

Bjerkestrand

Trøaveien 3

Hel tomannsbolig/familiebolig med garasje, stor tomt og flott utsikt!



Velkommen til Trøaveien 3

HEL TOMANNSBOLIG/FAMILIEBOLIG MED
GARASJE, STOR TOMT OG FLOTT UTSIKT!



Fakta

ADRESSE

Trøaveien 3

BYGGEÅR

1982

P-ROM/BRA

558/574 m²

PRISANTYDNING

kr 9 800 000,- + omk

OMKOSTNINGER

kr 262 140,-

EIERFORM

Tomannsbolig

TOTALPRIS

kr 10 062 140,-

Informasjon om megler



MEGLER

Erik Ulseth

TLF 99317191

EPOST Erik@nemeiendom.no



Velkommen til Trøaveien 3! En hel tomannsbolig på Bjerkestrand på Frei. Boligen er innholdsrik og er påbygd i flere omganger fra den opprinnelig var bygd som en enebolig i 1982. Boligen ligger fint til med flott utsikt til både fjord og fjell. Boligen er oppdelt i 4 leiligheter, men det er ikke godkjent 4 boenheter i bygget. Stor tomt på over 2 mål med pent opparbeidet uteområde med terrasser, belegningsstein, plenareal og beplantninger. Helt nytt tak med takstoler og zanda tak fra 2015. De aller fleste vinduer ble byttet samme år. Toppetasjen kan by på stort bad med støpejernsbadekar, klebersteinsovn på stue og stort kjøkken med steinbenkeplate. 3 av 4 kjøkken i bygget er type Drømmekjøkken. Velkommen til visning!

Innhold

Boligen er godkjent som en tomannsbolig, med 2 enheter. Boligen er bygd som 2 boliger med egen utleiedel, men det er enklere å beskrive innhold ved å dele de opp i leiligheter.

Leilighet 1 (Hører til leilighet 2 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet): Entré m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom (ikke godkjent), bod m/ sluk og stue/kjøkken.

Leilighet 2: Bad/vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom, entré, gang og 2 boder.

Leilighet 3: Bad/vaskerom, kjøkken, stue, 3 soverom, entré og gang.

Leilighet 4: (Hører til leilighet 3 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet) Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.







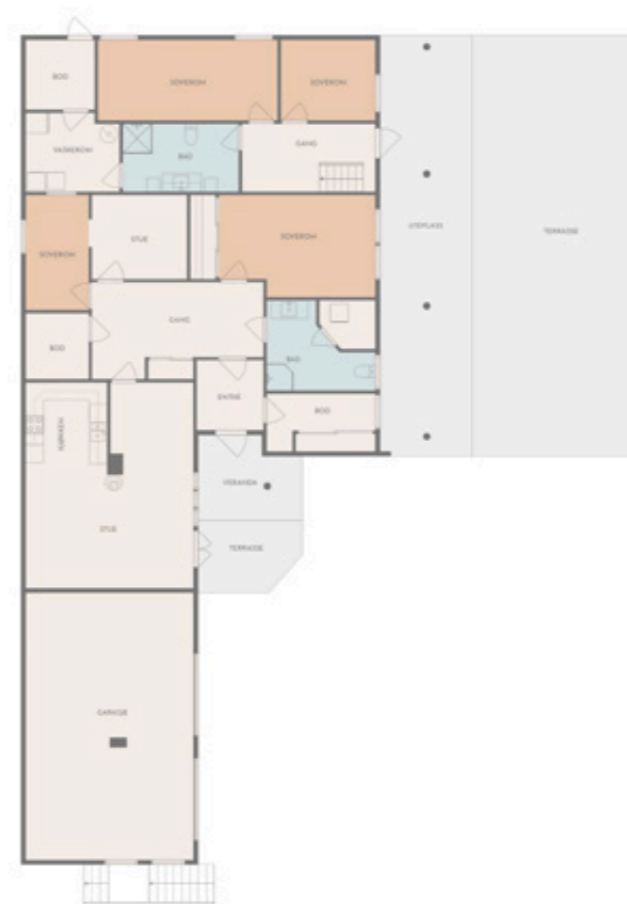
Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme.

Om boligen

OPPDRA

1-0069/23

EIENDOM

Trøaveien 3, 6525 FREI

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 119, bruksnummer 110 i Kristiansund kommune.

EIER

Tore Løvik

PRISANTYDNING

Kr 9 800 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 262 140,-

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 245.000,-

Tinglysningsgebyr skjøte: kr 500,-

Tinglysning pantedokument: kr 500,-

Attestgebyr: kr 240,-

Boligkjøperforsikring (valgfritt): kr 15.900,-

TOTAL KJØPESUM

Prisantydning 9 800 000,-

+ Totale omkostn. kr. 262 140,-

= sum kr. kr 10 062 140,-

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eiet

INNHO

Boligen er godkjent som en tomannsbolig, med 2 enheter. Boligen er bygd som 2 boliger med egen utleiedel, men det er enklere å beskrive innhold ved å dele de opp i leiligheter.

Leilighet 1 (Hører til leilighet 2 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet): Entré m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom (ikke godkjent), bod m/sluk og stue/kjøkken.

Leilighet 2: Bad/vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom, entré, gang og 2 boder.

Leilighet 3: Bad/vaskerom, kjøkken,stue, 3 soverom, entré og gang.

Leilighet 4:(Hører til leilighet 3 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet) Gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

AREAL

P-rom: 558 m²

BRA: 574 m²

Leilighet 4 - 3.etasje

Bruksareal

3. etasje: 195 kvm

Primærrom

3. etasje: 195 kvm Entré, bad/vaskerom, stue,

kjøkken og 2 soverom. (Hører til leilighet 3 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet)

Leilighet 3 - 2.etasje

Bruksareal

2. etasje: 143 kvm

Primærrom

2. etasje: 143 kvm Gang, entré, bad/vaskerom , stue , kjøkken og 3 soverom.

Leilighet 2 - 1.etasje

Bruksareal

1. etasje: 116 kvm

Primærrom

1. etasje: 105 kvm Entré, gang, bad/vaskerom, stue/ kjøkken og 2 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 11 kvm Bod og bod med sluk.

Leilighet 1 - 1. og 2.etasje

Bruksareal

1. etasje: 60 kvm

2. etasje: 60 kvm

Primærrom

1. etasje: 55 kvm Entré, 2 soverom, bad og vaskerom. (Hører til leilighet 2 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet)

2. etasje: 60 kvm Stue/kjøkken. (Hører til leilighet 2 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet)

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm Bod.

Bod, trappegang og garasje

Bruksareal

2. etasje: 0 kvm Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal bod ved inngangs parti i 1. etasje med ca 25m², felles trappegang for leilighet 3 og 4 med samlet ca 25m² og garasje med 50m² i kjeller er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som for eksempel ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-rom) eller sekundærrom (S-rom) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

5

ANTALL BAD

4

BYGGEÅR

1982

STANDARD

Boligen er godkjent som en tomannsbolig, med 2 enheter. Boligen er bygd som 2 boliger med egen utleiedel, men det er enklere å beskrive innhold ved å dele de opp i leiligheter.

Leilighet 1 (Hører til leilighet 2 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet)

Bad: Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Baderomsinnredning med skuffer, og overskap med lyse, glatte fronter. Heldekkende servantplate med speilskap med lys over. Høyskap på siden.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj

- Veggmontert toalett

Vaskerom: Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin

- Varmtvannsbereder

Soverom 1: (ikke godkjent) Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Soverom 2: (ikke godkjent) Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF)..

Entré m/trapp: Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Bod m/sluk: Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

- Sikringsskap

2. Etasje

Kjøkken/Stue: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter.

Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med vask med to kummer av porselen. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp under avtrekksvifte vedsiden av integrert stekeovn og mikro. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.

- Varmepumpe

- Skyvedør til balkong og terrasse

Leilighet 2

Bad/Vaskerom: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (malt).

Baderomsinnredning av under og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med speil med lys over.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj

- Veggmontert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

Kjøkken/Stue: Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter.

Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stålvaske med to kummer og

avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt platetopp over integrert stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin.

- Vedovn

Soverom 1: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet med brystningspanel. Himlingen er lagt med panel (malt).

Soverom 2: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (malt).

Entré: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med panel (malt). Himlingen er lagt med panel (malt).

Gang: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med panel (malt). Himlingen er lagt med panel (malt).

Bod 1: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med panel.

- Utslags vask av stål

Bod 2: Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med panel (malt). Himlingen er lagt med panel (malt).

- 2 stk varmtvannsberedere

Leilighet 3

Bad/Vaskerom: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over..

Høyskap på begge sider

- Dusjhjørne med forheng og veggmontert dusj

- Veggmontert toalett

- Opplegg til vaskemaskin

- Hjørnebadekar

Kjøkken: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (beiset) med spotter.

Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stål vask med to kummer og avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt

platetopp under avtrekksvifte. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.

- Balkongdør

Stue: Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (malt).

- Balkongdør

- Vedovn

Soverom 1: Det er belagt parkett på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med tak-ess.

Soverom 2: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel.

- Balkongdør

Soverom 3: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med panel (malt).

Entré: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med panel. Himlingen er lagt med panel (malt).

- Sikringsskap

Gang: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (malt).

Leilighet 4 (Hører til leilighet 3 og er ikke godkjent som en egen leilighet/boenhet)

Bad/Vaskerom: Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF) med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med hvite, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj

- Veggmontert toalett

- Opplegg for vaskemaskin

- Badekar

- Barberstol

Stue/Kjøkken: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med panel (MDF) med spotter.

Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med underlimt vask. Det er utstyrt med nedfelt

platetopp under avtrekksvifte. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.

- Skyvedør til balkong

- Vedovn

- Loftsluke

Soverom 1: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med panel (MDF) med spotter.

- Balkongdør

Soverom 2: Det er belagt laminat på gulvet.

Veggene er kledd med malte plater (MDF).

Himlingen er lagt med panel (MDF) med spotter.

OPPVARMING

Leilighet 1: Varmepumpe.

Leilighet 2: Varmekabler på bad, vedovn på stue,

varmekabler i entré, gang og bad.

Leilighet 3: Varmekabler på bad/vaskerom, vedovn

og varmepumpe på stue.

Leilighet 4: Varmekabler på bad/vaskerom og

vedovn på stue.

BYGGEMÅTE

Vertikaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Frei i

Kristiansund kommune, i et rolig område. Boligen har

gode solforhold og flott utsikt over fjorden. Det er

kort vei til skole, barnehage, butikker, servicesenter,

og flotte rekreasjonsområder ved Rensvikvannet.

Kort vei til bussforbindelser. Eiendommen ligger i

relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet

med plen, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt

plattning og

trapp. Parkering på egen tomt. Parkeringsplassen er

oppbygd av belegningsstein. Byggeåret antas

basert ut fra grunnfeste. Tomannsboligen består av 4

boenheter hvor primærommene hovedsakelig er

preget av belagt flis, laminat og parkett på gulvene.

Veggene er kledd med panel (malt), tapet, malte

plater(MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel

(malt), panel (MDF), tak-ess og malte plater. Normal

standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på

hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik

som ikke krever uimiddelbare tiltak:

- Innvendig > Overflater

- Innvendig > Overflater 2

- Innvendig > Radon

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom >

Vaskerom

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/

vaskerom

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bod med

sluk

- Våtrom > Overflater Gulv > Bod med sluk

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bod med

sluk

- Våtrom > Ventilasjon > Bod med sluk

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tomteforhold > Utvendige vann- og

avløpsledninger

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik

som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

- Utvendig > Veggkonstruksjon

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger - 2

- Innvendig > Overflater 3

- Innvendig > Pipe og ildsted

- Innvendig > Innvendige trapper

- Innvendig > Innvendige trapper - 2

- Innvendig > Innvendige dører

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/

vaskerom

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

- Våtrom > Ventilasjon > Bad

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad

- Våtrom > Ventilasjon > Bad

- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/

vaskerom

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Tomteforhold > Drenering

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store

eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger

- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Rom Under Terreng

- Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad ikke

undersøkt:

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/

vaskerom

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune

Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra,

for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 31.08.2023

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje og på egen tomt.

ETASJE

0

BELIGGENHET

Vertikaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Frei i

Kristiansund kommune, i et rolig område. Boligen har

gode solforhold og flott utsikt over fjorden. Det er

kort vei til skole, barnehage, butikker, servicesenter,

og flotte rekreasjonsområder ved Rensvikvannet.

Kort vei til bussforbindelser.

ADKOMST

Adkomst til offentlig vei via privat stikkvei. Har

solidarisk vedlikeholdsansvar for privat stikkvei.

GRUNNAREALER

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer,

treterrasser, støpt plattning og trapp. Parkering på

egen tomt. Parkeringsplassen er oppbygd av

belegningsstein.

Tomteareal: 2226 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

KONSESJON

Nei

ODELSRETT

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

SKOLEKRETS

Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansund

kommune, tlf. 71 57 40 00 for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Energimerke C og oppvarmingskarakter ORANSJE

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du

på www.energimerking.no

RADON

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3.

etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Se <http://www.nrpa.no> for info. Radonmåling må

gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i

tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar

ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (filtaksgrense

er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev.

utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort

kjent med at for høye verdier kan være

oppsigelsesgrunn for leietaker.

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

FORMUESVERDI

Formuesverdi primær kr 781 169 for år 2021.

Formuesverdi sekundær kr 2 812 208 for år 2021.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 32 479 per 2023

I dette inngår gebyr for vann, feiing/tilsyn,

eiendomsskatt og renovasjon.

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

TILBEHØR/HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info.

DIVERSE

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

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

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a: boligen er godkjent som en hel tomannsbolig med 2 boenheter og det er ikke godkjent 4 selvstendige enheter, det ble derfor avslag på søknad på seksjonering. Boligen er godkjent som en tomannsbolig, med 2 enheter. Boligen er bygd som 2 boliger med egen utleiedel, men det er enklere å beskrive innhold ved å dele de opp i leiligheter. Det er ikke helt klart hvilke plantegninger som viser dagens gjelde godkjente planløsning til bygget, Kristiansund kommune har blitt forespurt men har ingen klart svar. Det gjøres oppmerksom på at endring fra s-rom til p-rom er søknadspiktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt.

Kommunens reaksjonsmuligheter ved ulovligheter er krav om tilbakeføring til opprinnelig stand eller at man må byggemelde etter dagens forskrifter. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg for ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne. Konferer med megler.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1505/119/110: 08.09.1955 - Dokumentnr: 302117 - Bestemmelse om gjerde

24.02.1986 - Dokumentnr: 301301 - Rettsbok Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1955 - Dokumentnr: 302117 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:119 Bnr:8
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Rettigheter iflg.skylddeling
08.02.1967 - Dokumentnr: 300369 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:119 Bnr:8
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

03.11.1976 - Dokumentnr: 305979 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1505 Gnr:119 Bnr:19
Med flere bestemmelser

VEI, VANN, AVLØP

Vei: Privat vei med tinglyst veirett.
Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.1982 for enebolig.
Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2020 for utvidelse av deler av taket.
Det foreligger ferdigattest datert 05.05.2021 for tilbygg som egen boenhet og heving av tak.

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

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSEJONSPLIKT

Eiendommen ligger i et uregulert område. Se Kommuneplan for Kristiansund for mer info. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kommentar: Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune v/enhet for plan- og byggesak.

UTLEIADGANG

Det er kun godkjent 2 boenheter i bygget. Informasjon om utleieavtaler kan fåes ved henvendelse.

TAKST UTFØRT AV

Bygg-Con AS

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, beskrivelse: Skadesak sisterne toalett, utbedret av Polygon.
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Flisfirma
Arbeid utført av A.Gjerde
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, beskrivelse: Utført
- 2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja, beskrivelse: De to badene som er utført av A.Gjerde
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/

kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Påbygg 2015

Arbeid utført av Schnell Rørlegger

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

Ja, beskrivelse: Inn til bod i ene leilighet kjeller

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

Ja, beskrivelse: Noen skjevheter i gulv, dette er nevnt i takstrappen.

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: Utført påbygging 2015/16 innmeldt til Neas

Arbeid utført av Alf Roald Lund

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja, beskrivelse: Arbeidet er utført av Myra bygg og Schnell bygg og noe av ufaglært.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2 stk balkonger

Arbeid utført av Myra Bygg og Schnell bygg.

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

Ja, beskrivelse: 2 mannsbolig med hver sin utleiedel.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos

bygningmyndighetene?

Nei

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

Ja, beskrivelse: Lager før trapphus på bakside mener jeg ikke er meldt inn. Utført av Schnell bygg.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningmyndighetene?

Ja, beskrivelse: Mener det ble godkjent sammen med trapphus.

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

Ja, beskrivelse: Kun tilstandsrapport i forbindelse med salget.

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)?

Ja, beskrivelse: Veirett er tinglyst.

LOVANVENDELSE

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og

gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om

mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag:
Provisjon 1% av salgssum
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 14.900,-
Fotograf: 3.500,-
Oppgjørsgjebyr: 5.900,-
Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-
Visningshonorar: 3.000,-
Alle priser er inkl. mva.

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

PARTNER OG EIENDOMSMEGLER MNEF

Erik Ulseth
tlf: 993 17 191
Erik@nemeiendom.no

NEM EIENDOMSMEGLING

Nedre Enggate 5-7
6509 KRISTIANSUND N
Org.nr.: 911 615 479

SALGSOPPGAVE DATO

02.02.2024

FINANSIERING

NEM Eiendomsmegling setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sunndal Sparebank.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr. 8.100,-

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker jfr. informasjon om budgivning.

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud"-knappen. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.









Trøaveien 3

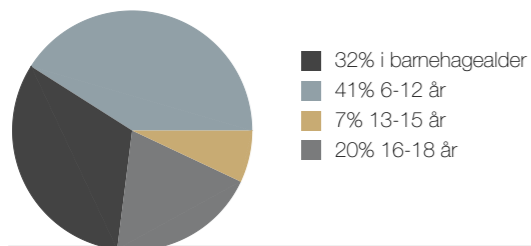
Offentlig transport

🚶 Bjerkestrand Linje 812	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	15 min 🚶
🚢 Nordlandet Sundbåtkai Linje 1151	19 min 🚶 14.6 km
🚢 Gomalandet Sundbåtkai Linje 1151	20 min 🚶 15.2 km
🚏 Kristiansund trafikkterminal Buss, ferge	21 min 🚶 17 km

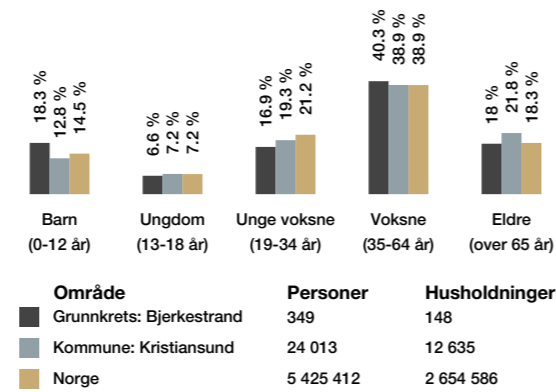
Skoler

Bjerkelund skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Frei skole (1-7 kl.) 141 elever, 7 klasser	8 min 🚶 5.7 km
Rensvik skole (1-7 kl.) 205 elever, 11 klasser	12 min 🚶 9.7 km
Frei ungdomsskole (8-10 kl.) 274 elever, 17 klasser	11 min 🚶 9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 24 klasser	17 min 🚶 13.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	22 min 🚶 16.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	22 min 🚶 16.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

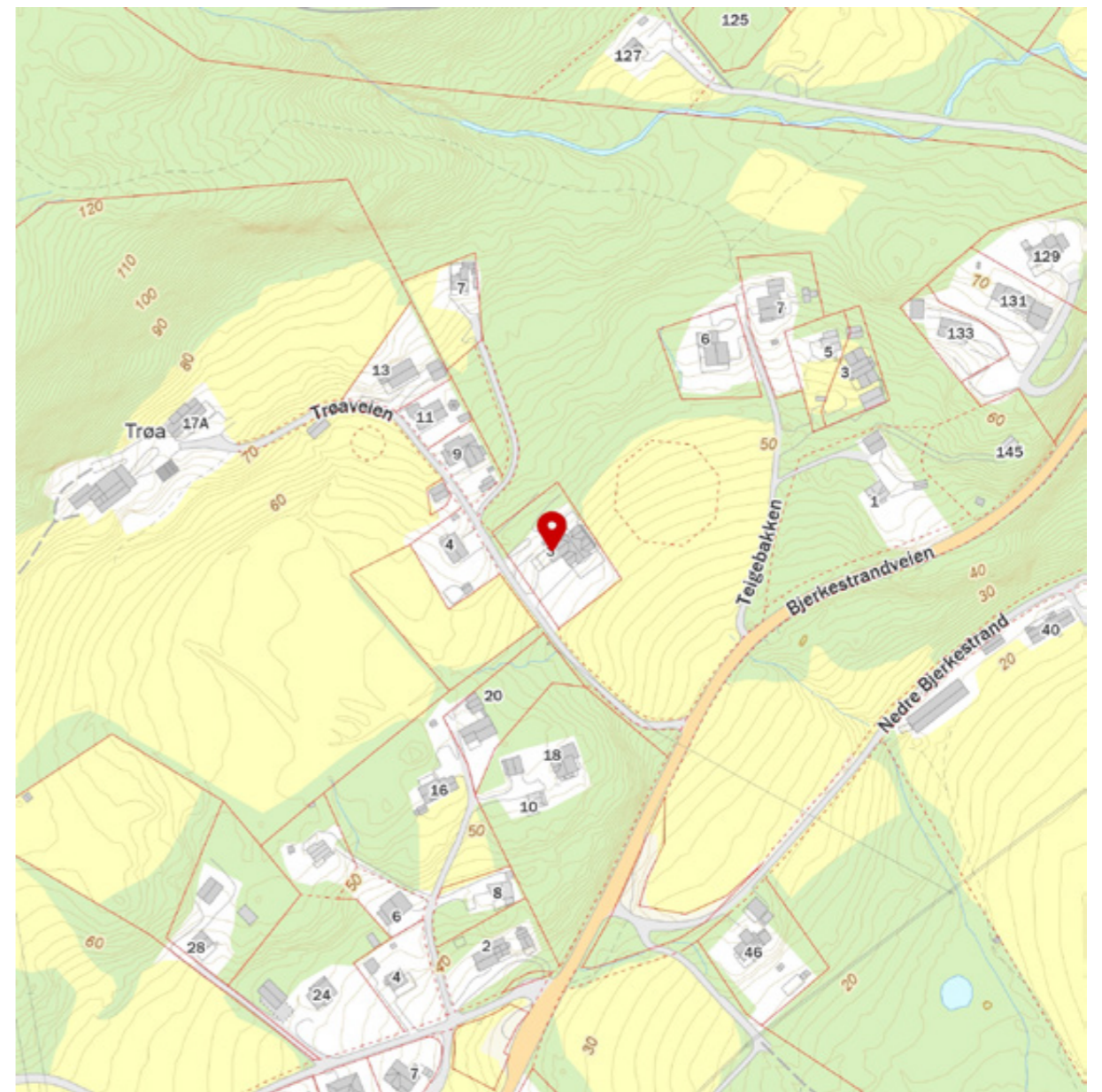
Gårdsbarnehage (0-5 år) 29 barn	7 min 🚶 5.8 km
Storbakken barnehage (0-5 år) 75 barn	8 min 🚶 6.6 km
Veslefrikk barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 🚶 8.6 km

Dagligvare

Coop Prix Frei Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 5.7 km
Bunnpris Freitorget Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 7.9 km

Sport

🏈 Frei skole Fotball	7 min 🚶 4.7 km
🏊 Bjerkelund skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 5.4 km
🏊 Flexi Trening	7 min 🚶
🏊 Optima Helse	10 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NEM Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NEM Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Trøaveien 3, 6525 FREI
KRISTIANSUND kommune
gnr. 119, bnr. 110



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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



Areal (BRA): Tomannsbolig 574 m²

Befaringsdato: 26.05.2023 Rapportdato: 31.08.2023 Oppdragsnr.: 12626-1149 Referansenummer: LI1266

Autorisert foretak: Bygg-Con AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Gyldig rapport
31.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal.meek@bygg-con.no
473 12 312

Medansvarlig

Runar Meek
Uavhengig Takstingeniør
runar@bygg-con.no
952 34 014

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Frei i Kristiansund kommune, i et rolig område. Boligen har gode solforhold og flott utsikt over fjorden. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker, servicesenter, og flotte rekreasjonsområder ved Rensvikvannet. Kort vei til bussforbindelser.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmur, treterrasser, støpt platting og trapp. Parkering på egen tomt. Parkeringsplassen er oppbygd av belegningsstein. Byggeåret antas basert ut fra grunnfeste.

Tomannsboligen består av 4 boenheter hvor primærommene hovedsakelig er preget av belagt flis, laminat og parkett på gulvene. Veggene er kledd med panel (malt), tapet, malte plater(MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (malt), panel (MDF), tak-ess og malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se kommentarer på hver enkelt bygningsdel under konstruksjoner

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med blanke stålplater med enkelt vindskibord. Antatt montert i 2015. Boligen er utført i røde og hvite beslag, renner og nedløp.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Boligen har vært påbygd flere ganger og bindingsverket er derfor fra forskjellige år.

Taket er av saltak form, oppbygd med A-stoler. Undertaket er av OSB plater.

Boligen er utstyrt med hvitmalte tre og PVC (plast) vinduer. Vinduene på boligen har vært skiftet i tidsrommet mellom 2003 og 2017. Vinduene har forskjellig alder.

Bygget er utstyrt med malte hovedytterdører og hvitmalte kompakt dører med isolerte glass felt. Hvit malte balkong og skyvedører i tre.

Bygget har etablert terrasse foran boligen som er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som står på ukjent fundamentering. Balkonger i tre ut fra byggets etasjer.

Bygget har etablert en utvendig trapp av belegningsstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leilighet 1: Det er hovedsakelig preget av belagt laminat og flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (MDF) og malte plater (gips).

Bygget har trebjelkelag som etasjeskille.

Betongdekke mot grunn.

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

Bygget er utstyrt med en element (leca) pipe som går gjennom 3 leiligheter, som har vedovner på stuene.

Rom under terreng er preget av belagt flis og laminat. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel. Det er er påvist fukt i i vegg i bod i kjeller i leilighet 1 Leilighet 1 er utstyrt med en tett lakkert tretrapp, med eiketrinn og med rekkverk av stående spiler og toppbord i eik.

Boligen er hovedsaklig utstyrt med malte fyllingsdører i profilert utseende

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er trolig bygd etter TEK 10.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF) med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med hvite, profilerte fronter.

Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg for vaskemaskin

-Badekar

-Barberstol

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Smurt membran synlig i sluk.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med hvite, profilerte fronter.

Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg for vaskemaskin

-Badekar

-Barberstol

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Badet er ikke utført med ventilasjon

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen ikke var tilgjengelig for dette. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på alle tilkommelig steder på besiktigelses dagen. Det er

Beskrivelse av eiendommen

ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjoner.

Bad

Badet er trolig fra perioden mellom 1997 - 2010.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med lyse, profilerte fronter.

Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.. Høyskap på begge sider

-Dusjhjørne med forheng og veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg til vaskemaskin

-Hjørnebadekar

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Smurt membran, ikke synlig klemt i sluk.

kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med lyse, profilerte fronter.

Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.. Høyskap på begge sider

-Dusjhjørne med forheng og veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg til vaskemaskin

-Hjørnebadekar

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Badet er utstyrt med elektrisk ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad/vaskerom

Badet/Vaskerommet er trolig fra perioden før 1997.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis.

Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (malt).

Baderomsinnredning av under og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med speil med lys over.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg til vaskemaskin

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (malt).

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Smurt membran, men ikke synlig klemt i sluk

Baderomsinnredning av under og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med speil med lys over.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

-Opplegg til vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bad

Badet er trolig bygget etter TEK 10.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Baderomsinnredning med skuffer, og overskap med lyse, glatte fronter. Heldekkende servantplate med speilskap med lys over.

Høyskap på siden.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Det er belagt flis på gulvet.

Smurt membran synlig i plast sluk.

Baderomsinnredning med skuffer, og overskap med lyse, glatte fronter. Heldekkende servantplate med speilskap med lys over.

Høyskap på siden.

-Dusjhjørne med veggmontert dusj

-Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Badet er utstyrt med elektrisk ventilering.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

Bod med sluk

Rommet er trolig fra perioden før 1997.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med panel.

- Veggmontert vaskekar i stål

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med panel.

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Ukjent tettesjikt

Vaskerommet er utstyrt med:

- Utslagsvask av stål.

Rommet er utført med naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt ettersom Tilstøtende vegger er yttervegger og bad. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på alle tilkommelig steder på besiktigelses dagen. Det er ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjoner. .

Vaskerom

Vaskerommet er trolig bygget etter TEK 10.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd

Beskrivelse av eiendommen

med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).
Vaskerommet er utstyrt med:
-Opplegg for vaskemaskin
-Varmtvannsbereder

Veggene er kledd med malte plater (MDF).
Himlingen er lagt med panel (MDF).
Det er belagt flis på gulvet.
Det er ikke mulig å besikttet tettesjikt, rommet har ikke sluk.
Vaskerommet er utstyrt med:
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder
Utstyret er ikke funksjonstestet.
Vaskerommet er utstyrt med elektrisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF) med spotter.
Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med underlimt vask. Det er utstyrt med nedfelt platetopp under avtrekksvifte. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin.

-Skyvedør til balkong
-Vedovn
-Loftsluke

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (beiset) med spotter.

Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stål vask med to kummer og avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt platetopp under avtrekksvifte. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.

-Balkongdør

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter.
Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stål vask med to kummer og avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt platetopp over integrert stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin.

-Vedovn

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter.
Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med vask med to kummer av porselen. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp under avtrekksvifte vedsiden av integrert stekeovn og mikro. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.
-Varmepumpe
-Skyvedør til balkong og terrasse
Tak montert kjøkken ventilator med avtrekk ut.
Kjøkken ventilator med avtrekk ut.
Veggmontert kjøkken ventilator med avtrekk ut.
Veggmontert kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er utstyrt med rør i rør system og kobber. Avløpsrør av plast besikttet i sluk. Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.
Boligen er utstyrt med 3 varmpumper. Den ene er fra 2017, mens de to andre har ukjent alder
Boligen er utstyrt med 3 OSO varmtvannsberedere på ca 200 liter.
Anlegget er utført som skjult anlegg.
Automatsikringer i sikringskap.
Boligen har røykvarsler og slokkeutstyr

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt ubesiktigelse av grunnen. Grunn består trolig av antatt fjell og steinmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men ifølge eier er drenering fornyet i 2006. Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.
Eiendommen har forstøtningsmur av betong. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt platting og trapp. Parkering på egen tomt. Parkeringsplassen er oppbygd av belegningsstein.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Tomannsbolig			
Leilighet 3 - 1. etasje	143	143	0
Leilighet 1 - 1. etasje	60	60	0
Leilighet 4 - 2. etasje	195	195	0
Leilighet 1 - Kjeller	60	55	5
Leilighet 2 - Kjeller	116	105	11
Sum	574	558	16

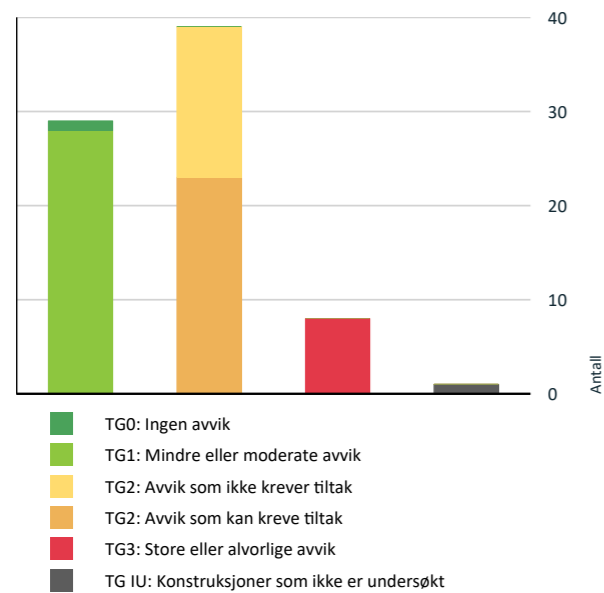
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

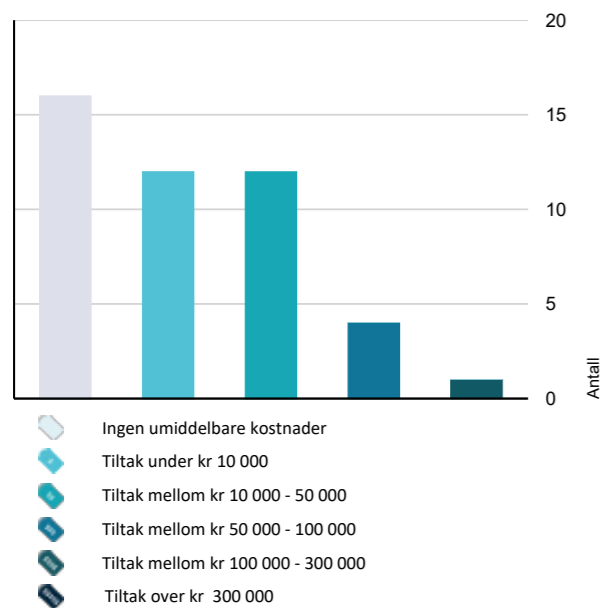
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Det er ikke montert rekkverk.

Det er trolig avvik i bæring/fundamentering ettersom terrassen foran boligen på bakkenivå har noen svikt enkelte steder. Rekkverk er ikke montert på terrasse foran kjeller(TG3).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i enkelte rom

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - 2

Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøttningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er avvik:

Noen av rennene mangler og noen når ikke helt bort til vindskibord. Ikke alle nedløp er tilkoblet drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert ved befaring at noen vinduer mangler vannbrett og omramming.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist noen skyvedører som er vanskelig å åpne og lukke.
- Dør i kjelleren mangler omramming.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

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

- Det er påvist at det er bom i fliser, skadde og løse fliser på terrasse med flisdekke.
- Ved balkonger hvor dekket er av glassfiber/polyester er det sprekker og utettheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater 3

Det er avvik: Vegg under sikringsskap og omramming ytterdør er ikke fullført. Vindu fra soverom ut i bodrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er påvist at 3 boenheter har felles pipeløp. Leiligheter med felles pipeløp vil ikke tilfredstille lydkravet mellom forskjellige boenheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Trapperommet tilfredsstillende ikke krav til brannsikring og er ikke utført som egen branncelle.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er på stikk prøver påvist at noen dører tar i karm og gulv. En dør i leilighet 2, tar oppi lysarmatur.
- Det er noe slitasje på karmen og terskler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Armatyr til badekar er støttet opp med kiler i bunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er huller i flisene etter dusjhjørne som er demontert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjhjørne har høy kant som gjør at vann utenfor dusjsjonen ikke vil gå til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Anlegget er utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fukt inntrenging i en bod i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 og 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader på overflater.

Noen av laminatbordene glir fra hverandre. Takhøyden i stuen er 2.30m Kjøkkengulvet knirker (25mm skjevt gulv) bevegelser i laminaten når man trår på den. Fukt i bod

Innvendig > Overflater 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boden hvor det er montert en vask, har ikke membran. Boden hvor det er montert 2 stk varmtvannsbereidere har ikke sluk

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Våtrommet er konstruert uten sluk og det er ikke montert vannstopp.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er observert fukt skader på platene som trolig kommer fra terreng.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bod med sluk

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Våtrom > Overflater Gulv > Bod med sluk

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Antatt basert på ferdigattest

Anvendelse
Boligformål

Standard
Tomannsboligen består av 4 boenheter hvor primærommene hovedsakelig er preget av belagt flis, laminat og parkett på gulvene. Veggene er kledd med panel (malt), tapet, malte plater(MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (malt), panel (MDF), tak-ess og malte plater. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

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

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2003	Tilbygg	Tilbygg
2014	Tilbygg	Tilbygget i flere omganger over år.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med blanke stålplater med enkelt vindskibord. Antatt montert i 2015.



Årstall: 2015 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Boligen er utført i røde og hvite beslag, renner og nedløp.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Noen av rennene mangler og noen når ikke helt bort til vindskibord. Ikke alle nedløp er tilkoblet drenering.

Konsekvens/tiltak

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

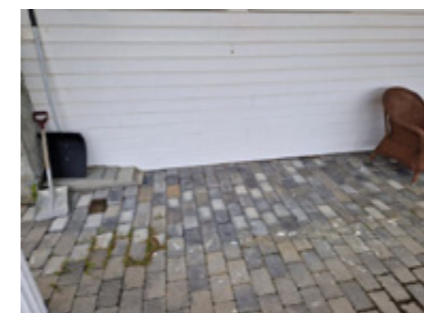
Montere renner der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Boligen har vært påbygd flere ganger og bindingsverket er derfor fra forskjellige år.



Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taket er av saltak form, oppbygd med A-stoler. Undertaket er av OSB plater.



Vinduer

TG 2

Boligen er utstyrt med hvitmalt tre og PVC (plast) vinduer. Vinduene på boligen har vært skiftet i tidsrommet mellom 2003 og 2017. Vinduene har forskjellig alder.

Tilstandsrapport



Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert ved befaring at noen vinduer mangler vannbrett og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Bygget er utstyrt med malte hovedytterdører og hvitmalt kompakt dører med isolerte glass felt. Hvit malte balkong og skyvedører i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist noen skyvedører som er vanskelig å åpne og lukke.
- Dør i kjelleren mangler omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Bygget har etablert terrasse foran boligen som er oppbygd av spaltegulv montert på bjelker som står på ukjent fundamentering. Balkonger i tre ut fra byggets etasjer.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er trolig avvik i bæring/fundamentering ettersom terrassen foran boligen på bakkenivå har noen svikt enkelte steder. Rekkverk er ikke montert på terrasse foran kjeller(TG3).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

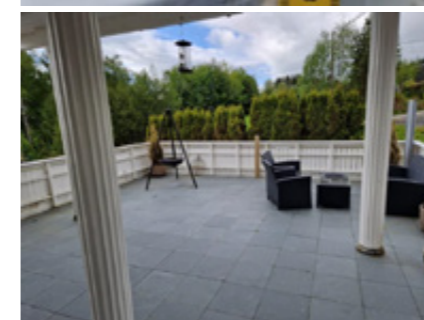
Bæring/fundament bør besiktiges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Bygget har etablert terrasse og balkonger på 3 sider av boligen. Terrassen over carporten er av betongdekke blendet med fliser. Rekkverket er av stående kledning med topprekke. Det er etablert balkonger på fasaden. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Rekkverk av stående bord med toppbord.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at det er bom i fliser, skadde og løse fliser på terrasse med flisdekke.
- Ved balkonger hvor dekket er av glassfiber/polyester er det sprekker og uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal disse avvikene lukkes må de utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper

TG 3

Bygget har etablert en utvendig trapp av belegningsstein.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

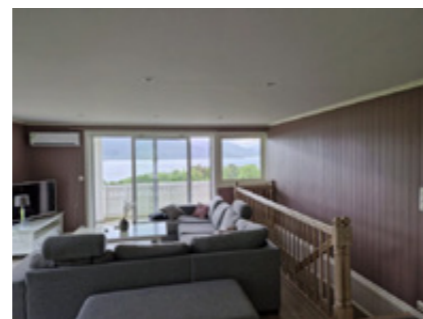
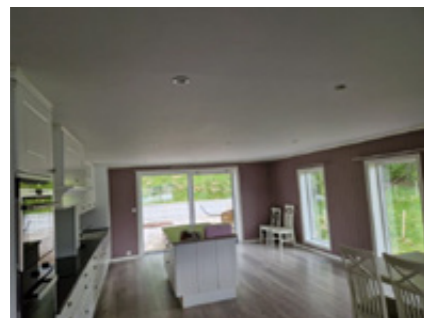
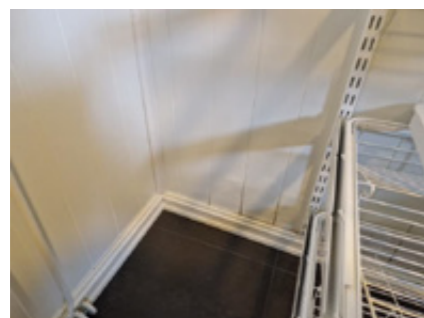
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

1 TG 2

Leilighet 1: Det er hovedsakelig preget av belagt laminat og flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (MDF) og malte plater (gips).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Noen av laminatbordene glir fra hverandre.
Takhøyden i stuen er 2.30m
Kjøkkengulvet knirker (25mm skjevt gulv) bevegelser i laminaten når man trår på den.
Fukt i bod

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadskonsekvens for fukt i bod er tatt med under punktet "rom under terreng"

Overflater 3

1 TG 2

Det er belagt parkett, laminat og flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF), panel, tapet og flis. Himlingen er lagt med tak-ess og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg under sikringsskap og omramming ytterdør er ikke fullført. Vindu fra soverom ut i bodrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater 2

1 TG 2

Tilstandsrapport

Leilighet 2: Det er belagt flis hvorav noen er med underliggende elektrisk varmekabler, parkett og laminat. Veggene er kledd med panel (malt), tapet med brystningspanel, malt strie, malte plater (MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (malt) og malte plater (gips).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boden hvor det er montert en vask, har ikke membran.

Boden hvor det er montert 2 stk varmtvannsberedere har ikke sluk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring.

Overflater 4

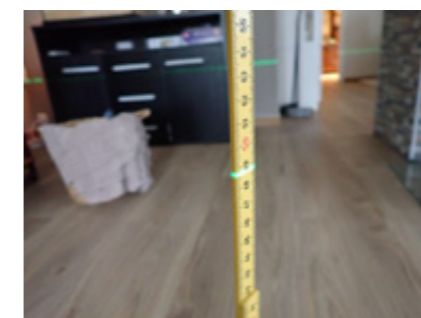
1 TG 1

Det er belagt laminat og flis med underliggende varmekabler på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF) og flis. Himlingen er lagt med panel (MDF).

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 3

Bygget har trebjelkelag som etasjeskille. Betongdekke mot grunn.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i enkelte rom

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadskonsekvens ved utbedring. Men det er ikke påkrevd.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

1 TG 2

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



Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Bygget er utstyrt med en element (leca) pipe som går gjennom 3 leiligheter, som har vedovner på stuene.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist at 3 boenheter har felles pipeløp. Leiligheter med felles pipeløp vil ikke tilfredsstille lydkravet mellom forskjellige boenheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

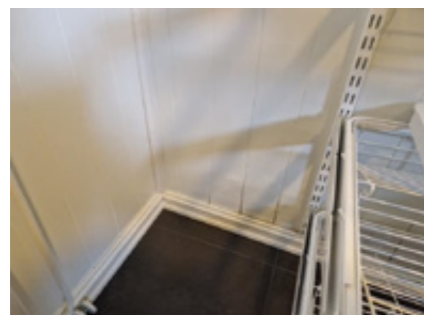
Utbedring er ikke påkrevd. Anbefales montert røykvifte for å sikre at røykgasser går ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TC 3

Rom under terreng er preget av belagt flis og laminat. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel. Det er er påvist fukt i i vegg i bod i kjeller i leilighet 1



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

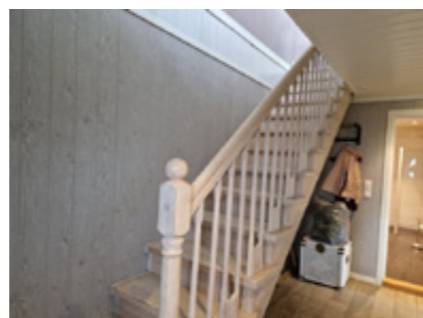
Utvendige tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

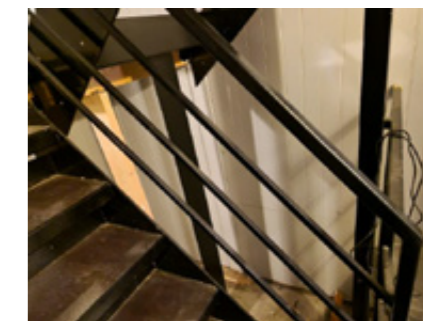
Innvendige trapper

TC 2

Leilighet 1 er utstyrt med en tett lakkert tretrapp, med eiketrinn og med rekkverk av stående spiler og toppbord i eik.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

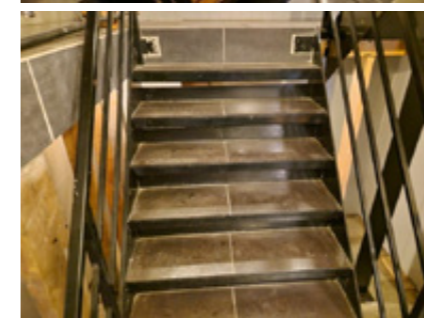
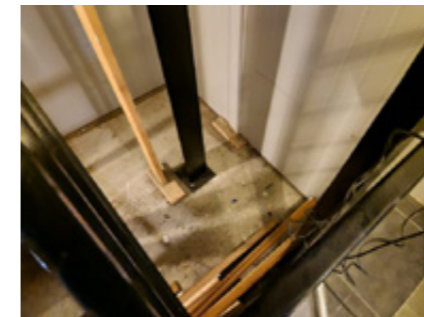
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper - 2

TC 2

Bygget er utstyrt med en åpen trapp av stål mellom leilighet 3 og 4. Den har fliser i trinnene og rekkverk av stående stålspiler.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapperommet tilfredsstiller ikke krav til brannsikkerhet og er ikke utført som egen branncelle.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

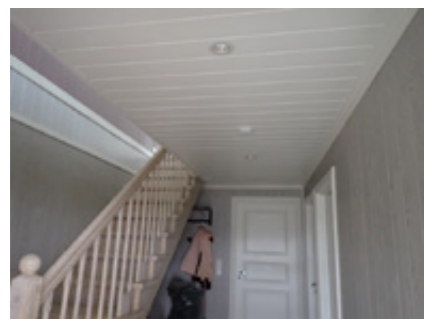
Innvendige dører

TC 2

Boligen er hovedsaklig utstyrt med malte fyllingsdører i profilert utseende



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er på stikk prøver påvist at noen dører tar i karm og gulv. En dør i leilighet 2, tar oppi lysarmatur.
- Det er noe slitasje på karmen og terskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe lokal utbedring og justeringer må til.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er trolig bygd etter TEK 10.
Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.
Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF) med spotter.
Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med hvite, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.
-Dusjhjørne med veggmontert dusj
-Veggmontert toalett
-Opplegg for vaskemaskin
-Badekar
-Barberstol



Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Overflater Gulv

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Smurt membran synlig i sluk.



Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med hvite, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Badekar
- Barberstol

Utstyret er ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Armatyr til badekar er støttet opp med kiler i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Montere en permanent løsning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Ventilasjon

Badet er ikke utført med ventilasjon



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

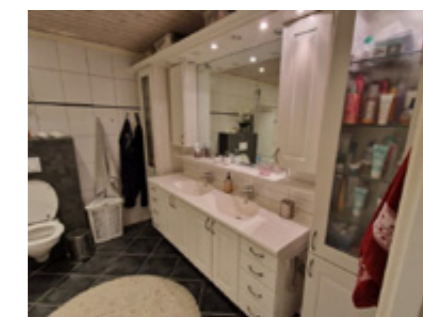
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom konstruksjonen ikke var tilgjengelig for dette. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på alle tilkommelige steder på besiktigelses dagen. Det er ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjoner.

LEILIGHET 3 - 1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er trolig fra perioden mellom 1997 - 2010.
Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.
Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel med spotter.
Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.. Høyskap på begge sider
-Dusjhjørne med forheng og veggmontert dusj
-Veggmontert toalett
-Opplegg til vaskemaskin
-Hjørnebadekar



Tilstandsrapport



Det er huller i flisene etter dusjhjørne som er demontert.

Konsekvens/tiltak

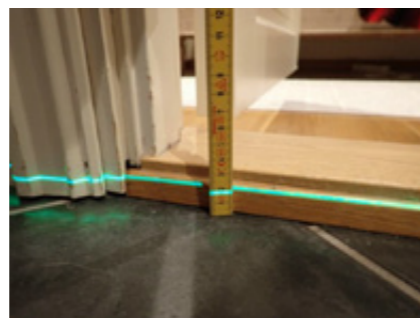
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

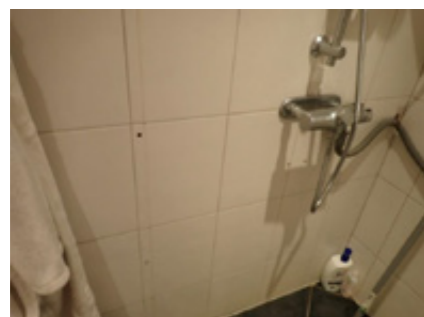
Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.



Overflater vegger og himling

TG 2

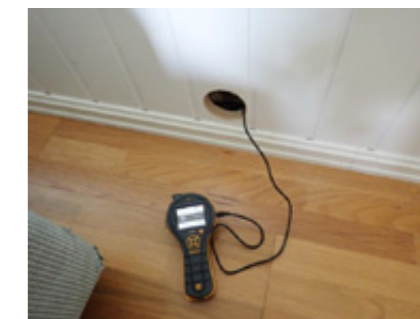
Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel med spotter.

Baderomsinnredning av underskap, skuffer og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med 2 kulper, speil med lys over.. Høyskap på begge sider
-Dusjhjørne med forheng og veggmontert dusj
-Veggmontert toalett
-Opplegg til vaskemaskin
-Hjørnebadekar

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

TG 2

Badet er utstyrt med elektrisk ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

LEILIGHET 1 - KJELLER > BAD

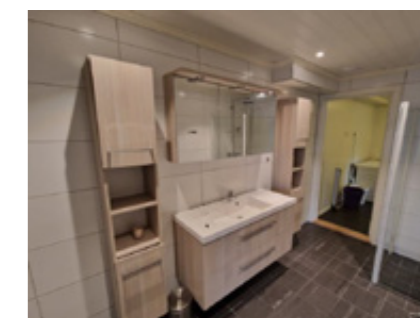
Generell

Badet er trolig bygget etter TEK 10.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Baderomsinnredning med skuffer, og overskap med lyse, glatte fronter. Heldekkende servantplate med speilskap med lys over. Høyskap på siden.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj
- Veggmontert toalett



Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (MDF).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

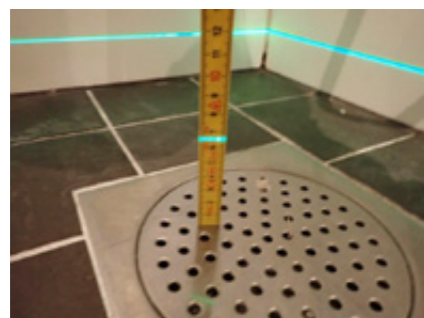
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretaes lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

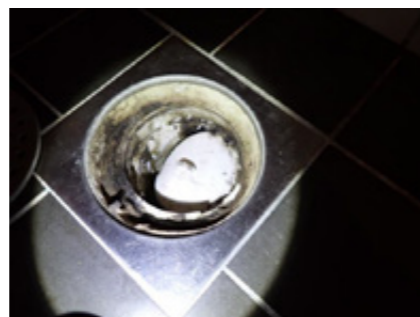
Det er belagt flis på gulvet.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smurt membran synlig i plast sluk.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med skuffer, og overskap med lyse, glatte fronter. Heldekkende servantplate med speilskap med lys over. Høyskap på siden.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj
- Veggmontert toalett

Utstyret er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

TG 2

Badet er utstyrt med elektrisk ventilering.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

LEILIGHET 1 - KJELLER > VASKEROM

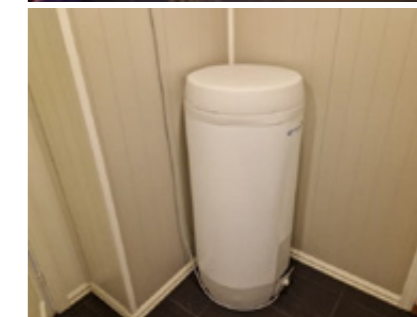
Generell

Vaskerommet er trolig bygget etter TEK 10.

Det er belagt flis på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereider



Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt flis på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det anbefales å montere vannstopp på våtrommet.

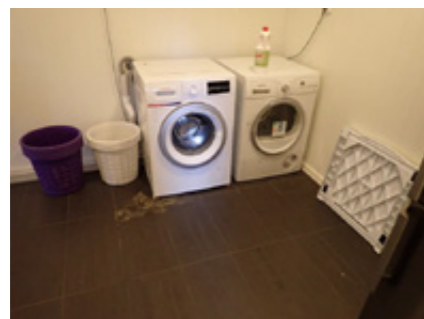
Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er ikke mulig å besiktiget tettesjikt, rommet har ikke sluk.

Tilstandsrapport



Badet/Vaskerommet er trolig fra perioden før 1997. Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (malt). Baderomsinnredning av under og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med speil med lys over. -Dusjhjørne med veggmontert dusj -Veggmontert toalett -Opplegg til vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtrommet er konstruert uten sluk og det er ikke montert vannstopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak og konsekvens er vurdert under "overflater gulv".

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
 - Varmtvannsbereder
- Utstyret er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

TG 2

Vaskerommet er utstyrt med elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler at rommet utstyres med tillufts ventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist fukt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Observert av takstmann på besiktigelsesdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er observert fukt skader på platene som trolig kommer fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

LEILIGHET 2 - KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

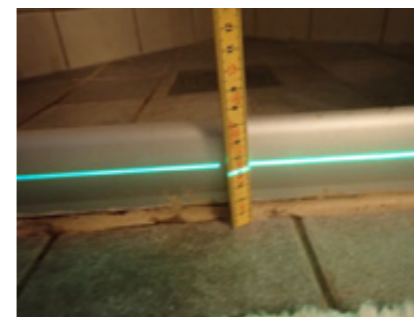
TG 1

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med panel (malt).

Overflater Gulv

TG 2

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.



Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

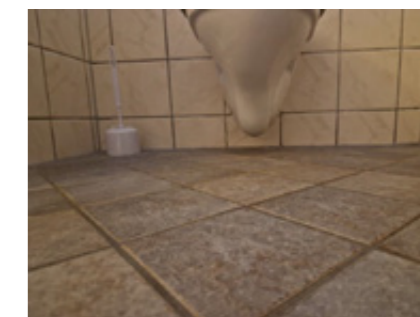
Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Baderomsinnredning av under og overskap med lyse, profilerte fronter. Heldekkende servantplate med speil med lys over.

- Dusjhjørne med veggmontert dusj
- Veggmontert toalett
- Opplegg til vaskemaskin

Utstyret er ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjhjørne har høy kant som gjør at vann utenfor dusjsonen ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Smurt membran, men ikke synlig klemt i sluk

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

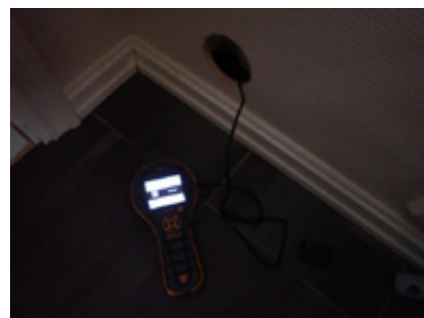
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon

Badet er utført med elektrisk ventilering.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

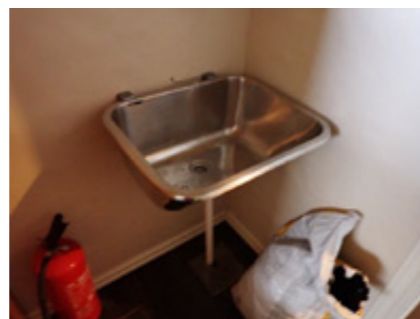


Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

LEILIGHET 2 - KJELLER > BOD MED SLUK

Generell

Rommet er trolig fra perioden før 1997.
Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.
Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med panel.
- Veggmontert vaskekar i stål



Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malt strie. Himlingen er lagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Overflater Gulv

Det er belagt flis på gulvet med underliggende elektrisk varmekabel.

Vurdering av avvik:

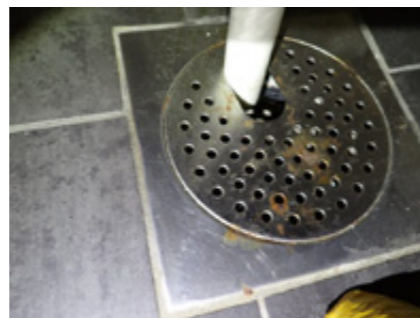
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluklokk satt fast.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:
- Utslagsvask av stål.

Ventilasjon

Rommet er utført med naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltaket er ikke vurdert ettersom våtrommets bruksområde er bod.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom Tilstøtende vegger er yttervegger og bad. Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på alle tilgjengelige steder på besiktigelsesdagen. Det er ikke påvist fukt i tilliggende konstruksjoner. .

KJØKKEN

LEILIGHET 4 - 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF) med spotter.
Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med underlimt vask. Det er utstyrt med nedfelt platetopp under avtrekksvifte. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/frysescap og oppvaskmaskin.
- Skyvedør til balkong
- Vedovn
- Loftsluke



Avtrekk

Tak montert kjøkken ventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 3 - 1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (beiset) med spotter.
Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stål vask med to kummer og avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt platetopp under avtrekksvifte. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/frysescap og oppvaskmaskin. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.
- Balkongdør



Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkken ventilator med avtrekk ut.

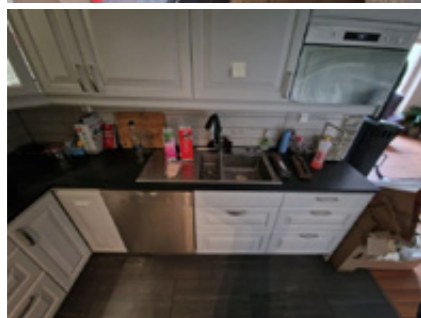


LEILIGHET 2 - KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter. Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med nedfelt stålvaske med to kummer og avrenningsplate. Det er utstyrt med nedfelt platetopp over integrert stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle/fryseskap og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin.
-Vedovn



Avtrekk

TG 1

Veggmontert kjøkken ventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 1 - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med malte plater (MDF). Himlingen er lagt med malte plater (gips) med spotter. Hvit kjøkkeninnredning med overskap og underskap med profilerte fronter. Mørk benkeplate av laminat med vask med to kummer av porselen. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt induksjonstopp under avtrekksvifte vedsiden av integrert stekeovn og mikro. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenøy i lik utførelse som resten av kjøkkenet.
-Varmepumpe
-Skyvedør til balkong og terrasse



Tilstandsrapport



Avtrekk

TG 1

Veggmontert kjøkken ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Boligen er utstyrt med rør i rør system og kobber.

Vurdering av avvik:

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

På noe av vannledningene vil jeg anta at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast besikiget i sluk.

Vurdering av avvik:

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

På noe av avløpsrørene, vil jeg anta at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmesentral

TG 1

Boligen er utstyrt med 3 varmepumper. Den ene er fra 2017, mens de to andre har ukjent alder



Årstall: 2017

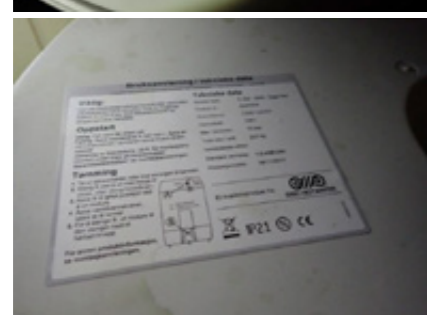
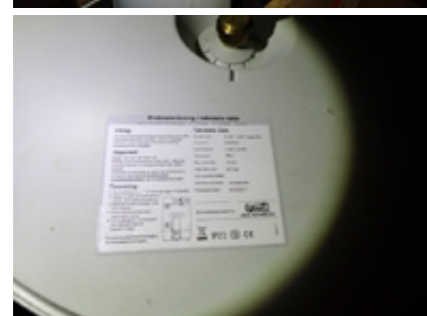
Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Boligen er utstyrt med 3 OSO varmtvannsberedere på ca 200 liter.

Tilstandsrapport



Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg TG 2

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

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

Anlegget er utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring i skapet.
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 ikke forelagt kontrollrapport.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om brann 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

Takstmann er ikke EL fagmann. På generelt grunnlag anbefaler DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Egen kontroll av el.takstmann anbefales. Undertegnede takstmann er ikke el.fagmann. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av de enkelt tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget.
Merk: Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid er godkjent. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000

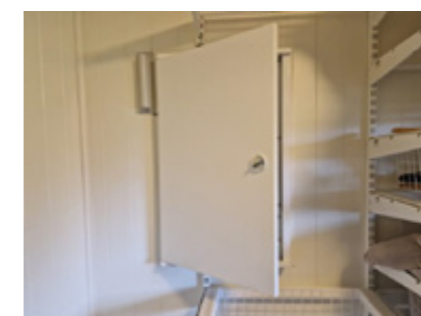
Elektrisk anlegg - 2 TG 3

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

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

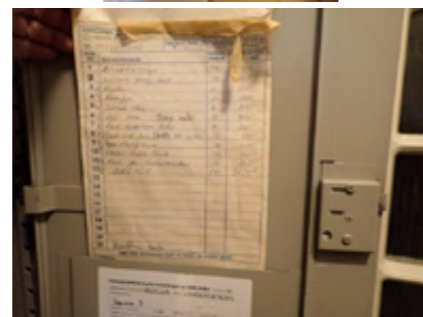
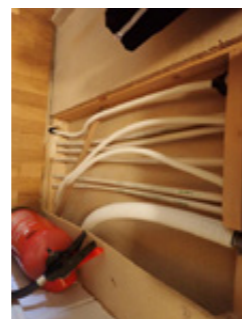
Elektrisk anlegg er utført som hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det er ikke fremlagt kontrollrapport.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om unormale forhold rundt sikringene.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om brann i EL anlegget.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

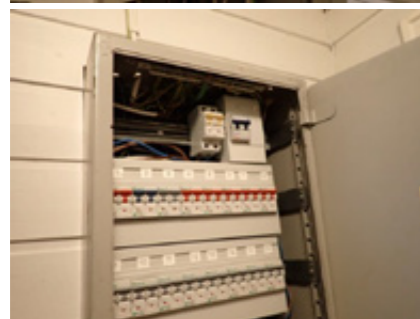
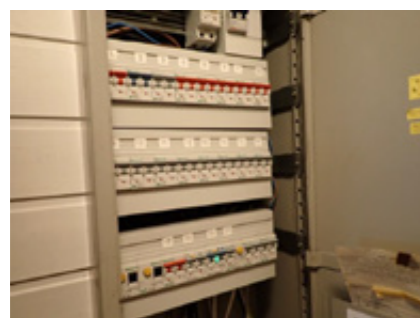


Tilstandsrapport

- varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja



Takstmann er ikke EL fagmann. På generelt grunnlag anbefaler DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) kontroll av EL anlegg hvert 5. år. Egen kontroll av el.takstmann anbefales. Undertegnede takstmann er ikke el.fagmann. Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av de enkelt tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget.
Merk: Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver tid er godkjent. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved anlegget.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Boligen har røykvarslere og slokkeutstyr

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler slokkeutstyr i noen av leilighetene
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke påvist skader og mangler på brannslukningsutstyret. Det er ikke observert dato stempeling på brannslukningsutstyret, men de er trolig eldre en 10 år. De er ikke funksjonstestet
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke skader eller mangler på varslere. De er ikke funksjonstestet.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt ubesiktigelse av grunnen. Grunn består trolig av antatt fjell og steinmasser.



Drenering

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men ifølge eier er drenering fornyet i 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukt inntrenging i en bod i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Priskonsekvens vil avhenge av om det er en stor eller liten utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med ukjent type fundamentering.

Forstøtningsmurer

Eiendommen har forstøtningsmur av betong.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt plattning og trapp. Parkering på egen tomt. Parkeringsplassen er oppbygd av belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

Eiendommens markedsværdi 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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet 3 - 1. etasje	143	143	0	Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Entré	
Leilighet 1 - 1. etasje	60	60	0	Stue/kjøkken	
Leilighet 4 - 2. etasje	195	195	0	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Leilighet 1 - Kjeller	60	55	5	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom	Bod
Leilighet 2 - Kjeller	116	105	11	Entré , Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Bod , Bod med sluk
Sum	574	558	16		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal bod ved inngangs parti i 1. etasje med ca 25m², felles trappegang for leilighet 3 og 4 med samlet ca 25m² og garasje med 50m² i kjeller er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Anbefaler for kjøper å sette seg inn i byggesakene, som har vært for eiendommen gjennom åra. Det foreligger ikke ferdigattest for 4 stk boenheter. Søknad om seksjonering er avslått med bakgrunn i at de 4 boenhetene ikke er godkjente boenheter. Det er avvik på mellom dagens fasade og omsøkt fasade.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt brannprosjektering/utførelse for bygningen med bakgrunn i 4 stk boenheter. Det er synlig avvik brannskiller. Eksempelvis dører med lyd og brannkrav, balkonger samt vinduer. Brannskille mellom etasjer. Konstruksjoner er ikke åpnet og besiktiget ut over det som er synlig.

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:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2023	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Tore Løvik	Kunde
	Runar Meek	Takstfullmektig MNT

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	119	110		0	2226 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trøaveien 3

Hjemmelshaver

Løvik Tore

Kommentar

Areal på tomt er ikke oppmålt av takstmann. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk, men opplysningene kan allikevel være ufullstendige.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig. Eiendommen ligger i Frei i Kristiansund kommune, i et rolig område. Boligen har gode solforhold og flott utsikt over fjorden. Det er kort vei til skole, barnehage, butikker, servicesenter, og flotte rekreasjonsområder ved Rensvikvannet. Kort vei til bussforbindelser.

Adkomstvei

Adkomst til offentlig vei via privat stikkvei. Har solidarisk vedlikeholdsansvar for privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp

Regulering

Gjeldende plan for området er kommuneplanen for Kristiansund kommune.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt platting og trapp. Parkering på egen tomt. Parkeringsplassen er oppbygd av belegningsstein.

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	År
555 000	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2023	Utfylt av eier	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	03.06.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	19.06.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	26.05.2023	Info fra befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2023	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest orginal bolig	29.04.1982	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger orginal bolig	29.03.1979	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger ombygging	01.08.2003	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger ombygging fasader	12.02.2015	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger ombygging	22.09.2014	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest for utvidelse av deler av taket	23.06.2020	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger seksjonering	25.05.2022	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest tilbygg som egen boenhet og heving av tak.	05.05.2021	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer 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 integreert 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 slitasje:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- **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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbar areal.
- **Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- **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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

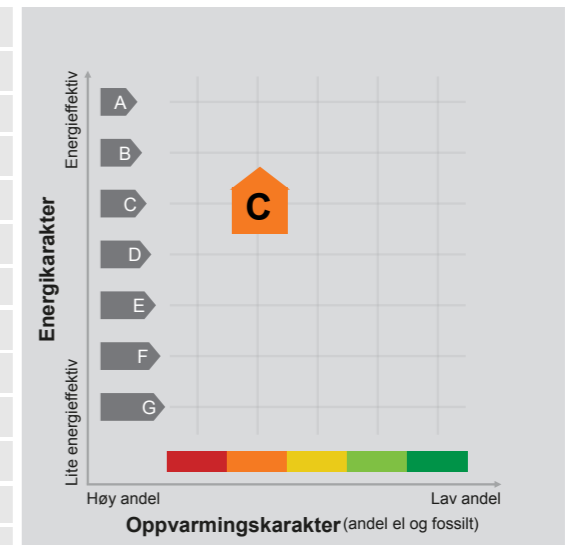
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/L1266>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Trøaveien 3
Postnummer	6525
Sted	FREI
Kommunenavn	Kristiansund
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181295902
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d7726ed0-95bc-4801-8592-045ea1d2a6ca
Dato	04.08.2023



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
1-0069/23	
Selger 1 navn	
Tore Løvik	
Gateadresse	
Trøaveien 3	
Poststed	Postnr
FREI	6525
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	
1990	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
34	
Antall måneder	
0	
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.	

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

Beskrivelse

Skadesak sistene toalett, utbedret av Polygon.

Document reference: 1-0069/23

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flisfirma

Arbeid utført av

A.Gjerde

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

Utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

De to badene som er utført av A.Gjerde

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påbygg 2015

Arbeid utført av

Schnell Rørlegger

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

Nei Ja

Beskrivelse

Inn til bod i ene leilighet kjeller

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noen skjevheter i gulv, dette er nevnt i takrapporten

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

Utført påbygging 2015/16 innmeldt til Neas

Arbeid utført av

Alf Roald Lund

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Document reference: 1-0069/23

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Document reference: 1-0069/23

Tilleggskommentar

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

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0069/23

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Løvik	8ad4bb47ebd91f473afa1d82 042a5227442ec08a	26.10.2023 19:18:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0069/23

- 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>



Matrikelrapport **BYG0011**
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningssendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenhetsnr

Gnr: 119 Bnr: 110 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra: til:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Matrikelrapport **BYG0011**
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Bruttoareal	
					Ferdigattest	Bolig		Bolig	Annet	Totalt	Annet
181 295 902			122 Tomannsbolig,			2	389	0	0	389	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 29.04.1982											
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 29.04.1982											
Tatt i bruk Utgått/ revet Nord 6991684 442224											
Bebygd areal 154											
Etasjeplan Etasje boenheter Antall boenhete Totalt Bolig Annet Totalt											
Hovedetasje 2 0 109.0 0.0 109.0 0.0 0.0 0.0											
Hovedetasje 1 1 146.0 0.0 146.0 0.0 0.0 0.0											
Underetasje 1 1 134.0 0.0 134.0 0.0 0.0 0.0											
Bruksenhet Type Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgan Ant. bad Ant. WC Adresse Matrikkelenhet											
H0101 Bolig 389 4 Kjøkken 1 2 52870 Trøaveien 3 1505 - 119/110											
U0101 Bolig 1 1 Kjøkken 1 1 52870 Trøaveien 3 1505 - 119/110											
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: Hjemmelshaver											
Rolle Status Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel											
Hjemmelshaver 100363 LØVIK TORE H0101 Trøaveien 3 1 / 1											
Hjemmelshaver 6525 FREI											



Matrikelrapport **BYG0011**
Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Bygg

Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Bruttoareal	
					Tatt i bruk	Bolig		Bolig	Annet	Totalt	Annet
181 295 902	1		122 Tomannsbolig,			0	104	0	0	104	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 16.11.2006											
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 16.11.2006											
Tatt i bruk Utgått/ revet Nord 6991684 442224											
Bebygd areal 0											
Etasjeplan Etasje boenheter Antall boenhete Totalt Bolig Annet Totalt											
Hovedetasje 1 0 55.0 0.0 55.0 0.0 0.0 0.0											
Underetasje 1 0 49.0 0.0 49.0 0.0 0.0 0.0											
Bruksenhet Type Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgan Ant. bad Ant. WC Adresse Matrikkelenhet											
H0101 Bolig 104 0 52870 Trøaveien 3 1505 - 119/110											
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: Hjemmelshaver											
Rolle Status Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel											
Hjemmelshaver 100363 LØVIK TORE H0101 Trøaveien 3 1 / 1											
Hjemmelshaver 6525 FREI											

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe		Antall boenhete	Bruksareal		Bruttoareal	
					Ferdigattest	Bolig		Bolig	Annet	Totalt	Annet
181 295 902	2		122 Tomannsbolig,			0	232	0	0	232	0
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 05.05.2021											
Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 05.05.2021											
Tatt i bruk Utgått/ revet Nord 6991684 442224											
Bebygd areal 68											
Etasjeplan Etasje boenheter Antall boenhete Totalt Bolig Annet Totalt											
Hovedetasje 2 0 109.0 0.0 109.0 0.0 0.0 0.0											
Hovedetasje 1 1 64.0 0.0 64.0 0.0 0.0 0.0											
Underetasje 1 0 59.0 0.0 59.0 0.0 0.0 0.0											
Bruksenhet Type Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgan Ant. bad Ant. WC Adresse Matrikkelenhet											
H0101 Bolig 232 0 52870 Trøaveien 3 1505 - 119/110											
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans: Hjemmelshaver											
Rolle Status Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Andel											
Hjemmelshaver 6525 FREI											



Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall boenhete	Bolig	Bruksareal	Totalt	Bolig	Annet	Bruttoareal	Totalt	Annet	Bruttoareal
			Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse								
			Hjemmelshaver	100363	LØVIK TORE	H0101	Trøaveien 3								
							6525 FREI								1 / 1


181 316 977

Tatt i bruk 181 Garasjehus anneks tilAnnet som ikke 0 0 48 48 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
 Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdiggattest Tatt i bruk Utgått/ revet Nord Øst Bebygd areal
 6991677 442216 0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bolig	Annet	Bruttoareal	Totalt		
Hovedetasje	1	0	0.0	48.0	48.0	48.0		
Bruksenhet Type		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhetsnummer
		0	0	0	0	0		1505 - 119/110

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle Status Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse Bruksenhet Adresse Andel
 Hjemmelshaver LØVIK TORE 100363 H0101 Trøaveien 3 6525 FREI 1 / 1



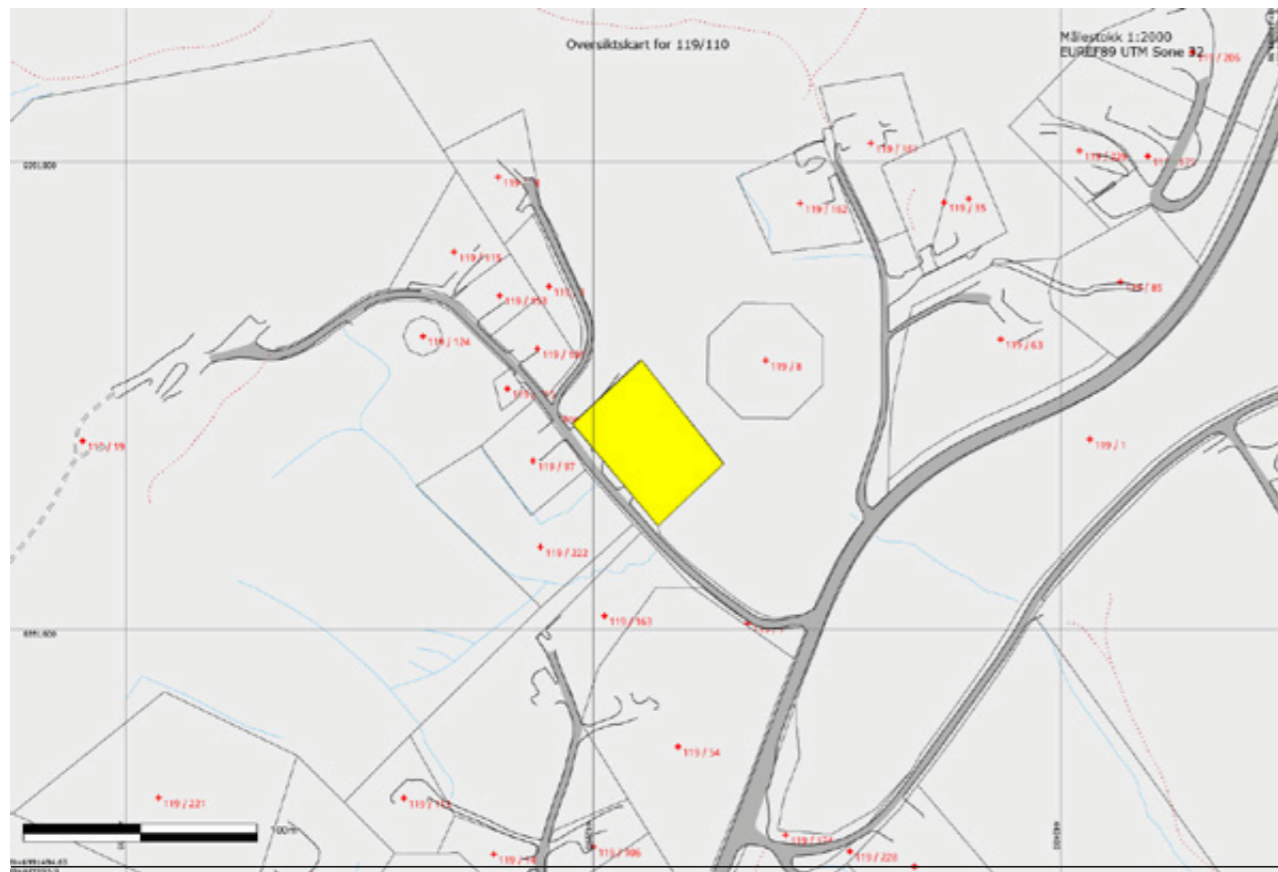
Kristiansund kommune

Matrikkelkart

MATTRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1505 - Kristiansund kommune	119	110	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.




Areal og koordinater

Areal: 2226,00 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6991679,24 Øst: 442225,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6991644,38	442227,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			56,79	Ikke hjelpelinje		14	
2	6991687,75	442190,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			40,14	Ikke hjelpelinje		14	
3	6991715,09	442220,29	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			56,44	Ikke hjelpelinje		14	
4	6991671,04	442255,58	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			38,68	Ikke hjelpelinje		14	



Eiendomsinformasjon

Kristiansund kommune

MATTRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1505 - Kristiansund kommune	119	110	0	0	Grunneiendom	BIRKEVOLL	Ja	2226	2230	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
08.09.1955	Nei	Nei	Nei			Nord: 6991679.24 Øst: 442225.73 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Skylddeling	08.09.1955			Avgiver	119/8	-2230
				Mottaker	119/110	2230
Jordskifte					119/110	0
					119/1	0
					0/0	0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
181295902	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Ferdigattest	389	0	389
181295902-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	104	0	104
181295902-2	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	232	0	232
181316977	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	48	48

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trøaveien	3			Nord: 6991681.45 Øst: 442220.09 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 11-FREI Stemmekrets 3-Frei Grunnkrets 1106-Bjerkestrand Kirkesokn 3-Frei Postnummerområde 6525-FREI

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig B-Bygningsrådsvedtak: 128/80

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2226	Nord: 6991679,23996307 Øst: 442225,72999998 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





Orkanger, 09.06.2023

KOMMUNE	1505	GNR	119	BNR	110	FNR	0	SNR	0
EIER	Løvik Tore								
EIENDOM/GATE	Trøaveien 3								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON	SLAM
Type abonnement	Renovasjon: Utvidet boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)	11500,00	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.07.2023	
Neste forfall	20.08.2023	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	2875,00
Restanser inkasso Betalingspartner AS	(Kontonr. 8653.10.40718)	0,00



Tore Løvik
Trøaveien 3
6525 FREI

Vår saksbehandler
Henning Lystrup

Saksnummer
BYGG-21/00034
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.05.2021

Trøaveien 3, ferdigattest for tilbygg som egen boenhet og heving av tak

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 119 / 110 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Tore Løvik
Tiltakshaver: Tore Løvik
Forhåndskonferanse:

VEDTAK FERDIGATTEST:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av tilbygg og heving/ending av tak Trøaveien 3.

Saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse for tilbygg og heving/ending av tak ble mottatt den 12.05.14 med saksnummer 2014/16882-1 og tillatelse gitt den 05.01.15 med saksnummer 2014/16882-29.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 12.01.21. Vedlagte gjennomføringsplan versjon nr. 4 og datert 03.11.20 viser at ansvar er avsluttet for de forskjellige fagområdene som det har blitt erklært ansvar for.

Komplett søknad om ferdigattest ble registrert hos kommunen den 12.01.21.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon. Det er i søknaden bekreftet at FDV dokumentasjon er overlevert byggeverkets eier. (FDV - Forvaltning/Drift/Vedlikehold).

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.



Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/00034

Dato
05.05.2021

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygning eller deler av bygning må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse.

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

Med hilsen
KRISTIANSUND KOMMUNE

Kerli Laul Grimstad
Avd. leder byggesak

Henning Lystrup
Rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kristiansund kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/00034

Dato
05.05.2021

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2021

Gebyr for:		Beløp
Gebyr ferdigattest.	Kr.	1 840,-

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaket. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no. Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi næremere informasjon om reglene for fri rettshjelp. Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.



Utvalgskriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Brukshetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikelenhet

Gnr: 119 Bnr: 110 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr: Fornavn:
Etternavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	boenhete	Antall	Bruksareal		Bruttoareal	
								Bolig	Annet	Bolig	Annet
181 295 902			Ferdigattest	122 Tomannsbolig,	Bolig	2	2	389	0	389	0

Datoer: Rammetillatelse Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest 29.04.1982 Tatt i bruk 6991684 Nord 0 Øst 0 Bebygd areal 154

Etasjeplan	Etasje	Bruksareal	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
				Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	2	0	0	109.0	0.0	0.0	0.0
Hovedetasje	1	1	1	146.0	0.0	146.0	0.0
Underetasje	1	1	1	134.0	0.0	134.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikelenhet
H0101	389	4	Kjøkken	1	2	52870 Trøaveien 3	1505 - 119/110
U0101	Bolig	1	1	Kjøkken	1	52870 Trøaveien 3	1505 - 119/110

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktperson:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	100363	LØVIK TORE	H0101	Trøaveien 3	6525 FREI	1 / 1

**Matrikkelrapport****Bygg****Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32****BYG0011
Kommune: 1505 KRISTIANSUND**

Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall		Bruksareal		Bruttoareal	
						Tatt i bruk	boenhete	Bolig	Annet	Bolig	Annet
181 295	902	1	Tilbygg	Tatt i bruk	122 Tomannsbolig,	0	0	104	0	104	0
Datoer:		Rammetilatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	0
		03.09.2003	11.09.2003	16.01.2015	05.05.2021	16.11.2006	6991684	442224	0	0	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	1	0	55.0	0.0	55.0	0.0
Underetasje	1	0	49.0	0.0	49.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101 Bolig	104	0	0	0	0	52870 Trøaveien 3	1505 - 119/110

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100363	LØVIK TORE	H0101	Trøaveien 3 6525 FREI	1 / 1

181 295	902	2	Tilbygg	Ferdigattest	122 Tomannsbolig,	0	0	232	0	232	0
Datoer:		Rammetilatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	0
		05.01.2015	16.01.2015	05.05.2021	05.05.2021	05.05.2021	6991684	442224	68	68	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	2	0	109.0	0.0	109.0	0.0
Hovedetasje	1	0	64.0	0.0	64.0	0.0
Underetasje	1	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bruksenhet Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
H0101 Bolig	232	0	0	0	0	52870 Trøaveien 3	1505 - 119/110

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:

Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver						

19.06.2023 13:14

Side 3 av 4

**Matrikkelrapport****Bygg****Koordinatsystem:
22 - EUREF89 UTM Sone 32****BYG0011
Kommune: 1505 KRISTIANSUND**

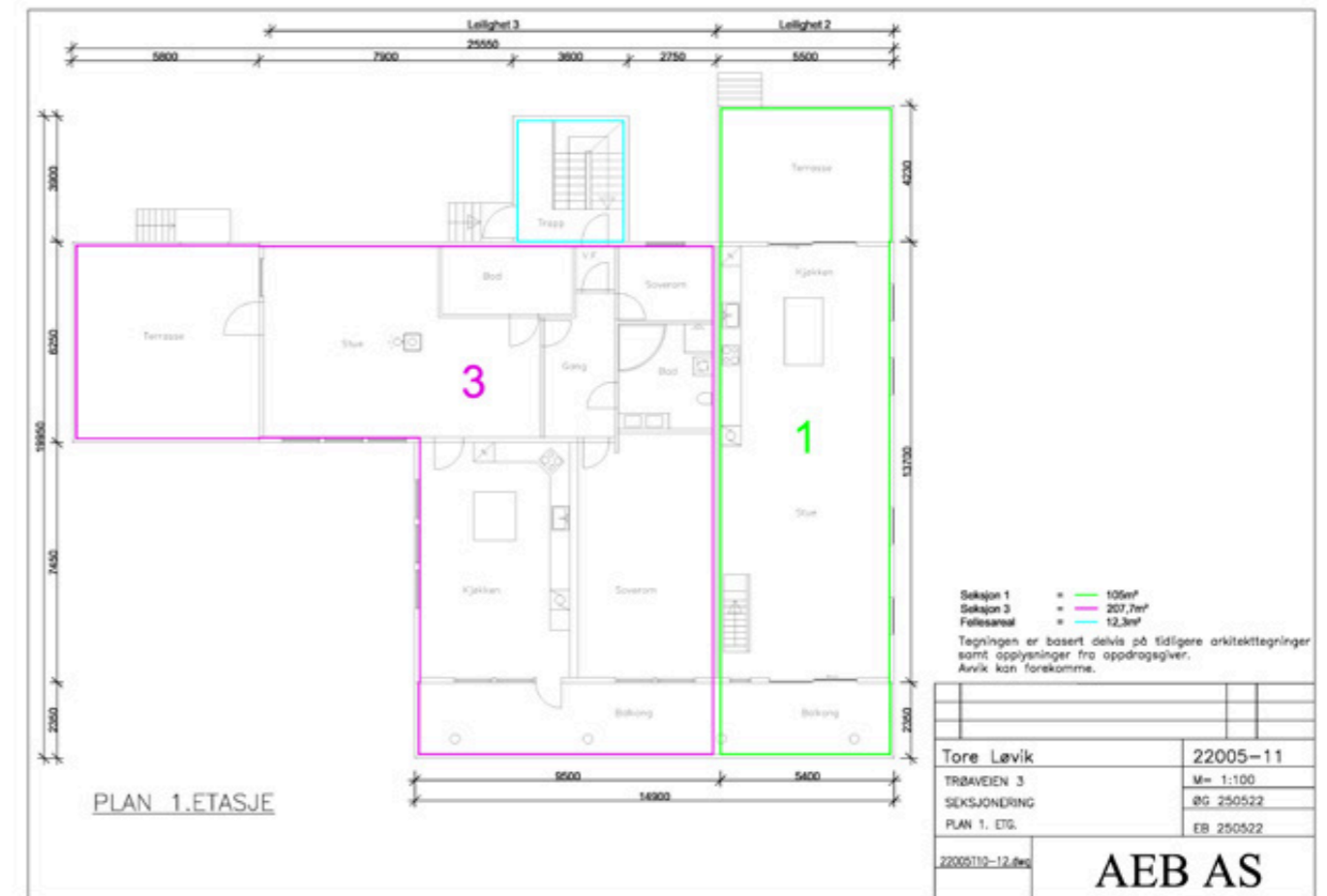
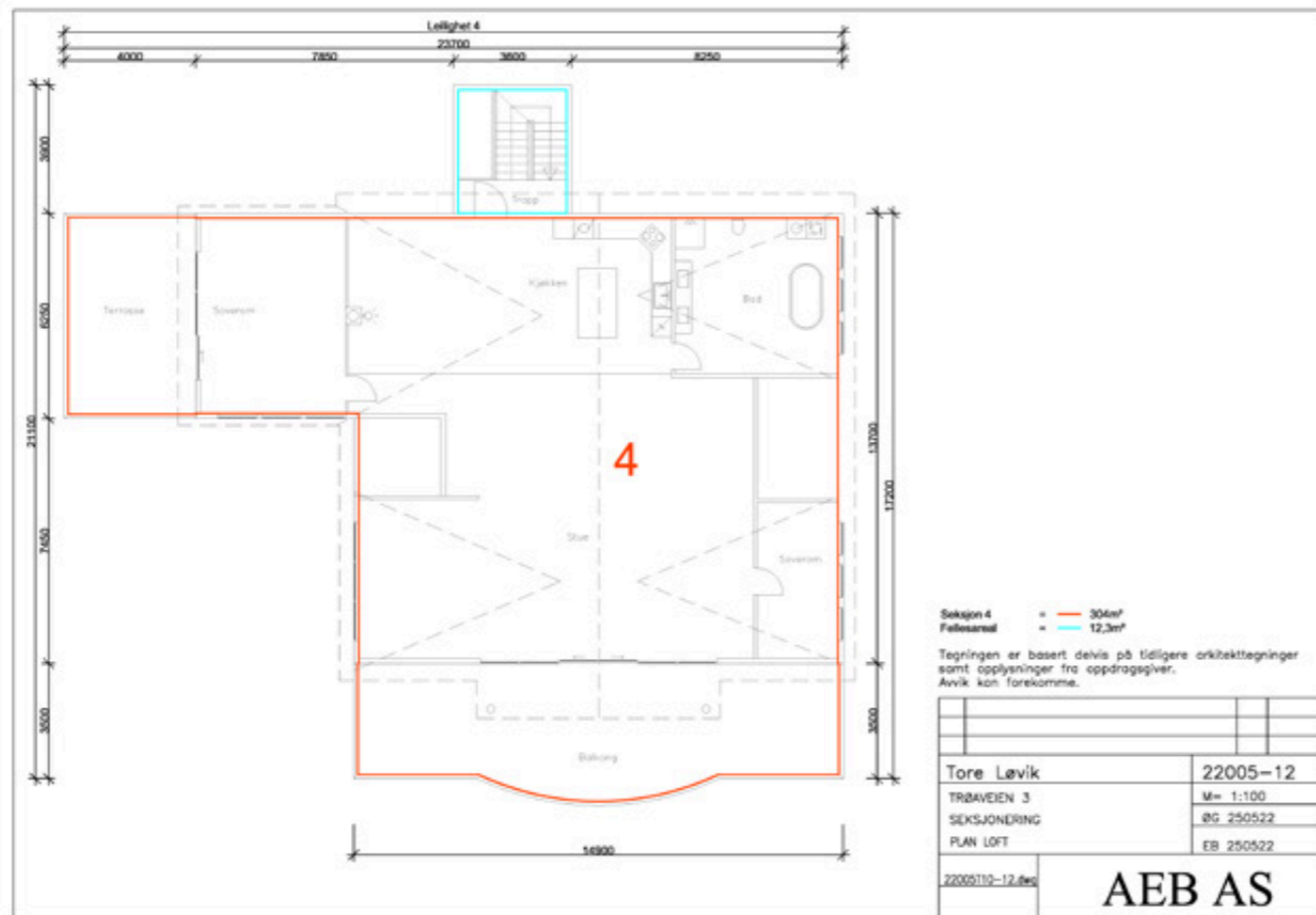
Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Næringsgruppe	Antall		Bruksareal		Bruttoareal	
						Tatt i bruk	boenhete	Bolig	Annet	Bolig	Annet
181 316	977	1	Tatt i bruk	181 Garasjeuthus	annekts til	0	0	48	0	48	0
Datoer:		Rammetilatelse	Igangsettingstill.	Midl. brukstillat.	Ferdigattest	Tatt i bruk	Utgått/ revet	Nord	Øst	Bebygd areal	0
		03.09.2003	11.09.2003	16.01.2015	05.05.2021	16.11.2006	6991677	442216	0	0	0

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Bruttoareal	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	1	0	0.0	48.0	48.0	0.0
Bruksenhet Type	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:	Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			100363	LØVIK TORE	H0101	Trøaveien 3 6525 FREI	1 / 1

19.06.2023 13:14

Side 4 av 4



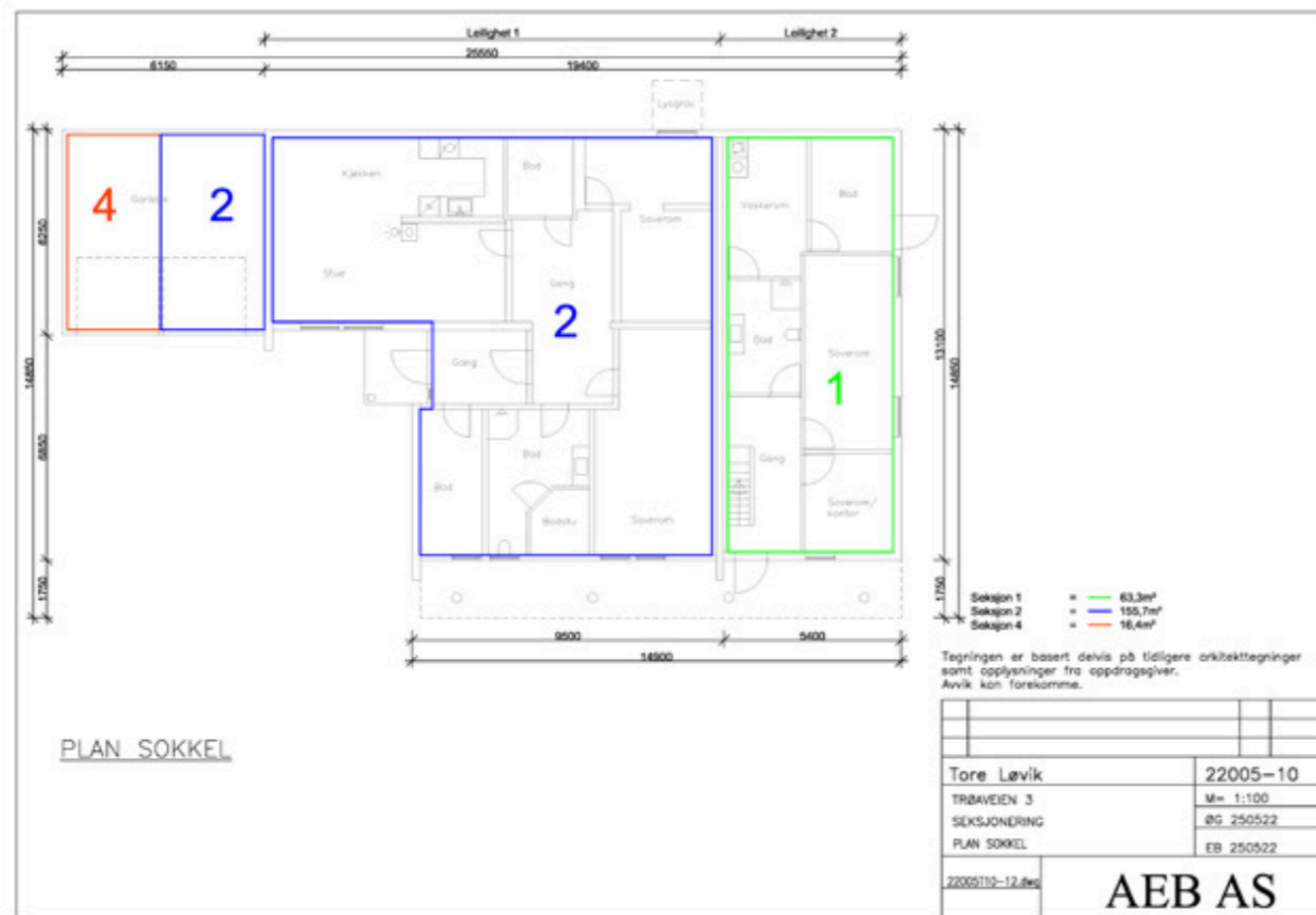
AEB AS
c/o Edvin BakkenRøsslyngveien 6
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
John Peder Isaksen
+47 71573885

Saksnummer
OPPM-22/00559
oppgis ved alle henvendelser

Dokumentnummer
OPPM-22/00559-6

Dato
24.10.2022



Gnr. 119 Bnr. 110 Trøaveien 3 - Avslag på seksjonering

Vedtak:

I henhold til lov om eierseksjon (eierseksjonsloven) § 12 annet ledd, jfr. § 7 7 tredje ledd avslås søknad om seksjonering av Trøaveien 3 GID 119/110.

Sakens bakgrunn

Vi viser til din søknad om seksjonering av Trøaveien 3 GID 119/110.

Det søkes om å seksjonere til fire boligseksjoner med tilleggsareal i bygning 2 og 4.

Søknaden inneholder de opplysninger som er nødvendig etter lov om eierseksjoner § 11 for å kunne vurdere søknaden.

Vurderinger

En søker har krav på tillatelse til å seksjonere en eiendom dersom vilkårene i § 7 første ledd i lov om eierseksjoner er oppfylt.

I tillegg til vilkårene i første ledd må arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal.

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel.

Vilkårene i § 7 tredje ledd er ikke oppfylt.

«Koblingsregel»

Seksjonering til bolig kan bare skje dersom søkeren kan dokumentere at boligseksjonene som angis i søknaden er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven («koblingsregelen»).

Dokumentasjon

Det foreligger ikke dokumentasjon på at alle fire omsøkte seksjoner er godkjente boenheter.

Postadresse:
Postboks 178, 6501 Kristiansund

Besøksadresse:
Servicetorget

Telefon:
71 57 40 00

Org. nummer:
991 891 919

E-post:
postmottak@kristiansund.kommune.no

Vågeveien 4
6509 Kristiansund

Telefaks:
71 57 40 35

Bank:
3930.05.58007

Kristiansund kommune Plan og byggesak	Saksnummer OPPM-22/00559	Dato 24.10.2022
--	-----------------------------	--------------------

Det følger av lov om eierseksjoner § 12 annet ledd at kommunen skal avslå søknaden dersom vilkårene i § 7 ikke er oppfylt. Søknaden om seksjonering må derfor avslås.

Gebyr:

§ 1-7. Avslag

Saksbehandlingen anses som avsluttet dersom det ikke er sendt klage innen klagefristens utløp. For å etterleve selvkostreglene skal det ved avslag betales 100 % av ordinært gebyr. Beløpet blir ikke godskrevet ved ny eller endret søknad.

Gebyr avslag kr. 20 230,-

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren (Fylkesmannen) i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet 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 Kristiansund 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 melding kommer frem.

Utfyllende informasjon om dine rettigheter i saken følger nedenfor.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Rolf Inge Henriksen
Avdelingsleder kart og oppmåling

John Peder Isaksen
Saksbehandler

Kristiansund kommune Plan og byggesak	Saksnummer OPPM-22/00559	Dato 24.10.2022
--	-----------------------------	--------------------

Orientering om dine rettigheter**Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jfr. lov om eierseksjoner § 16 :**

Du har rett til å klage til Stadsforvalteren (Fylkesmannen) over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen byggesak@kristiansund.kommune.no.

Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudsmannen

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

AEB AS
Røsslyngveien 6
6511 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Henrik Benjaminsen	BYGG-20/00532 oppgis ved alle henvendelser		23.06.2020

Trøaveien 3, Ferdigattest for utvidelse av deler av taket

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	119 / 110 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Tore Løvik

VEDTAK:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for utvidelse av taket i Trøaveien 3.

Saksopplysninger

Det er den mottatt søknad om ferdigattest. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 09.04.2018.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jfr. byggesaksforskriften § 8-1. Ansvarlig søker har ved gjennomføringsplan bekreftet at det foreligger samsvarserklæringer. Det bekreftes tilstrekkelig dokumentasjon fra ansvarlig foretak for at FDV er overlevert byggeverkets eier.

Det er gjennom søknad om ferdigattest også varslet om bytte av ansvarlig foretak for funksjonen UTF Innkledning av vindu og bærekonstruksjon. Gjennomføringsplan versjon 3, datert 15.06.2020 vis at tiltaket er belagt med tilstrekkelig ansvar og kontroll.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Med hilsen
MIN KOMMUNE

Bjørn Henrik Benjaminsen
Avdelingsleder byggesak
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

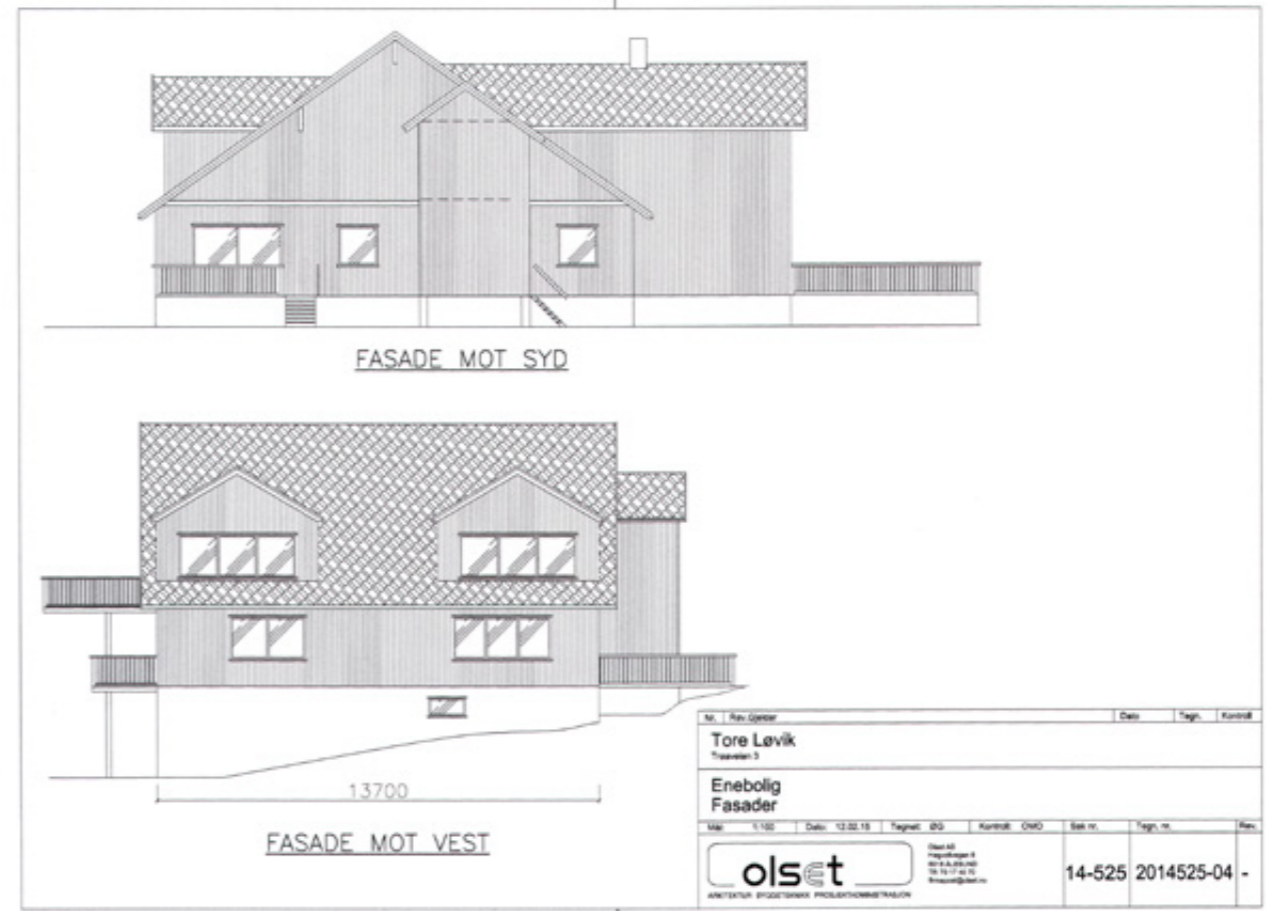
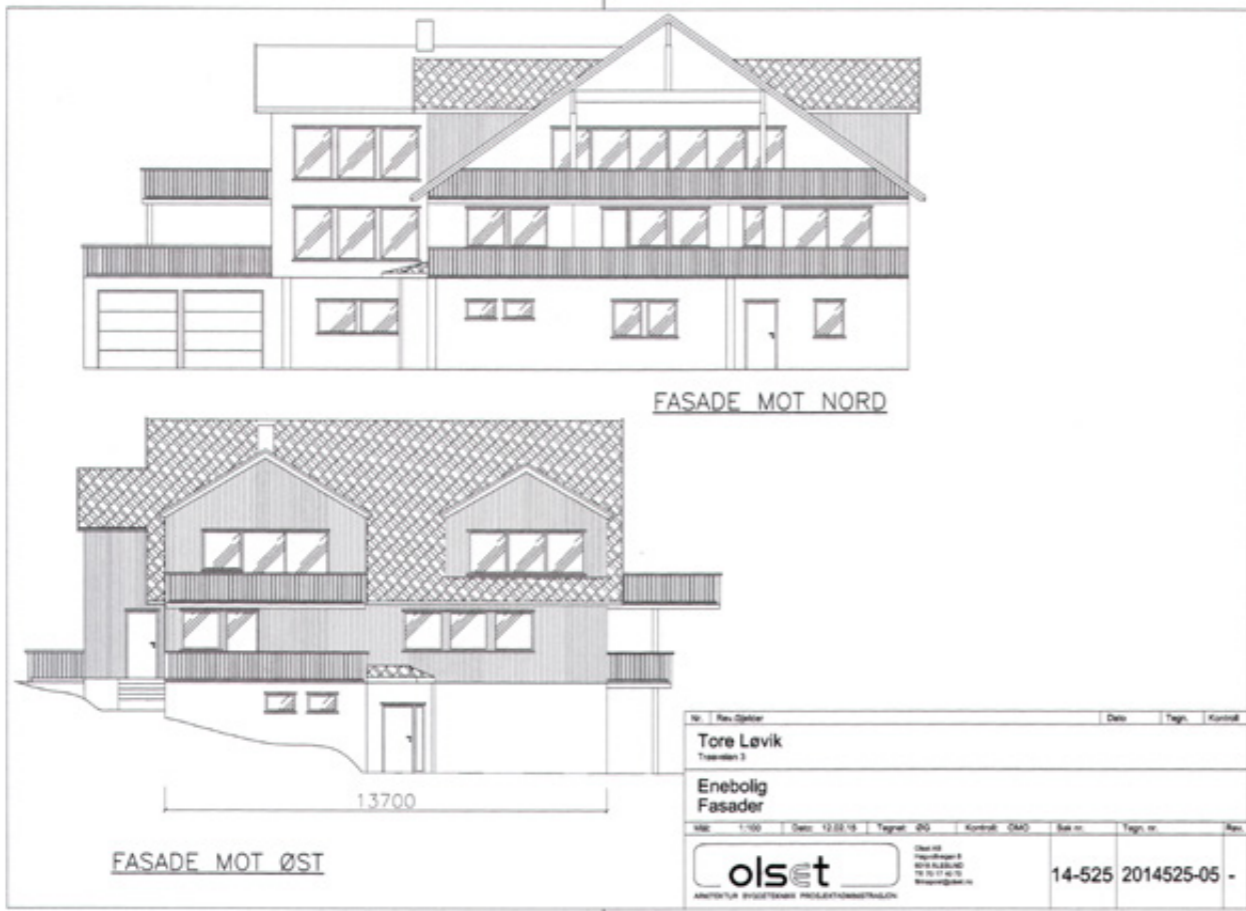
Kopimottakere: Tore Løvik

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

Gebyr, kr. 1.600,- for saksbehandling av ferdigattest faktureres og ettersendes tiltakshaver.





Tore Løvik
Trøaveien 3
6525 FREI

**Administrativt vedtak
Plan- og byggesak nr. 2015/416**

Vår ref 2014/168822-36	Saksbehandler Ulla-Britt Nyborg	Dato 25.06.2015
----------------------------------	---	---------------------------

**TRØAVEIEN 3 - TILLATELSE TIL FASADEENDRING – BALKONG,
VINDUER**

TILTAKSHAVER:TORE LØVIK

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 10.3.2015 om tillatelse til oppføring av balkong mot sørvest. Vedlagt til søknaden følger tegninger, kart, gjenpart av nabovarsel.

Søknaden omfatter

Det søkes om tillatelse om oppføring av balkong på boligens 2 etasje fasade mot sørvest samt endring på antall vinduer på fasade mot sørøst(mot FV). Balkongen er målt på tegningen til å være ca. 6 meter x 5 meter. Denne understøttes med pilarer på underliggende terrasse/garasjetak. Påbygg/tilbygg er tidligere godkjent av plan- og bygningsrådet 27.11.2014 sak 2014/31 samt godkjenning av 5.1.2015 delegasjonssak 2015/12.

Protest fra nabo

Det protesteres fra gjenboer i Trøaveien 9 Lars og Hildegunn Neergård på balkongen. Balkongen vil forringe utsikten ytterligere med tilbygget godkjent i november -14. Det fremsettes at ved nabovarsling av tilbygget/påbygget i juni-14 var det varslet om et lavere bygg (høyde 9.6 meter) enn det som ble godkjent i fjor (10.7 meter).

Søkers svar på protest

Tore Løvik har i skriv av 24.3.2015 kommentert protesten fra gjenboere i Trøaveien 9. Det er vedlagt bilder på utsikt i tre tidsperioder, fra Løvik flyttet der i 1991-2010-2014. Løvik fremsetter at det viser bortimot null utsikt da det sto tett skog fra hans eiendom og nr 9 som er tre eiendommer imellom. Han mener protesten er urimelig da nærmeste nabo ikke har protestert.

Bygningssjefens kommentarer

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29 nr.2 stiller krav om at tiltak (byggverk og anlegg) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige

omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk. Visuelt synes balkongen og endringen med antall vinduer å være akseptabelt sett i forhold til bygningens formuttrykk og størrelse.

Vurdering av naboprotekt

Gjenboer i Trøaveien 9 påberoper seg ulemper i form av utsiktstap som følge av balkongen og endringen av boligen med til/påbygg godkjent i november 2014. Det anføres en høydeforskjell på ca. 1.1 meter fra hva som ble nabovarslet i juni -14 i forhold til omsøkte og godkjente høyde november -14. Trøaveien 9 ligger nordvest for nr 3, ca. 11 meter høyere i terrenget enn nr 3 med en innbyrdes avstand på ca. 70 meter. Bygningssjefen mener tap av utsikt - av nevnte forhold- ikke synes å være av vesentlig karakter med tanke på omsøkte balkong innvirkning på utsiktssektor. Søker har oppgitt/ lagt ved bilder som viser at det er fjernet vegetasjon over en tidsperiode for å gi bedre utsiktsforhold. Tap av utsikten for nr 9 er marginal. Trøaveien 9 vil fremdeles ha en god utsiktssektor mot sørvest og sørøst sett i forhold til utsiktssektor i for eksempel regulert boligområder. Påbygget er varslet gjenboer med lavere mønehøyde enn omsøkt og godkjent. Bygningssjefen var ikke kjent med denne differansen ved behandling av påbygget. Spørsmålet er om differansen/endringen ville hatt innvirkning på/endret utfallet av saken behandlet av plan- og bygningsrådet i november 2014. Pb-rådet vurderte ikke høyden til å være spesifikk problematisk eller satte spørsmålstegn ved den. Bygningssjefen mener forskjellen på angitt høyde i nabovarslet og omsøkte ikke vil ha hatt innvirkning på eller endret utfallet av saken med tanke på topografien i området og den forholdsvis store avstand mellom boligene i nr 3 og 9. Bygningssjefen finner å kunne avvise protesten fra Trøaveien 9 da utsiktstapet synes å være marginalt i forhold til tidligere utsikt.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknad om tillatelse for oppføring av balkong mot sørvest og endring av fasade mot sørøst(vinduer) i Trøaveien 3 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter.

Ansvar for prosjektering/utførelse følges av gitte ansvarsrett i godkjenning av 5.1.2015.

Protest fra Trøaveien 9, Lars og Hildegunn Neergård tas ikke til følge med henvisning til saksutredningen.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Behandlingsgebyret bortfaller grunnet overskredet frist.

Klageadgang

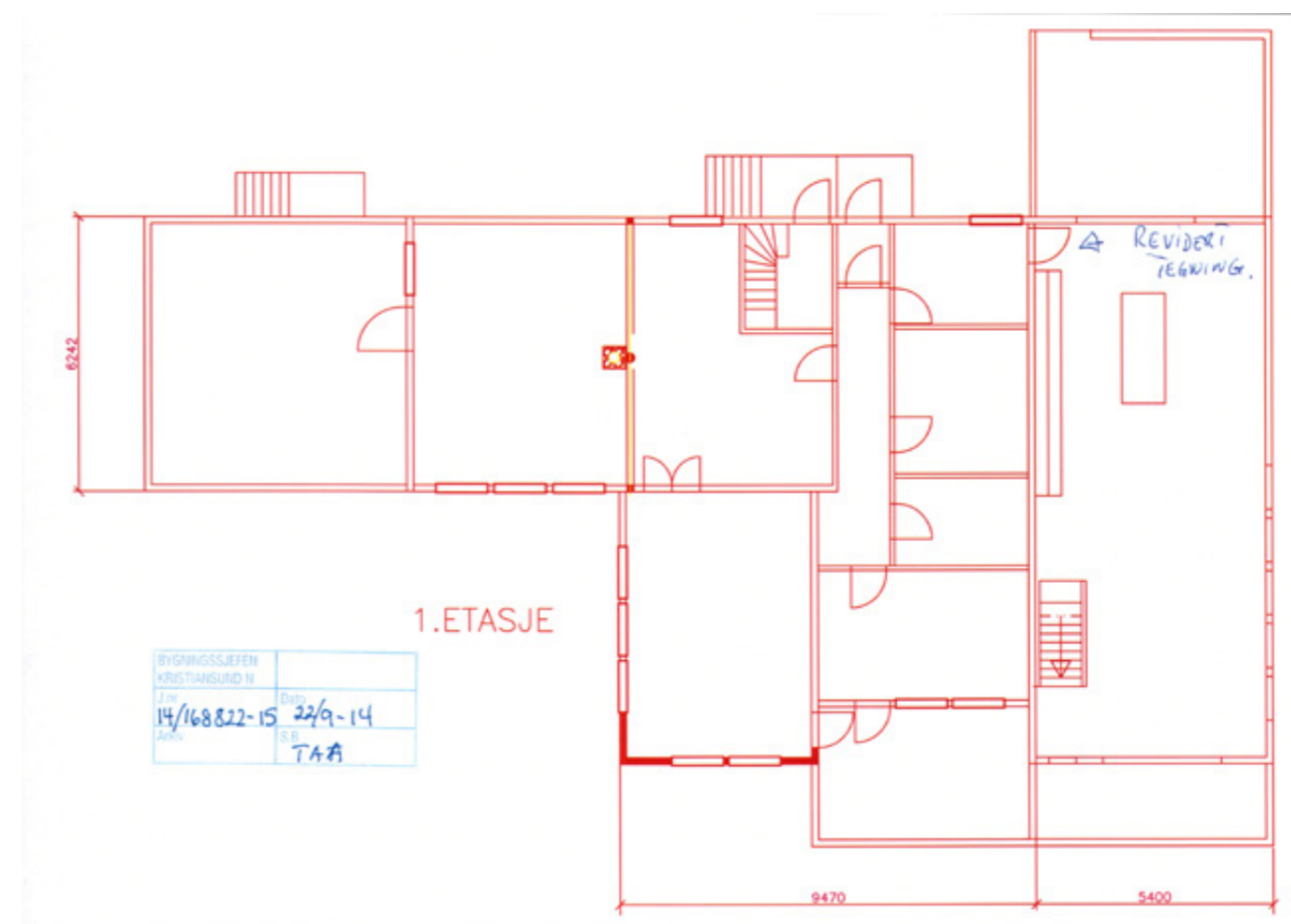
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen

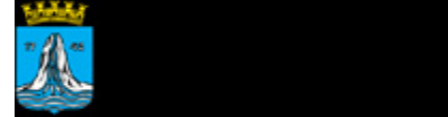
fristens utløp. Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over og begrunnelsen for klagen.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Kopi til:
Lars og Hildegunn Neergård Trøaveien 9 6525 FREI





Administrativt vedtak
Plan- og bygningsenheten nr. 2015/12

Tore Løvik
Trøaveien 3
6523 FREI

Vår ref
2014/168822-29

Saksbehandler
Ulla-Britt Nyborg

Dato
05.01.2015

TRØAVEIEN 3 - GODKJENNING AV TIL-/PÅBYGG SAMT HEVING AV TAK

TILTAKSHAVER: TORE LØVIK

SAKSOPPLYSNINGER

Med henvisning til plan- og bygningsrådets vedtak av 27.11.2014 sak 14/31 punkt 4 behandles søknad om bygningstiltaket her. I korte trekk søkes det om oppføring av til-/påbygg av eneboligen i Trøaveien 3. Tilbygget er anlagt på østsiden av boligen med 2 meters avstand til eiendommen 119/1 (landbrukseiendom). Tilbygget har bredde 5.4 meter og lengde 13.7 meter (i hele boligens bredde). BRA er 65 m². Påbygget omfatter heving av hele husets tak/ending av takform fra valmet tak med vinkel 22 grader til saltak med vinkel 35 grader for etablering av bruksareal på loft. Det omsøkes 4 stk arker, 2 mot øst og 2 mot vest på saltaket. Mønehøyden -fra laveste terreng mot sørøst- endres fra 7.7 m til 10.7 m. Gjennomsnittlig mønehøyde oppgis til planlagt å være 9 meter. Bruksarealet oppgis til å endres fra 309 m² til 629 m² for hele boligen. Det foreligger tegninger datert 12.05.14 og revidert 22.09.14

Bygningsmyndighetens kommentarer

Omsøkte endringer er av en slik karakter konstruksjons- og bygningsmessige at tiltaket anses å ligge innenfor tiltaksklasse 2. Denne vurderingen underbygges ved at det dreier seg om en vesentlig endring av bærekonstruksjon, bruksarealet og antall boenheter. I forhold til det siste med henvisning til plantegningene for det enkelte plan.

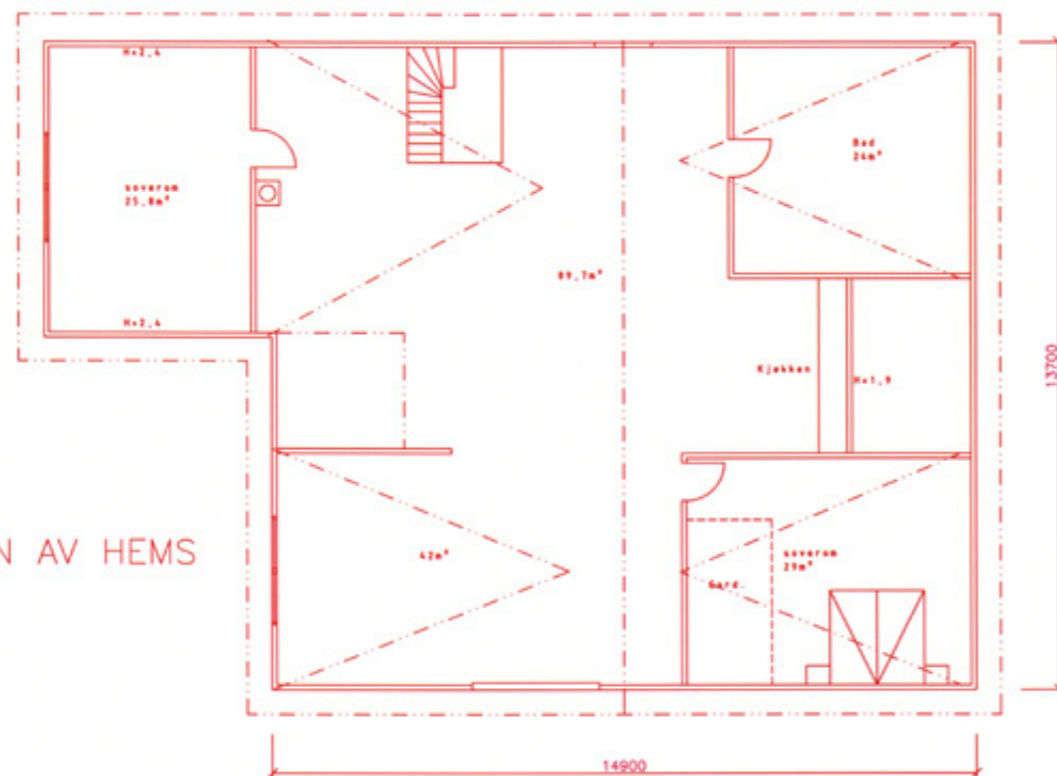
Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende av prosjektering for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Det søkes om ansvarsrett for følgende funksjoner:

Ansvarsområde	Tilt.kl	Beskrivelse	Foretak
Søker	1	Tiltak	Tiltakshaver Tore Løvik
Prosjektering	1	Sanitæranlegg	Schnell Rørl.service as
	1	Brannteknikk	AEB AS
Prosjektering	2	Geoteknikk	Olset as
	2	Konstruksjonssikkerhet	Olset as

PLAN AV HEMS



Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
8640.11.79250
Org.nr
NO 991 891 919

	1	Takkonstruksjon	Kvatro takstol og element
Utførelse	1	Sanitæranlegg	Schnell Rørl.service as
	1	Bygningskonstruksjon	Torvik byggservice
	1	Bygning-innredningsarb.	Tore Løvik
Uavhengig kontroll	1	Våtrom, lufttetthet,	Obron Nordvest as
	2	Bygningsfysikk,	Obron Nordvest as
	2	Konstruksjonssikkerhet,	Obron Nordvest as
	2	Geoteknikk,	Obron Nordvest as
	2	Brannsikkerhet	Obron Nordvest as

Ansvarlig søker skal overfor bygningsmyndigheten innestå for at alle funksjoner er belagt med ansvar fra ansvarlige foretak med tilstrekkelige kvalifikasjoner. Ansvarlig skal sørge for gjennomføringsplan for hele tiltaket. Alle som søker ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvarlig søker er hjemmelshaver Tore Løvik.

Torvik byggservice søker om bygningsprosjektering for tilbygget. Ut ifra opplysning i søknad om ansvarsrett finner bygningsmyndigheten at det ikke foreligger dokumentasjon for kvalifikasjoner for prosjekteringen. Det er samtidig søkt om ansvarsrett fra Obron Nordvest as. Bygningsmyndigheten har vurdert tiltaksklasse 2 gjelder bygningsfysikk for dette omsøkte tiltak. Obron Nordvest as gis ansvarsrett for denne funksjonen.

Bygningstekniske installasjoner
Utvidet bruk av sanitæranlegg/tilkoblet kommunalt anlegg forutsettes godkjent av kommunalteknikk/byingeniøren.

Avfall
Plan- og bygningslovens § 29-8 med TEK10 § 9-6 stiller krav om forsvarlig avfallshåndtering. I henhold til TEK10 § 9-6 gjelder kravet for nybygg som overskrider 300 m2 BRA. I tillegg gjelder kravet ved vesentlig endring herunder fasadeendring, vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning eller omfatter riving av bygning som overskrider 100 m2 BRA. Kravet gjelder også dersom nevnte tiltak generer over 10 tonn bygge- og rivingsavfall.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

I henhold til delegert myndighet, fattes slikt:

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og med henvisning til plan- og bygningsråd sak 14/31 av 27.11.14 godkjennes søknad om tilbygg, påbygg samt heving av tak i Trøaveien 3 på betingelse av at alle arbeider utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og tegninger av 12.05.14, revidert 22.09.14.

- Stoppordre av 12.05.14 oppheves og det gis igangsettingstillatelse for alle arbeider.
- Gjeldende utvidet bruk av tilknytning til kommunal sanitæranlegg forutsettes dette godkjent av kommunalteknikk/byingeniøren.

Schnell Rørleggerservice as, Olset as, Obron Nordvest as, Kvatro takstol og element gis ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde på bakgrunn av sentral godkjenning.

AEB AS og Torvik Byggservice gis lokal godkjenning og ansvarsrett i omsøkte tiltaksklasse og fagområde.

Tiltakshaver Tore Løvik godkjennes som ansvarlig søker og utførende for innredningsarbeider.

Etter at arbeidene er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan, avfallsplan og bekreftelse på at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Behandlingsgebyr (økt m2BRA):	kr. 19 820,-
Gebyr for lokal godkjenning av ansvarsrett:	kr. 2 540,-
Gebyr for ansvarsrett ved sentral godkjenning:	kr. 2 544,-
Gebyr for innmåling på kart:	kr. 1 788,-
Sum gebyrer:	<u>kr. 26 692,-</u>

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over og begrunnelse for klagen.

Geir Aakvik
Plan- og bygningssjef

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Bjerkestrand, 6523 Frei		19/110		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef)	Sak nr
Nybygg	Bolighus	22.4.80	27.5.80	128/80
Byggherre		Adresse		Tif.
Trygve Bjerkestrand		6523 Frei		
Anmelder		Adresse		Tif.
Anebyhus v/Kåre Betten		6680 Halsanaustan		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Kåre Betten M		" " "		

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Befaring 22.4.82

Deformerte overganger mellom luftkanaler og slanger på loft.

99 m²
1 pipe

Frei Bygningsråd
Bygningssejeren

Sted og dato	Stempel
Rensvik	29.4.82
	Bjørn Ivar Boxaspen Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggetilsynmyndighet	<input type="checkbox"/>

Saken gjelder:

For å kunne gi kommunen hjemmel til å behandle byggesaker i byggeområder (reguleringsplaner eller i kommuneplanen) der det i dag ikke er angitt utnyttelsesgrad, har bystyret vedtatt forslag til tilleggsbestemmelse om utnyttingsgrad og fastsetting av byggeforbudsgrense mot sjø i kommuneplanens arealdel 2011 (29.08.17). Under følger en oppsummering av vedtaket.

Utnyttelsesgrad (pkt. 14 i planbestemmelsene)

Nye bestemmelser skal fungere som tillegg til gjeldende arealplan. I områder regulert til utbyggingsformål der det ikke er angitt utnyttingsgrad i form av bestemmelser eller påtegning på plankart (med påtegning menes beskrivelse i form av tall eller omriss av fremtidige eller eksisterende bygg i plankartet), settes maksimal utnyttingsgrad for hver tomt til følgende:

Pkt. 14 a) LNF

Utbyggingsformål	Tomteutnyttelse
LNF- områder avsatt til spredt boligutbygging	30 % BYA

Pkt. 14 b) Områder regulert til utbyggingsformål

Utbyggingsformål	Tomteutnyttelse
Eksisterende planer regulert til boligformål	40 % BYA
Eksisterende planer regulert til offentlig/allmennyttig formål, idrettsanlegg, erverv (industri/kontor) eller kombinasjonsformål med bolig	60 % BYA
Eksisterende planer regulert til erverv (forretning/kjøpesenter)	80 % BRA
Annet byggeområde	40 % BYA
Byggeområde generelt	40 % BYA
Fritidsbebyggelse	25 % BYA, maks BRA 150 m ²
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet flyplass	80 % BYA

Pkt. 14 c) Områder avsatt til kun boligformål

Utbyggingsformål	Tomteutnyttelse
Eksisterende boligområder i arealdelen uten reguleringsplan	30 % BYA og 300 kvm BRA

Pkt. 14 d) Fellesbestemmelser

- For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall, skal PBL § 29-4 legges til grunn

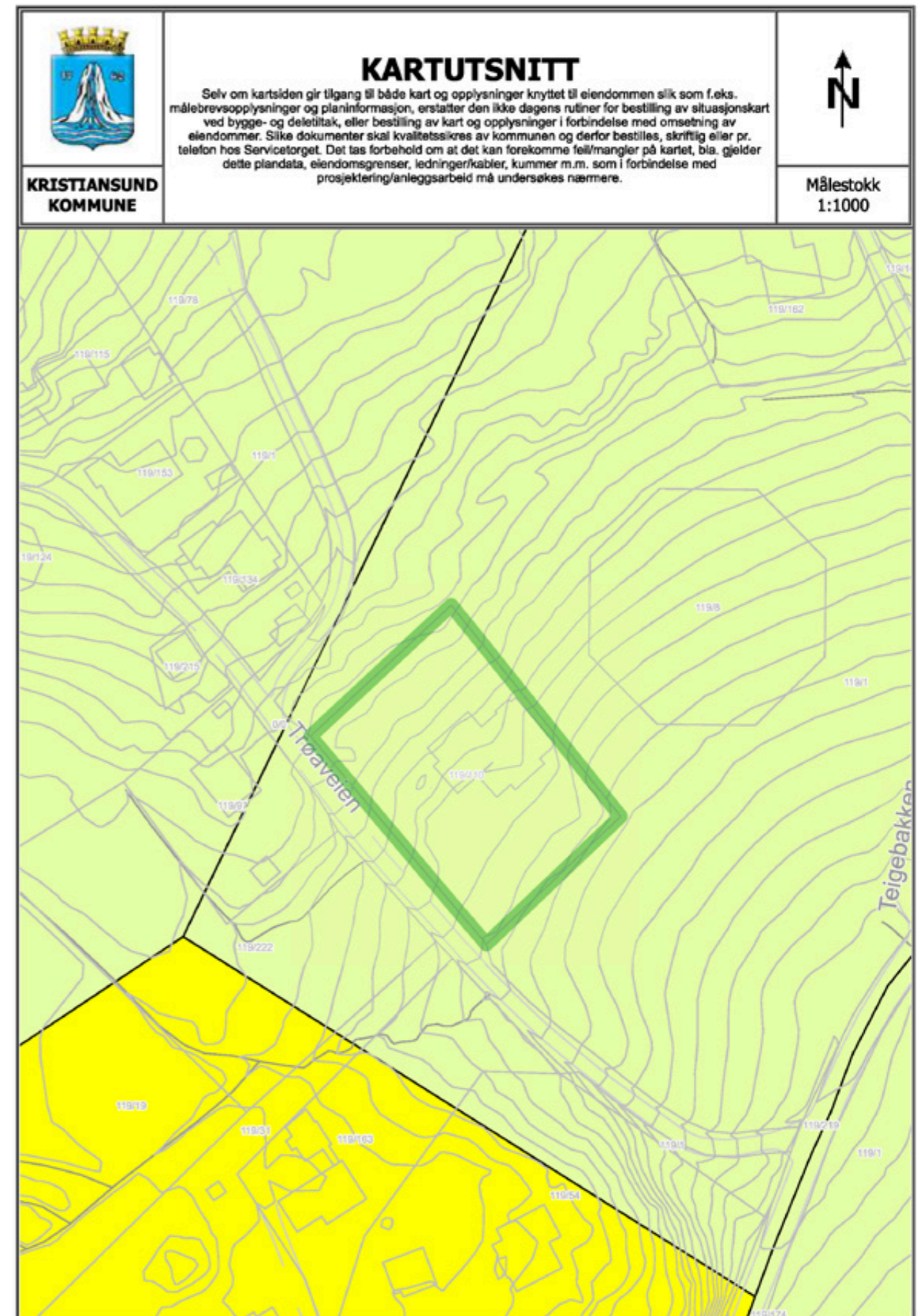
Retningslinjer

- Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad skal det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i området
- Ved etablering av ny bebyggelse skal man ta hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og eventuelle verneverdige bygninger.

Byggeforbudsgrense mot sjø

Byggeforbudsgrense mot sjø er vist og vedtatt som på kart i bystyresak PS 17/38 (dato; 24.08.2017).

Mindre endring vedtatt av bystyret 5.3.2020 sak 12/20



✓
Lønpapir av
Vedlegg nr. 369 -8. FEB. 1967
Kristiansund sørenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede

Eivind O. Bjørkestrand

født 20/2-1887
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Torgny E. Bjørkestrand

født 10/9-1925
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

Birkevoll

g.nr. 19 br.nr. 110 av skuld m.k.o. 92 i Fri herred¹⁾matros = ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1500.- - eksklusive femhundreløst som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommens retteligheter:

1. Rett til veg, minst 3 mtr. bred, fra hovedvegen på "Rabben" og frem til parselen, eller nødvendig påvisning av hovedvegen dersom iier.
2. Rett til anlegg av vandbeholder på hovedbruketts grunn i fellesdel tilstrekkelig med vand til husbruket ikke finnes innenfor parsellens grenser og nedleggning av vandledning i forstøttelse med hovedbruketts iier, og utvise utgifter eller utlempen for denne.

Stempelmerke kr. 15.-
okull originaldokumentet
og kassert den -8 FEB. 1967

av Kristiansund sørenskriverembete

For pliktelser:

1. Parsellen innhegges med forsvart gjerde og vedlikeholdes slik på visen iier av denne.
2. Vand eller kloakk fra parselen må ikke ledes slik at dette kan forurense den omkringliggende jord eller vand.
3. Offentlige utrustet søns av parsellens iier i forhold til skylden.
Landslott, eller annen inntekt fra Sjøstranden tilkommer ikke parsellens iier, heller ikke jekt = rett i hovedbruketts inn- eller utmark.

Bjørkestrand den 10. januar 1967.

Eivind O. Bjørkestrand
(Utseders underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Eivind O. Bjørkestrand har underskrevet dokumentet i vårt / mine nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Inngjelding Indrullen Ola E. Bjørkestrand

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmechtig, namsmann, namsmannsfullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmechtig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Bjørkestrand den 10. januar 1967.

Til vitterlighet:

1. Inngjelding Indrullen

2. Ola E. Bjørkestrand

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

KETT AVSKRIFT
BEHRETTES

Gjenpart av dagbok nr. 5979
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete 2/11-1976

Været

Undertegnede eiere av grunn 19 km/19
i Fri Hjordis og Ola Hønevik gir
hermed grunn 19 km/110 Rikevoll i en
nyggren Bjerkstrand rett til nei etter
var gardsveg fra Eylthesengen fram
til eiendommen

Grunn 19 km/110 må bare sin part
av vedlikeholdet, såvel vinter som
sommer

Troen den 2. November 1976
Hjordis Hønevik Ola Hønevik

Er bekreftet at Hjordis og Ola Hønevik
har underskrevet dette dokument og
att de er over 21 år

Lars Hønevik
9/12-46.

Hildegunn Neergård
15/10-51.

Nr. 531 B.
Bardson & Co., Halden.
1-53.

Finansdepartementets formular.

Gjenpart av dagbok nr. 2117 1955
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete 8/9-
SKYLDDELINGSFORRETNING

Frei - dag den 2. Septbr. 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Bjerkstrand vestre
g.-nr. 19 b.-nr. 8 av skyld 0.55 mark i Frei
herred. Forretningen er forlangt av Nils O. Bjerkstrand

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn
Samtlige: Nils O. Bjerkstrand, Truls Selli og
Karlén Poppeik

Ved forretningen møtte³: Eierne av den eiendom som er
forlangt delt, der påvises grensene for den part
som skal skyldlegges.

Mennene valgte til formann Nils Bjerkstrand.

Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:

På østside siden av begen fra Rabben
til gården Høier, og på nordvestre side
av den bekk som går gjennom den i
en slik retning, hele en del av bekk med
3 mtr. fra begen. Fra den del som går
gjennom i nordvestlig retning på østside
siden av begen 50 mtr. hvor en del av bekk
satt med, tildeles 3 mtr. fra begen. Gjennom
forretningen i nordvestlig retning 37 mtr. hvor

¹ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»

N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet uønskelig å varle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stifteelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

oppe en sklein blei satt ned. ^{gullmyr} Kupa ^{gullmyr} gullmyr
vestlig utring 62,40 mtr. Foru blei satt
en sklein blei satt ned. Vidu går grensen i
vestlig utring 39 mtr. fram til utgangens
punktet.

Parsellen tillegges følgende rettigheter:

1. Rett til utg, minst 3 mtr. bred, fra
hovedvegen på Rabben og fram til parsellen,
ikke nummer på utring.
2. Rett til anlegg av sandbeholder på hoved-
trunkets grunn, i tilfelle tilstrekkelig med
sand til husbruk ikke finnes innenfor
parsellens grunn, og utleggning av sand-
høring, i forbindelse med hovedtrunkets
eier, og utleggning eller utlemping for
demning.

Forpliktelser:

1. Parsellen innbegrunnes med forsvartlig grube
og nedtrekkholdet av dette påkalt eller i
avstand.
2. Vand eller kloak fra parsellen må ikke
ledes slik at dette kan forurense den
omkringliggende jord eller vand.
3. Offentlige utvidelser som av parsellens
eier i forhold til skylden.

Sandlott, eller annen innlekk fra sjøstrand,
tilkommer ikke ~~den~~ parsellens eier, heller
ikke faktisk i hovedtrunkets utmark.

Widhull.
G.O. Bjukestrand.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsførsødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.
4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3
besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. ~~Har herredstyre samtykket i skylddelingen?~~
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den
parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes
eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet
liknende øyemed? Byggetomt.
7. ~~Eier deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om
odels- og satesretten av 26. juni 1821?~~ nei

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Englansinnstykket i, et av utmarks-
kan~~
- b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene
tillater.

Skylden for de ~~av~~ fraskilte del ~~er~~ ble satt til 2-10-öre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0.58

De ~~av~~ fraskilte del ~~er~~ er gitt bruksnavn? Birkevoll.

~~Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysning:~~

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til
de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene
ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles
mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Fisken O. Bjerkstrand* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sivilbyskriver Parris Talli

Martin Vorpeik

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De 7 fraskilte del - har fått g.-nr. 19 b.-nr. 110

RETT ÅRSKRIFT
BEKREFTET

Knut Vonnervik



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 8 100

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 12 100

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

LØSØRE OG TILBEHØR

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. HELDEKNINGSTEPPER, 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-0069/23 Kontaktperson: Erik Ulseth
Adresse: Trøaveien 3, Tlf: 99317191
6525 FREI

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tilegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 02.02.2024
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon

