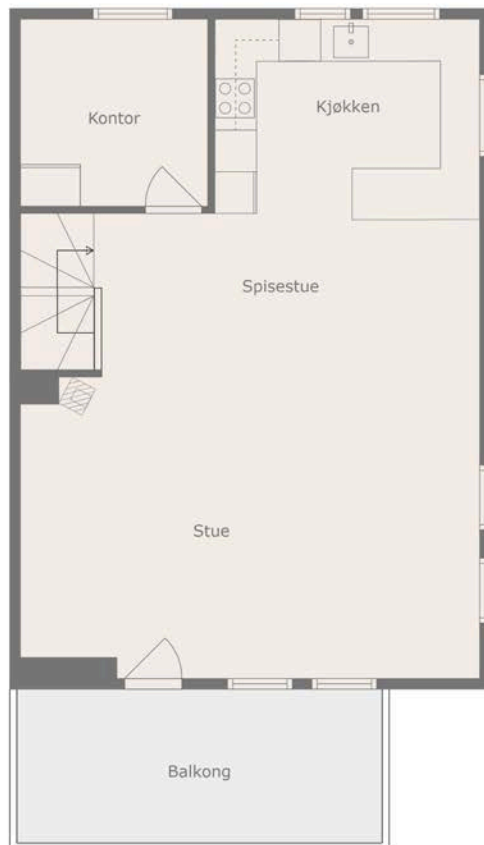


Vedlegg



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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



Plantegninger Er Ikke Målbare Og Avvik Kan Forekomme.

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

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Røsslyngstien 7 A, 6530 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 53, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 22028-1084

Referansenummer: XG1528

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Runar Meek

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Bygg-Con AS

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

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



Rapportansvarlig

Runar Meek

Uavhengig Takstingeniør

runar@bygg-con.no

952 34 014

Medansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal.meek@bygg-con.no

473 12 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Den vertikaldelte tomannsboligen ligger på Bruhagen Panorama i Averøy kommune. Boligen ligger gå avstand fra barnehage, ellers er det en kort kjøre tur til dagligvarebutikker, skole og kommunehus. Området er en kort vei til småbåt havn og tilgang på gode turområder. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grus grus og terrasse. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus. Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flis belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Våtrommene er preget av flis belagte gulv, med vegger kledd med baderomsplater og flis. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål Veggens konstruksjoner er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket har saltak form. Konstruksjonen er tilgjengelig fra loftsluken. Konstruksjonen er av pre-fabrikerte W-takstoler. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen er oppført med terrasse og balkong på 2 sider av bygget. Det er terrasse av flis og treverk. Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stående trebord og håndløper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flis belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Etasjeskille er besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Videre er etasjeskille av trebjelkelag med undergulv av spon. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen er oppført med en element pipe med flisbelagte overflater. I stuen er det plassert en vedovn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Badekar

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31. Det er plastsluk og smøremembran med kjent utførelse.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Badekar

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV.

Gulvet er belag med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vaskerommet har en hvit innredning av underskap i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask av stål.

- Gulvmontert toalett
- Rør i rør skap
- Gulvmontert toalett
- Sikringsskap

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Det er plastsluk med synlig membran klemt i slukring.

Gulvet er belag med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vaskerommet har en hvit innredning av underskap i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask av stål.

Beskrivelse av eiendommen

- Gulvmontert toalett
- Rør i rør skap
- Gulvmontert toalett
- Sikringsskap

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Det er en hvit HTH kjøkken innredning som går over tre vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn.

Utstyret er ikke funksjons-testet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er plassert ne varmtvannsbereder på boden.

Tanken rommer ca 200 liter.

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er besiktiget fra overflaten. Det er synlig at tak-nedløp er ført videre på et drenerende system. Terrenget er utført med drenerende steinfyllinger.

Byggets fundament er utført som isolert betongplate med ringmurer av isopor elementer.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med grus og terrasse. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

Det utvendige rør systemet er besiktiget fra overflaten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Boligen er tilkoblet privat vannforsyning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

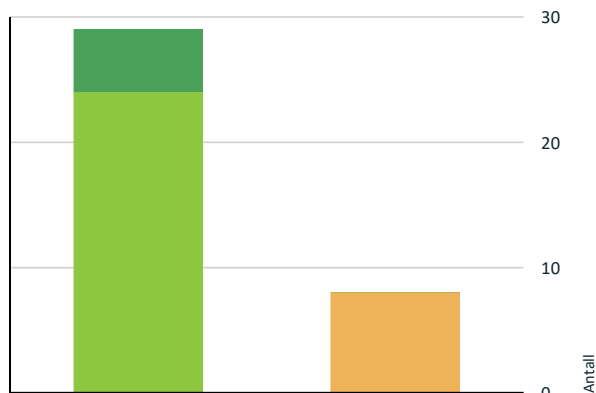
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

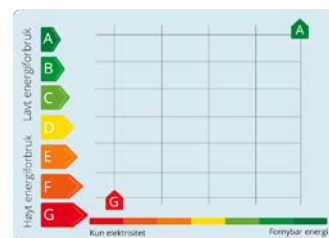
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

**Byggeår**

2014

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**TO 1 Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

**TO 2 Veggkonstruksjon**

Veggens konstruksjoner er kun besiktiget fra overflaten. Konstruksjonen er av bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke påvist monterte musebånd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør monteres musebånd.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltak form. Konstruksjonen er tilgjengelig fra loftsluken.
Konstruksjonen er av pre-fabrikkerte W-takstoler.

TG 1 Vinduer



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

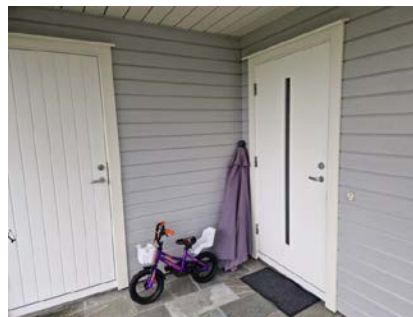
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Balkongdøren er ikke montert med beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres under balkongdøren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen er oppført med terrasse og balkong på 2 sider av bygget. Det er terrasse av flis og treverk.

Balkongen er av terrassebord med rekkverk av stående trebord og håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverks høyden er målt til 90cm.

Det er registrert bom på flisene ved inngangspartiet.

Den utvendige boden ligger under terrassen. Taktekket er av typen Til-Tak. Dette er ikke ett 100% tett tak og derfor egner boden seg ikke for innredning og isolering.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må opp til 100cm.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er boligen hovedsakelig preget av laminat og flis belagte gulv. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er besiktiget fra boligens overflater. Gulvet mot grunnen er av betongdekke. Videre er etasjeskille av trebjelkelag med undergulv av spon.

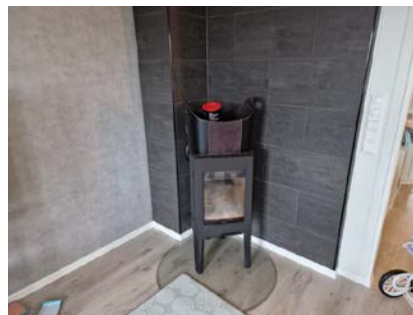
TO 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.



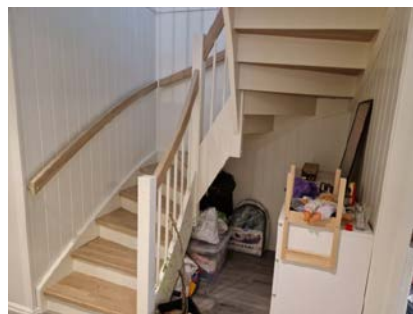
TO 1 Pipe og ildsted

Boligen er oppført med en element pipe med flisbelagte overflater. I stuen er det plassert en vedovn.



TO 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



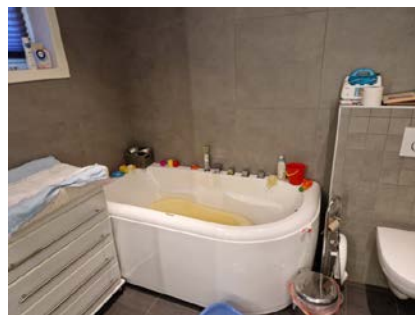
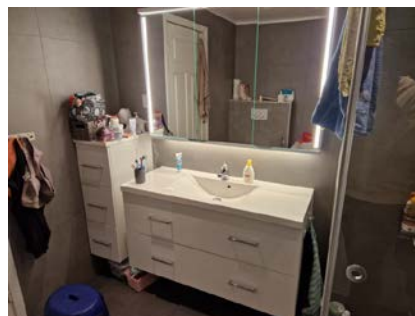
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon. Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et speil med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Badekar



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom under flisene kan føre til løse eller sprukne fliser. Avviket gir derfor grunnlag for at overflaten overvåkes jevnlig. Skal konstruksjonen få TG 0 eller 1 må avviket utbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med kjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med flis. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Badet har en hvit baderomsinnredning av skuffer i glatte fronter. Det er en heldekkende servantplate med ett armatur. Over er det hengt et spill med belysning.

- Veggmontert dusj med glassvegger
- Veggmontert toalett
- Badekar

Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er fremlagt dokumentasjon i form av FDV.

Gulvet er belagt med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vaskerommet har en hvit innredning av underskap i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask av stål.

- Gulvmontert toalett
- Rør i rør skap
- Gulvmontert toalett
- Sikringsskap



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist avvik i fugingen av platene.

Det er ikke registrert at platene er montert med sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal baderomsplatene oppnå sin forventede effekt må avviket utbedres.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvet er belag med flis med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med baderomsplater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess.

Vaskerommet har en hvit innredning av underskap i profilerte fronter. Det er en laminat benkeplate med en nedfelt vask av stål.

- Gulvmontert toalett
- Rør i rør skap
- Gulvmontert toalett
- Sikringsskap

Utstyret er ikke funksjons-testet.

1. ETASJE > VASKEROM

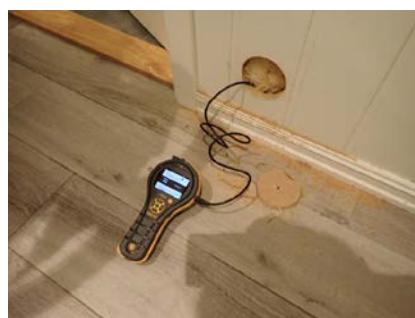
1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

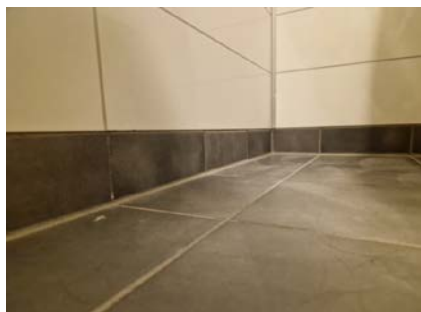
1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med synlig membran klemt i slukring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte MDF plater. Det innvendige taket er lagt med tak-ess. Det er en hvit HTH kjøkken innredning som går over tre vegger. Innredningen er av underskap og skuffer i glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt induksjonstopp og vask med avrenningsplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Utstyret er ikke funksjons-testet.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kondens på røret under vaskeroms innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er plassert ne varmtvannsbereder på boden. Tanken rommer ca 200 liter.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja De elektriske arbeidene er utført av Bøifot elektro.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er fremlagt en kontroll rapport utført av el-tilsyn i 2018.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om varmgang i el anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja EL anlegget er oppført som skjult anlegg. De elektriske arbeidene er utført av Bøifot Elektro. Det er fremlagt en samsvarserklæring på disse arbeidene.

Generell kommentar

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



🔧 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med nødvendige brannslukningsutstyr og varsler-system.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er besiktiget fra overflaten. Det er synlig at tak-nedløp er ført videre på et drenerende system. Terrenget er utført med drenerende steinfyllinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Byggets fundament er utført som isolert betongplate med ringmurer av isopor elementer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grus og terrasse. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige rør systemet er besiktiget fra overflaten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Boligen er tilkoblet privat vannforsyning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	5		68	37
2. Etasje	62			62	19
SUM	125	5			56
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Bod 2, Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken , Kontor		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Utvendig bod er oppgitt under BRA-e med ca 5m². Markterrasser foran og bak boligen er oppgitt med ca 27m² og ca 10m² under åpent areal. Det samme er balkong med ca 19m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert at ene vinduet på et soverom er innkledd av et skap. Dette påvirker rommets dagslysflate.

Garasje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Den vertikaldelte tomannsboligen ligger på Bruhagen Panorama i Averøy kommune. Boligen ligger gå avstand fra barnehage, ellers er det en kort kjøre tur til dagligvarebutikker, skole og kommunehus. Området er en kort vei til småbåt havn og tilgang på gode turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger. Nordre Averøy Vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor planområdet til reguleringsplanen Bruhagen Panorama. Eiendommen ligger i arealformål Område for boliger m/tilhørende anlegg (B13).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med grus grus og terrasse. Parkering er utenfor boligen på område opparbeidet med grus.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 600 000

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2024	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.09.2024	Utfylt av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.09.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Målebrev	17.09.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.04.2013	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Eier	09.09.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2024	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

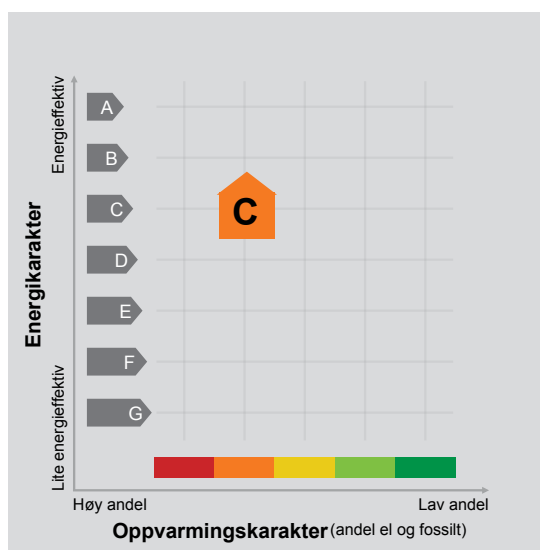
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XG1528>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Røsslungstien 7A
Postnummer	6530
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300382320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25476
Dato	16.09.2024



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

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

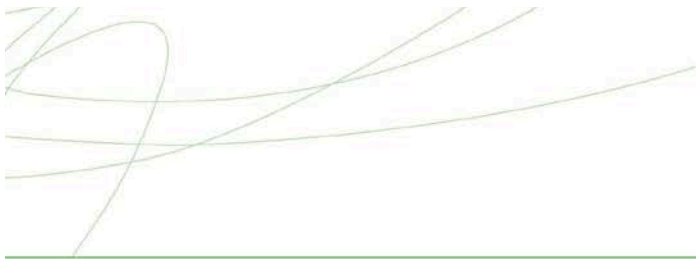
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

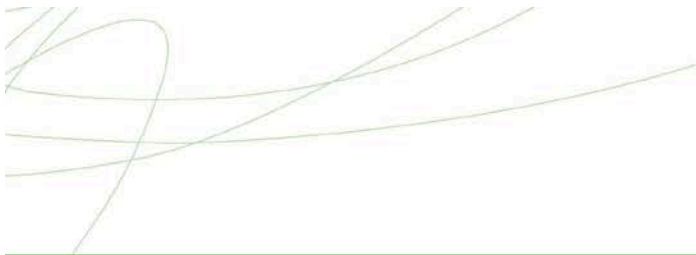
- Montere automatikk på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert 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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601240042	
Selger 1 navn	
Per Kristian Engvik Kronborg	
Gateadresse	
Røsslyngstien 7A	
Poststed	Postnr
AVERØY	6530
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82482944

Document reference: 1601240042

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PKEK

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte speilskap på badet
Arbeid utført av	Langset Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har dryppet litt inn i uteboden fra verandaen. Ble forsøkt utbedret av Hasselø og Kvisvik AS. Har sett bra ut i det siste, har ikke sett fukt/dråper.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte elbil lader. Tilkoblet speilskap på badet.
Arbeid utført av	Averøy Elektro AS

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

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	Kontroll av el-anlegg utført av NEAS i 2018. Alt ok.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Zaptec Go ladeboks
-------------	--------------------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 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
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1601240042

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1601240042

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Kronborg	989e7205f6d9b633d53cd3 b5212dc1a669d13799	29.09.2024 18:56:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1601240042

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

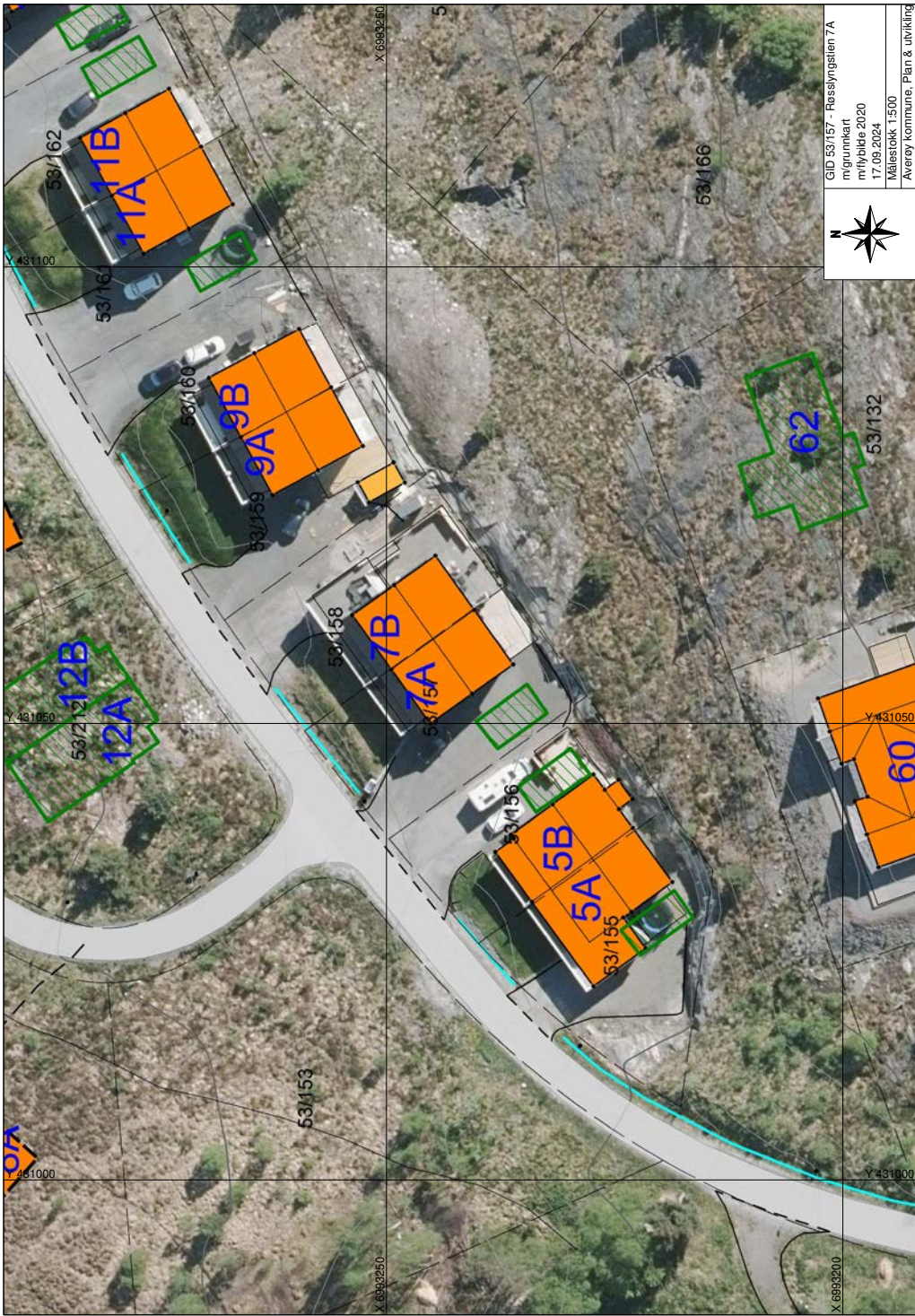
<i>Elektroinstallatør</i>		<i>Oppdragsgiver (Kunde)</i>	
Firma/Navn:	Averøy Elektro AS	Firma/Navn:	Per Kristian Kronborg
Kontaktperson:	Øyvind Ødegaard	Kontaktperson:	
Adresse:	Sandbuktheien 9, Bremsnes Kai	Adresse:	Røsslyngstien 7A
Postnr/Sted:	6530 Averøy	Postnr/Sted:	6530 Averøy
Telefon:	94001177	Telefon:	
E-post:	post@averoyel.no	E-post:	

<i>Ordre</i>		<i>Kunde</i>	
Ordrenummer:	5842	Kundenummer:	11735
<i>Anleggsadresse</i>			
Firma/Navn:	Per Kristian Kronborg		
Adresse:	Røsslyngstien 7A		
Postnr/Sted:	6530 Averøy		

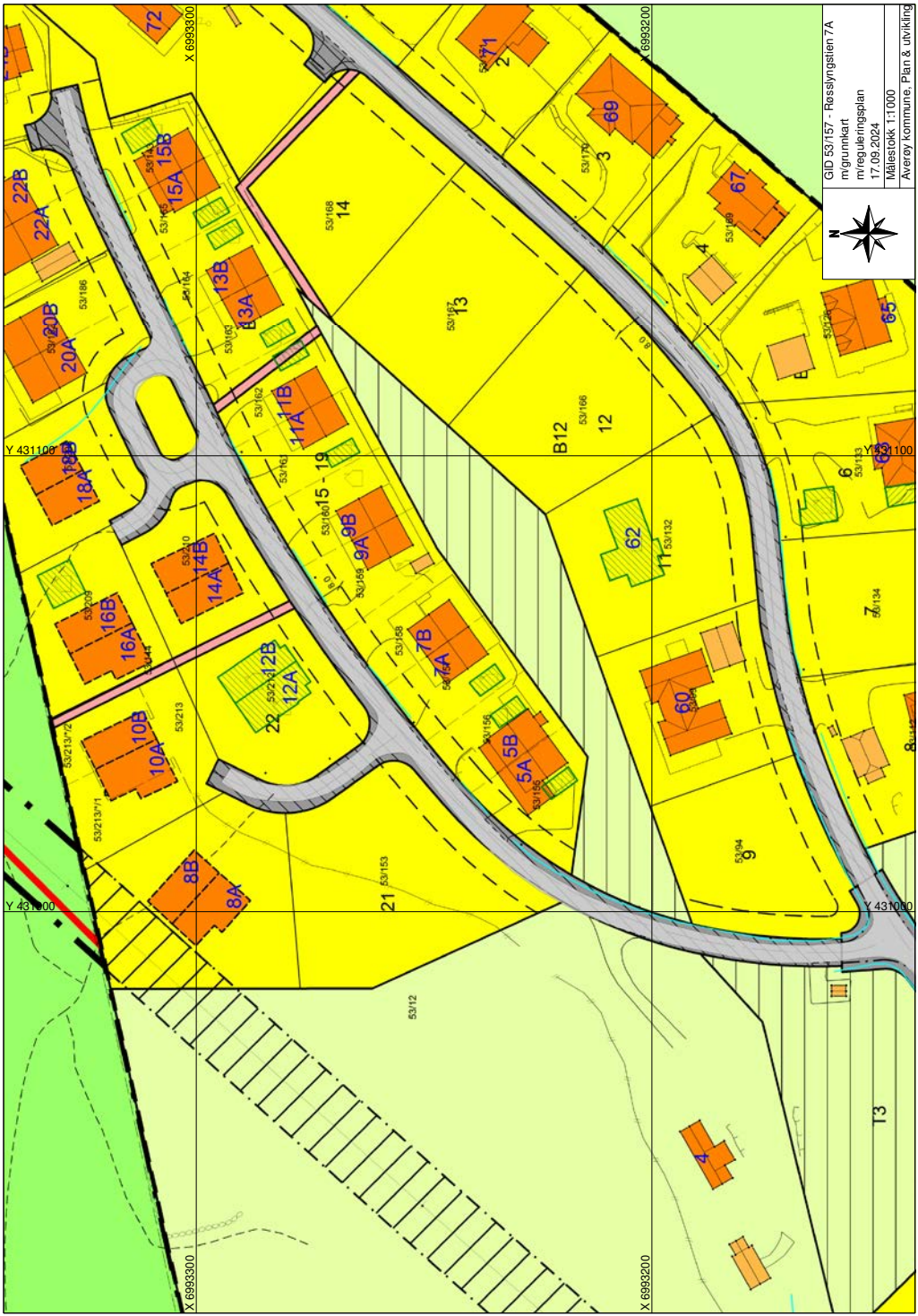
<i>Anleggsbeskrivelse</i>	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	TN-C-S
Arbeidsbeskrivelse:	Montere ny sikring for lader, trekke kabel fra skap til parkering i eksisterende rør, montere lader på husvegg der Carport kommer opp. tilkobling av kabel i lader og sikring, samt programmering av lader til 16A 3 fase (11KW). Tilkobling av speilskap på bad, speilskap skaffet av kunde.
Kommentar:	
NEK400:	2014
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

<i>Installatør/bemyndiget person</i>	
Navn:	Arild Sivesindtjet Lien
Dato:	2023-02-14
Signatur:	Elektronisk signert av Arild Sivesindtjet Lien. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

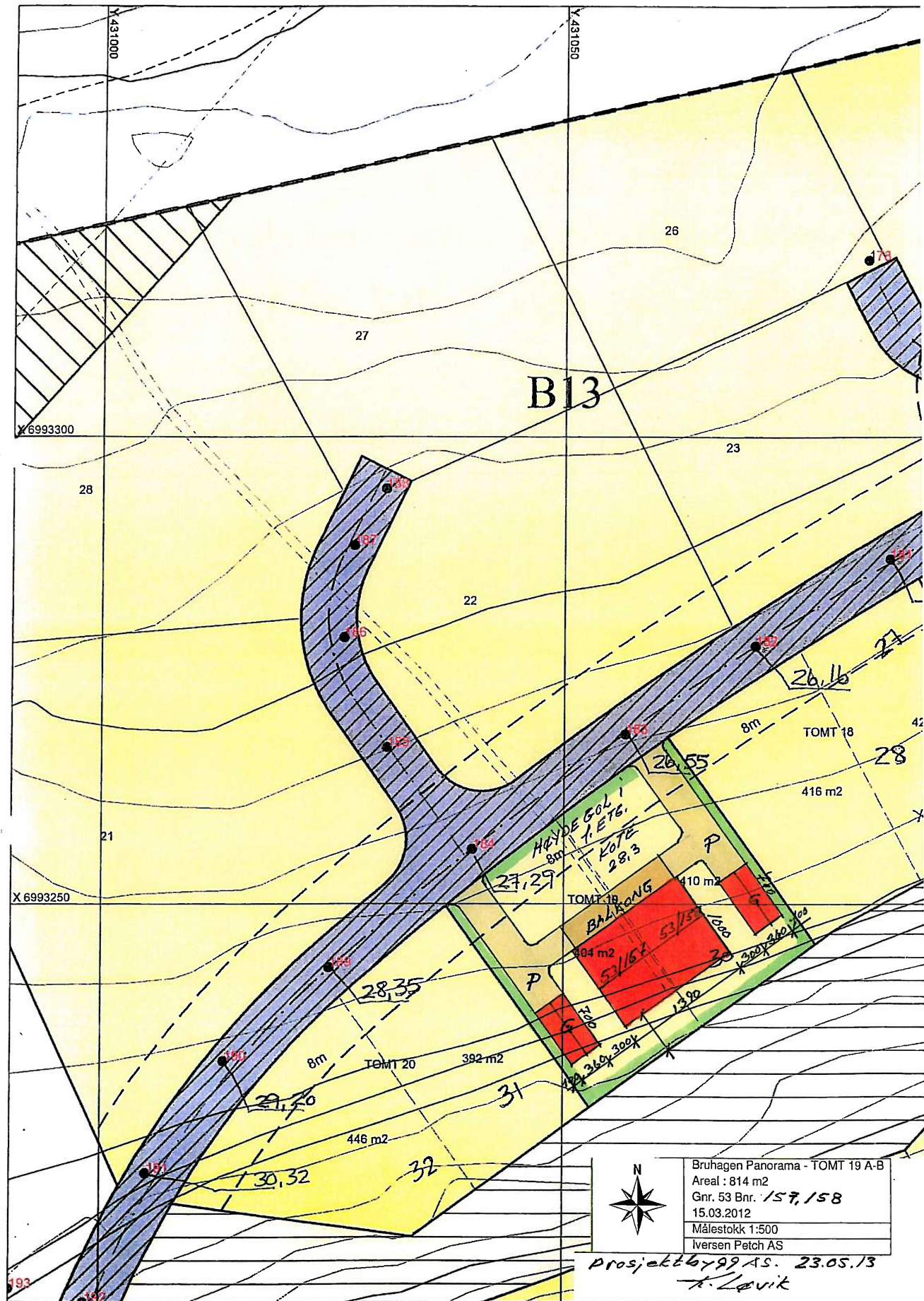






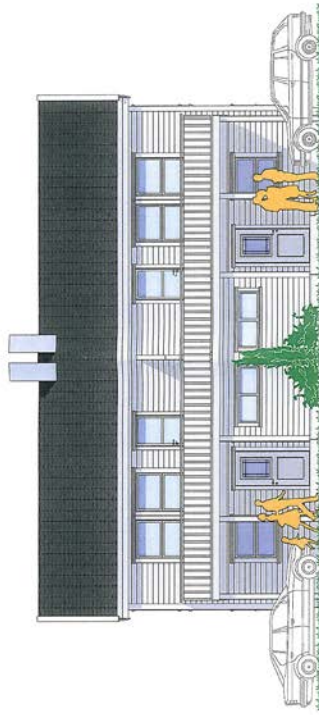
GID 53157 - Rosslyngstien 7A
 ngrumkart
 nreguleringplan
 17.09.2024
 Målestokk 1:1000
 Averøy Kommune, Plan & utvikling



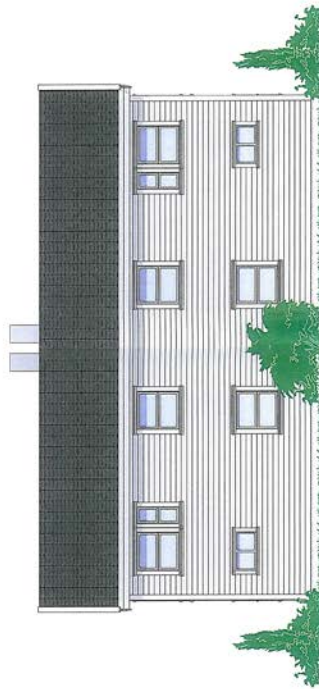


	Bruhagen Panorama - TOMT 19 A-B
	Areal : 814 m ²
	Gnr. 53 Bnr. 157, 158
	15.03.2012
	Målestokk 1:500
Iversen Petch AS	

Prosjektbygger AS. 23.05.13
A. Levik



Fasade nordvest



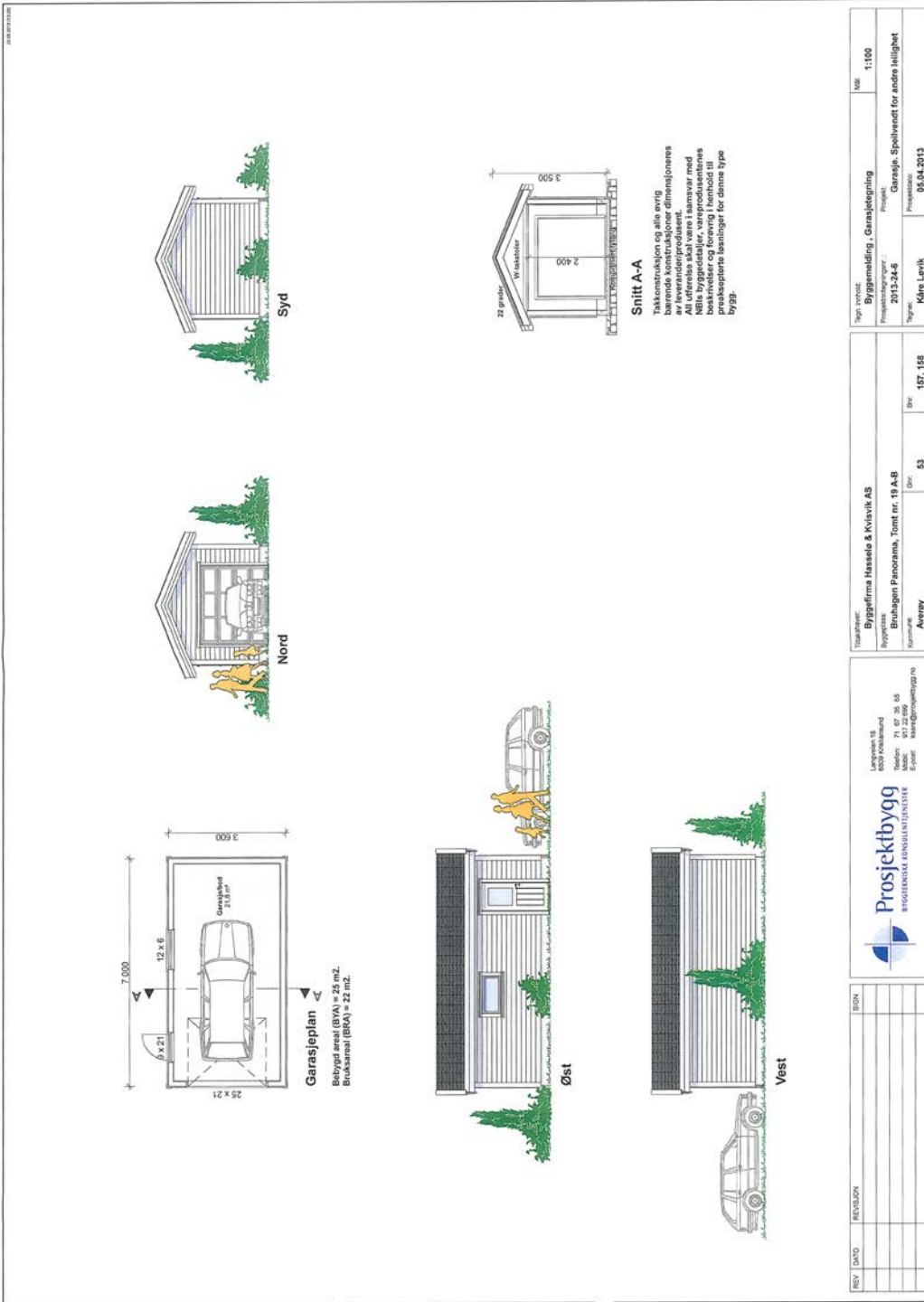
Fasade sydøst

REV	DATE	REVISION	SCN


Projektbyg99
 EVNSTEMME KONSULETJENESTE
 Lejlskov 18
 8250 Knejslund
 Tlf: 71 67 25 85
 Mobil: 99 22 009
 E-post: byg@projektbyg99.no

Transmitter:
Byggefirma Hasselo & Kvivik AS
 Byggherre:
 Brudegaten Pensjons, Tomt nr. 19 A-B
 Adresse:
 Aveyrø 83 Bnr. 157, 158

Type tegning: **Byggeskjema, Fasader**
 Tegningsnummer: **2013-24-16**
 Prosjekt: **Vertikaldelt tommsbølg**
 Tegner: **Kåre Levik**
 Prosjekt start: **05.04.2013**
 Målestokk: **1:100**



REV	DATE	REVISJON	SKR

Utarbeidet av: Byggfirma Hasselø & Kvivik AS Prosjektleder: Brubågen Panorama, Tomt nr. 19 A,B Knytteliste: Avery	Prosjekt: Garasje, Spillverett for andre leilighet Type: Kåre Levik Prosjektdate: 05.04.2013
Skisse: 157, 158 Dvs: 53	Mål: 1:100

Prosjektbygg BYGGTEKNIKKUNSTLØSSTENDE Lørdagsv. 15 5057 Kvernstrand Telefon: 71 67 35 65 Mobil: 917 22 899 E-post: bygg@prosjektbygg.no
--



Averøy kommune
Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Administrativt vedtak
Delegert sak plan og utvikling - nr. 182/2013

— **Deres ref:** **Vår ref:** **Saksbehandler** **Dato**
«REF» 2013/1641-2 Thor Dypbukt 05.07.2013

**Byggesak - GID 53/157 – Del A i vertikaldelt tomannsbolig med garasje -
Byggefirma Hasselø & Kvisvik AS**

Saksopplysninger:

Søknad datert: 03.07.2013

Ansvarlig søker:

Prosjektbygg AS
Kangveien 16
6509 Kristiansund

Tiltakshaver:

Byggefirma Hasselø & Kvisvik AS
Postboks 4013
6516 Kristiansund

Planene gjelder følgende i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1a:

- a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

Søknad om oppføring av del A i vertikaldelt tomannsbolig på gnr 53 bnr 157, jf. ett-trinnsøknad av 03.07.2013

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 152, 6538 Averøy	Bruhagen	71 51 35 00	3931.07.00030
E-post:		Telefaks	Org.nr
post@averoy.kommune.no	www.averoy.no	71 51 35 59	962378064

Areal, avstander og utnyttelsesgrad:

Bebygd bolig areal (BYA): del A - 87m²

Utnyttelsesgrad (% BYA): 31,4 %

Bruksareal (BRA):

- H 01 (hovedplan): 66,5 m²

- H02 66,5 m²

Tot. enhet A : 133m²

Garasje : BRA 21m²

Minsteavstand til nabogrense, annen bebyggelse og senterlinje veg, jf. situasjonsplan datert 23.05.2013.

Vann, vei og avløp (VVA-løsning):

Jf. infrastruktur i reguleringsplan.

Nabovarsel jf. pbl § 21-3:

Nabovarsel er utsendt og nabomerknad er ikke mottatt innen fristens utløp.

Planstatus:

Reguleringsplan Bruhagen Panorama

Estetiske krav jf. pbl § 29 – 2:

Tiltaket tilfredsstillter ikke plan- og bygningslovens estetiske krav.

Beliggenhet og høyde:

Jf. situasjonsplan

Kotehøyde FG 28,3

Ansvar og kontroll:

Ansvarsfordeling og tiltaksprofil er vist i gjennomføringsplan datert 03.07.2013

Gebyr:

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.

Basisgebyr ½ av kr 7000 = kr 3500 + kr 15x 133m² = kr 1995 gir tot. kr 4995

Garasje : kr1300 + kr 15x 21= kr 315 gir tot 1615

Totalt: kr 6610

Vedtak i henhold til fullmakt:

Averøy kommune som plan og bygningsmyndighet gir tillatelse til søknad om oppføring for del A i vertikaldelt tomannsbolig på gnr 53 bnr 157, jf. ett-trinssøknad av 03.07.2013

Godkjennelsen omfatter også ansvarsretter i samsvar med gjennomføringsplan datert 03.07.2013.

Plassering:

Tiltaket godkjennes plassert som vist på vedlagt situasjonsplan datert 23.05.2013.

Ferdigattest:

Når tiltaket er ferdig, nødvendig sluttdokumentasjon foreligger og FDV-dokumentasjon er overlevert tiltakshaver skal ansvarlig søker anmode kommunen om ferdigattest jfr. pbl 21-10. I tiltak med krav om avfallsplan skal sluttrapport sendes kommunen ved anmodning om ferdigattest.

Forutsetninger:

- Ansvarlig søker må sørge for at alle arbeider til en hver tid i byggeprosessen er belagt med ansvar. De aktuelle aktørene i byggeprosessen må fremme søknad om ansvarsrett til kommunen.
- Alle nødvendige dokumenter som tegninger, tillatelser, samsvarserklæringer, avfallsplaner med dokumentasjon og lignende skal til en hver tid være tilgjengelig i tiltaket. Dette skal kunne fremvises ved kommunalt tilsyn.
- Minst 60 vektprosent av avfallet som oppstår i større tiltak skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning jfr. teknisk forskrift § 9-8. Utsortering skal dokumenteres gjennom sluttrapport ved anmodning om ferdigattest. Med større tiltak menes nybygg over 300 m², endring/ombygging/riving over 100 m²,

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak**Klageadgang**

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

Med hilsen

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56

Kopi til:
leder i forvaltningsutvalget



Averøy kommune
Plan og utvikling

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres ref:
«REF»

Vår ref
2013/1641-4

Saksbehandler
Thor Dypbukt

Dato
01.07.2014

—
**Byggesak - GID 53/157 - Ferdigattest - vertikaldelt tomannsbolig - Byggefirma
Hasselø & Kvisvik AS**

Saksopplysninger

Tiltak:

Vertikaldelt tomannsbolig på gnr 53 bnr 157 i Bruhagen Panorama

Anmodning om ferdigattest datert:

25.06.2014

Byggesøknad datert:

03.07.2013

Byggetillatelse innvilget:

05.07.2014 - Delegert sak 182/2013

Tiltakshaver:

Byggefirma Hasselø & Kvisvik AS
Postboks 4013
6516 Kristiansund

Ansvarlig søker:

Prosjektbygg AS
Langveien16
6509 Kristiansund

Postadresse

Postboks 152, 6538 Averøy

E-post:

post@averoy.kommune.no

Besøksadresse

Bruhagen

Hjemmeside:

www.averoy.no

Telefon

71 51 35 00

Telefaks

71 51 35 59

Bank

3931.07.00030

Org.nr

962 378 064

Gjenstående arbeider ved søknad om ferdigattest:

Ingen, jf. gjennomføringsplan datert 25.06.2014.

Vedtak jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Merknader

- Ferdigattesten er sendt ansvarlig søker og tiltakshaver.

Gebyr

- Gebyr beregnes etter gjeldende gebyrregulativ.
- Gebyr : kr 800,jf. regulativets pkt. 09

Matrikkelføring

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Thor Dypbukt
byggesaksbehandler
71 51 35 56



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Averøy kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1554 **Gårdsnr.:** 53 **Bruksnr.:** 157

Adresse: Røsslyngstien 7A, 6530 AVERØY

Referanse: 1601240042

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Kommentar

Eiendommen har vann fra Nordre Averøy vannverk. Kommunalt avløp. Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Røsslyngstien 7A
6530 AVERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre