

Skeisdalsvegen 12

BATNFJORDSØRA

notar



Prisantydning Kr 1 350 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 88/114 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Skeisdalsvegen 12

**Sjarmerende fritidsbolig med romslig tomt -
Beliggende i naturskjønne omgivelser - Naust og
båtplass**

Adresse	Skeisdalsvegen 12 6631 BATNFJORDSØRA
Prisantydning	Kr 1 350 000,-
Omkostninger	Kr 34 840,-
Totalpris	Kr 1 384 840,-
BRA-i/BRA Total	88/114 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1925
Soverom	2

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Skeisdalsvegen 12 for salg!

Fritidsbolig med et tradisjonelt preg, beliggende i naturskjønne omgivelser like ved sjøen. Fritidsboligen inneholder blant annet entré, kjøkken med frittstående hvitevarer samt en trivelig stue med store vindusflater og en klassisk vedovn. Det er to lyse soverom på loftet samt mindre kott for lagring. Våtrommet har behov for renovering.

I umiddelbar nærhet har man tilgang til badestrand og båthavn, hvor det medfølger et naust og tillatelse til å fortøye båt ved flytebryggen. Ellers er det også flotte turmuligheter i nærområdet for både sommer- og vinterhalvåret.

Velkommen - Vi sees på visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
923 40 561 / emilie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	29
Plantegning	30
Budgivning	111

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stuen har et tradisjonelt preg og er utstyrt med en klassisk vedovn



Vinduer som rammer inn utsikten ut mot Skeisdalselva



Kjøkken



Hvitevarer kan medfølge handelen, dersom dette er ønskelig



Bad



Velkommen inn!



Soverom med utgang til taket på tilbygget



Det er to soverom i 2. etasje



Det medfølger naust på eget gnr. og bnr. I tillegg til naust, har man også tillatelse til å fortøye båt ved flytebryggen. Se vedlagt avtale i salgsoppgaven



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med sjøen like ved, og flotte turmuligheter i nærområdet for både sommer- og vinterhalvåret

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i naturskjønne og rolige omgivelser. Her får man en fritidseiendom med kun noen minutters kjøretur unna Batnfjorden med dagligvarebutikker og servicetilbud. Det er også kun en kort spasertur ned til badestrand og båthavn, hvor det medfølger både naust samt båtplass. Nærområdet byr på flotte turmuligheter slik som Havna, Raudberggruva og Skeisdalen rundt. I tillegg finner man også flere gode turmuligheter på Fursetfjellet i både sommer- og vinterhalvåret.

ADKOMST

Kjør i retning Batnfjorden og ta av til høyre mot Angvika. Følg vegen ca. tre kilometer, og ta deretter av til høyre mot Øre kyrkje. Sving så til venstre mot kyrkja, og man vil finne fritidsboligen like ovenfor parkeringsplassen. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skeisdalsvegen 12, 6631 BATNFJORDSØRA

OPPDRAKSNUMMER

15-0125/25

SELGER

Bjørn Otto Strømme

MATRIKKE

Gårdsnummer 21, bruksnummer 38, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 25, bruksnummer 8, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 21, bruksnummer 53, , ideell andel 1/1.

i Gjemnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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.

TOMT

Eiet tomt på 2.194 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng, like nedenfor fylkesvegen, hvor Skeisdalselva renner ned like ved. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, støpt betongplate på mark, solide støttemurer samt prydbusker og beplantning.

Tomtestørrelser:

1557-21/38: 241,1 m²

1557-25/8: 84,1 m²

1557-21/53: 1 869,1 m²

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.09.2025. utført av Riksfjord
Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1925

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Byggemåte:

Boligen er oppført med grunnmur i betong med sparestein, antatt fundamentert på fjell / fast byggegrunn. Hoveddelen er bygget som tømmerkonstruksjon fra oppføringstidspunktet (anslått 1920 – 1935). Tilbygg er oppført i isolert bindingsverk. Yttervegger har stående trekledning, utskiftet på 1980 – 90-tallet, med ettermonterte musebørster mot grunnmur. Takkonstruksjonen på hoveddelen er saltak av tresperrer med innredet loft. Tilbygg har pulttak med taksperrer i tre. Takteking består av metallplater fra ca. 1990, mens tilbygget er tekket med takpapp / asfaltbelegg. Renner og nedløp er av metall. Etasjeskiller er trebjelkelag. Gulv i hoveddel er støpt betong på grunn uten isolasjon og fuktspærre, mens tilbygg har betongplate med tilfarergulv. Kryp Kjeller under hoveddelen har lav takhøyde, det er registrert fukt- og råteskader i krypkjelleren, etasjeskiller og tilfarergulv. Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med koblet glass og enkelte 2-lags glassvinduer. Ytterdører er

eldre, malt tre. Veranda er etablert over tilbygg med metallrekkverk. Innvendige overflater har variert utførelse med plater, panel, tapet og malte flater. Kjøkkeninnredning er fra ca. 1970 med malte fronter og laminat benkeplate. Bad er fra tilbyggets oppføring, utført med vinylbelegg og malte overflater uten dokumentert tettesjikt. Tekniske installasjoner består av kobberrør og plast av ulik alder, avløp av støpejern og betong som føres direkte til elven. Varmtvannsbereider (1994) er plassert i tilbygg uten sluk. Elektrisk anlegg er med skrusikringer av eldre årgang.

Info:

Boligen har to boligetasjer, krypkjeller med lav takhøyde. Byggeåret er ukjent. Boligen er i dårlig stand, bærer preg av ufagmessigheter, mangel på vedlikehold og oppgraderinger. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilbygg er rivningsklart. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Boligens hoveddel har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft, trolig vært innredet siden byggeår. Takkonstruksjonen over tilbygg er oppført som pultak med taksperrer av tre. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonene siden det er tette konstruksjoner. Boligen har metallplater som takteking fra 1990 ifølge selgers egenerklæring. Takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget og er av takpapp / asfaltbelegg. Besiktet fra taket på tilbygg og fra bakkenivå. Renner og nedløp er i metall.

Veggkonstruksjon og fasade:

Hoveddelen er oppført som tømmerkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg er oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon. Fasade / kledning har stående bordkledning, alder på kledning er ukjent, åpenbart skiftet ut, trolig en gang på 80-90-tallet. Det er ettermontert musebørster mellom kledning og grunnmur.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:

Malte ytterdører av tre av eldre årgang.

Veranda / Terrasse:

Taket over tilbygg er benyttet som veranda, bruksarealet er på ca. 26 kvm med utgang fra soverommet. Rekkverk av metall.

INNVENDIG

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet / plater og panel. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre. Tilbygg har også støpt betongplate på grunn med tilfarer gulv, ukjent vedrørende isolasjon og dampspærre i denne konstruksjonen. Etasjeskiller er av tre med bjelker og åser.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuen. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innma / rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler / bemerkninger.

Krypkjeller:

Boligens hoveddel har krypkjeller under trebjelkelag, innvendig adkomst via trapp.

VÅTROM

Badet er fra da tilbygget ble oppført, ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv uten oppdretter langs vegger og dør, belegget er heller ikke ført ned i sluken og klemmt under en klemring. Det er lettvegger i tre som er kledd med malt strietapet, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med veggheint servant, gulvstående toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering.

KJØKKEN

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig engang fra 70-tallet. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer i form av komfyr, vaskemaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

TEKNISKE INTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør og rør av plast fra forskjellige tidsepoker. Rørapplegg hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Hovedstoppekran i krypkjelleren. Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår / eldre årgang. Avløp går rett ut i elven.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

116 liters varmtvannstank fra 1994, tanken er plassert i hall / entré i tilbygg, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet / utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra eldre årgang.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat av ukjent alder, røykvarslere er ikke installert på befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn er ikke kjent, Trolig er byggegrunnen hovedsaklig av berg / fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng, i bakkant av boligen heller terrenget ned mot eiendommen / boligen som medfører at overflatevann ledes mot boligen som kan påføre boligen fuktskader.

Vann / Avløp:

Det er ikke "innlagt" avløp, avløp går rett i elven via avløpsrør av støpejern og betongrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra privat vannverk. Ukjent alder / tilstand på ledningene. Anbefalt brukstid kan være passert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 1980.

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45. Antall måneder: 3.

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

- Ja. Beskrivelse: Boligen er gammel. Den delen av huset som inneholder bad og toalett har vann / fuktskade fra tak / terrasse med asfaltapp. Det er utført midlertidige tiltak for å hindre lekkasjer.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Det er av kommunen pålagt forbud mot bruk av avløp siden dette ikke går inn i offentlig ledning. Ny tilknytning må opprettes. Tilknytningsavgift til denne er betalt og det finnes en godkjent plan for tilknytning utarbeidet av Gjemnes rør.

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

- Ja. Beskrivelse: Bygningen ligger like ved Skeisdalselva. Det kan være fukt i kjelleren. Avfukter brukes.

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

- Ja. Beskrivelse: Tak tekket med tykk asfaltapp over bod / bad og toalett er også "terrasse". Det kan ha vært sprekker i denne som har forårsaket fukt innsig. Det er gjort tetting med asfaltmasse som midlertidig løsning. Dette bør utbedres på en bedre måte siden asfaltappen er gammel.

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

- Ja. Beskrivelse: Ved tilsyn måtte en del av en vegg som lå inn mot pipa fjernes. Dette er utført. Ovnen måtte også justeres noe. Dette er også utført. Det ble påpekt at gnist-beskyttelsen under ovnen måtte utvides. Dette gjenstår men avviket er lukket.

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

- Ja. Beskrivelse: Ja, huset er 100 år og kan ha noen sprekker og skjevheter.

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

- Ja. Beskrivelse: Det er funnet muselort i huset. Vi har gjort tiltak og lagt inn musebørste i nedre kant av bordkledningen. Vi har funnet hull etter stripet borebille og har hatt skadedyrkontroll pga dette. (Vedlagt rapport i annet punkt) Konklusjonen fra dem var at bærende konstruksjoner ikke var angrepet, og at det ikke ville bli noe problem hvis man holder innemiljøet varmt og tørt. Vi har hatt på varme og en avfukter stående på i huset i etterkant av kontrollen, og behandlet synlige "hull" med WoodTox. Det er fuktskader i og ved vinduskarmer samt enkelte steder i bod / utbygg under terrasse. Fukt i kjeller blir forhindret med avfukter.

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

- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Skiftet strøm-måler. Det er også gjort installasjon av strøm og kontakter på et soverom og i gangen oppe. Har ikke funnet papirer på dette, men jeg kan huske at det ble gjort av et firma. Har

ikke funnet ut hvilket firma det var siden det var min far som ordnet med dette når han levde. Dette var for 5-6 år siden, så det finnes trolig en samsvarserklæring. Arbeid utført av: Istad Kraft.

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

- Ja.

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: Ja, min far skiftet tak på huset i 1990.

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

- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Ja, min far skiftet tak på huset i 1990.

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

- Ja. Beskrivelse: Jeg fikk endret boligen fra helårsbolig til fritidsbolig for mange år siden (10-15?).

Er innredning / utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

-Ja. Beskrivelse: Endringen til fritidsbolig er godkjent av myndighetene.

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

- Ja. Beskrivelse: Avløpssystemet. Beskrevet i tidligere punkt.

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

- Ja. Beskrivelse: Rapport fra skadedyrkontroll - Rentokil. Etter dette er det iverksatt tiltak. Musebørster montert og avfukter satt inn i huset. Avvik etter branntilsyn utbedret og lukket. Gnist-beskyttelse på gulvet gjenstår å få på plass før man bruker ovnen.

Tilleggs kommentar:

Det medfølger nausttomt / naust med sjørett. Naustet er også gammelt med behov for skifte av kledning. Ut over

dette viser jeg til gjennomgang av takstmann.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Gnr. 25 / bnr. 8: Eiendommen er regulert til naust.

Gnr. 21 / bnr. 38 og gnr. 21 / bnr. 53: Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser / varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på gnr. 25 / bnr. 15, hjemmelshaver Øre Sokn, i Gjemnes kommune. Parkeringstillatelsen gir hjemmelshaver på gnr. 21 / bnr. 38, gnr. 25 / bnr. 8 og gnr. 21 / bnr. 53 i Gjemnes kommune rett til å benytte parkeringsplassen tilhørende Øre kyrkje til parkering av inntil to biler i forbindelse med bruk av fritidsbolig med naust.

Se vedlagt "parkeringstillatelse" i salgsoppgaven.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst til eiendommene skjer via privat veg over gnr. 25 / bnr. 1 i Gjemnes kommune. Det foreligger per i dag ingen vegrett for eiendommene, og kjøper overtar risikoen tilknyttet uavklart forhold. Den aktuelle vegen er imidlertid godt etablert og benyttes også som adkomst til kirke, båthavn, badeplass og flere omkringliggende eiendommer. Nevnte veg / tilkomst er antatt brukt i ca. 100 år - siden

1925, da eiendommen ble tatt i bruk.

Offentlig tilknyttet vann.

Avløp: Per dags dato er det avløp som går rett i elva, dette er ikke en godkjent løsning for avløp og pålegg for å utbedre avløp vil forekomme på sikt. Avløp går rett i elven via avløpsrør av støpejern og betongrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ukjent alder / tilstand på ledningene. Anbefalt brukstid kan være passert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på fritidsboligen og naustet. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Verneklasse/sefrak

SEFRAK-ID: 1557-0006-042 Våningshus, Bruheim, Skeisdalen.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

1. etasje: Entré / Hall, vindfang, gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad, toalettrom og kott.
2. etasje / Loft: Gang m/ trapp og to soverom.

Standard

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon / loft. Boligen har metallplater som takteking fra 1990 ifølge selgers egenerklæring. Takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget og er av takpapp / asfaltbelegg. Besiktet fra taket på tilbygg og fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har en del rustdannelser. Levetid for stålplate tak er satt til 30 - 50 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Asfalttakbelegg har mye mose på taktekingen.

Asfalttakbelegg er med stor sannsynlighet langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller.

Levetid for asfalttakbelegg tak er satt til 15 - 35 år.

Restlevetiden er usikker.

Konsekvens / Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

Kommentar: Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner / nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner / nedløp / beslag.

Det er ikke montert stigetrinn / takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige / stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn / feiing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen. I følge Sintef Byggforsks byggedetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i

dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens / Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag / renner / nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Kommunen har tilsynansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stige-trinn / takstige montert.

TG2 Veggkonstruksjon

Hoveddelen er oppført som tømmerkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg er oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon. Fasade / kledning har stående bordkledning, alder på kledning er ukjent, åpenbart skiftet ut, trolig en gang på 80 - 90-tallet. Det er ettermontert musebørster mellom kledning og grunnmur.

Kommentar: Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis har bordkledning ned mot terreng / terrasse synlige tegn på fukt og råteskader.

Konsekvens / Tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget / terrassedekke bør generelt være minst 15 centimeter, men er ikke et krav. Ved kortere avstand fra underkant kledning til terreng vil kledning ta til seg lettere fuktighet fra terreng, sprutregn, snø etc.

Avvikene medfører behov for utbedring og vedlikehold.

TG2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må

skiftes ut.

TG3 Dører

Malte ytterdører av tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt / råteskader.

Ytterdøren med utgang fra loft har omfattende råteskader.

Konsekvens / Tiltak:

Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat:

10 000 - 50 000.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Taket over tilbygg er benyttet som veranda, bruksarealet er på ca. 26 kvm med utgang fra soverommet. Rekkverk av metall.

MERK: Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Balkong / Terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens / Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Hele tilbygget bør egentlig rives, gulvkonstruksjon har omfattende fukt og råteskader. Ifølge selger har det vært lekkasje i taket også.

INNVENDIG

TG3 Overflater

Innvendig er det gulv av betong og beleg. Veggene har tapet / plater og panel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulvet i tilbygg har store fukt og råteskader.

Konsekvens / Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med

konstruksjonspunktet "Etasjeskille / Gulv mot grunn".

Kostnadsestimat:

50 000 - 100 000.

TG3 Etasjeskille / Gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre. Tilbygg har også støpt betongplate på grunn med tilfarer gulv, ukjent vedrørende isolasjon og dampspærre i denne konstruksjonen. Etasjeskiller er av tre med bjelker og åser.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 - 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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 symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert høydeforskjeller på mellom 15 - 30 mm gjennom hele gulvoverflater, noe som overstiger standardens krav til planhetsavvik og gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Det er i tillegg målt høydeforskjeller på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, som også tilsvarer tilstandsgrad 2 etter standardens toleransekrav. Videre er det målt høydeforskjeller på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, som gir tilstandsgrad 3, og høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet, som også vurderes som tilstandsgrad 3. Det er påvist synlige fukt- og råteskader i tilfarergulv i tilbygget som følge av en tidligere lekkasje fra vannrør. Etasjeskillet mellom første etasje og loft fremstår derimot i normal og stabil forfatning, sett i forhold til alder og byggemåte. Etasjeskillet mot krypkjeller har spor etter mott / borebiller, og fuktmålinger og observasjoner viser høy luftfuktighet i kjelleren, som gir risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det er installert en avfukter i kjellerrommet, det anbefales at denne fortsatt står å går. Ikke unormalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke

eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet.

Synlig fukt og råteskader i tilfarer gulv i tilbygg etter lekkasje i fra et vannrør ved en tidligere anledning.

Konsekvens / Tiltak:

Ujevne gulv kan medføre skjevheter i overflater og påvirke både innredning, dørfunksjon og komfort i rommet. Større avvik kan være tegn på svikt i bjelkelag eller setninger som bør følges opp. Fuktskadene i tilfarer og etasjeskiller kan gi risiko for ytterligere råteutvikling, svekket bæreevne og mulig muggvekst dersom forholdene ikke utbedres. Over tid kan dette utvikle seg til konstruktive skader med økte reparasjonskostnader. Det anbefales å åpne konstruksjonen i områdene med fukt- og råteskader for å avdekke skadeomfanget og skifte ut skadde materialer. Årsaken til den tidligere lekkasjen skal være utbedret. Ved behov bør gulvkonstruksjonen rettes, avrettes eller forsterkes. Etasjeskillet mellom første etasje og loft krever ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Høy luftfuktighet gir gode vekstvilkår for sopp og skadedyr, og kan føre til gradvis svekkelse av treverket i etasjeskillet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette over tid redusere bæreevnen og gi økt risiko for råte, deformasjoner eller ytterligere skadedyrangrep. Det anbefales at avfukteren som allerede er installert fortsatt står i drift for å holde luftfuktigheten lav. Videre bør kjellerrommet følges opp jevnlig med fuktmålinger. Dersom fuktbelastningen vedvarer, bør årsaken utredes nærmere og tiltak vurderes, for eksempel bedre ventilasjon, tetting mot fuktinntrengning eller utskifting av skadet treverk ved behov.

Kostnadsestimat:

50 000 - 100 000.

TG2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke

krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuen.

Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat / rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler / bemerkninger.

Vurdering av avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipevanger er ikke synlige.

Sotluke er skadet.

TG2: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale (gulvet) er for liten.

TG2: Sotluke / Lås er ikke godkjent per nå, det er benytte en dørhengsel som splint for lukking / åpning av luken.

TG3: Alle pipevanger er ikke synlige, veggen i gangen i loftet tildekker den ene siden av pipeløpet.

Konsekvens / Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

TG3 Kryp kjeller

Boligens hoveddel har kryp kjeller under trebjelkelag, innvendig adkomst via trapp. Det er observert synlig fritt vann og tydelige fuktmerker på gulvet i kryp kjelleren.

Misfarging av betonggulv og vegger viser at vann har trengt inn over tid, trolig fra omkringliggende terreng eller kapillært oppsug fra grunnen. Rommet har generelt høy

fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

Det er påvist innsig av vann i kryp kjeller, samt fuktpåvirkning på gulv og vegger. Dette er et avvik fra normal tilstand for slike konstruksjoner og gir grunnlag for tilstandsgrad 2 – 3 avhengig av omfang. Innsig av vann / fukt i konstruksjonen vurderes som kritisk, da det kan påvirke organiske materialer og treverk og ventilasjonsforhold negativt.

Konsekvens / Tiltak:

Vedvarende fukt kan gi risiko for muggsopp, råte og biologisk nedbrytning av konstruksjoner. Økt risiko for skader på etasjeskiller i tre, spesielt bjelkelag, sviller og eventuelle søyler.

Tiltak anbefales:

- Forbedre drenering rundt grunnmur.
 - Etablere fuktsperre / plast på grunn ved behov.
 - Vurdere kapillærbrytende masse eller støp av nytt gulv med fuktsperre.
 - Sikre god ventilasjon i kryp kjeller.
 - Kontrollere treverk for fuktskader, råte eller skadedyr.
- Bedre ventiler og bruk av en avfukter, samt varme vil også fungere ved dagens bruk, men ikke en bærekraftig løsning over tid.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat:

100 000 – 300 000.

VÅTROM

TG3 Generell

Badet er fra da tilbygget ble oppført, ingen dokumentasjon.

Badet har vinylbelegg på gulv uten oppdretter langs vegger og dør, belegget er heller ikke ført ned i sluken og klemt under en klemring. Det er lettvegger i tre som er kledd med malt strietapet, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med veggheft servant, gulvstående toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventiler.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Rommet er i svært dårlig forfatning og

tilfredsstiller ikke krav til tett på gulv og vegger definert som våtsone. Gulvbelegg har ikke oppbrett langs vegger og dør, det er ikke godkjent tettesjikt / membran på vegger definert som våtsone (ved dusj og vask). Vinylbelegg er skåret rundt sluken og har en utett løsning.

Konsekvens / Tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens / Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig engang fra 70-tallet.

Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer i form av komfyr, vaskemaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater / kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet er i forholdsvis god stand alder tatt i betraktning, veggoverflater i rommet har en del skader.

Konsekvens / Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring / utskiftning.

TG2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i

kjøkkenet.

Konsekvens / Tiltak:

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

SPESIALROM

TG2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 / 1.

Konsekvens / Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør og rør av plast fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Hovedstoppekran i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

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

TG3 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår / eldre årgang. Avløp går rett ut i elven.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens / Tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Kostnadsestimat:

50 000 - 100 000.

TG2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank fra 1994, tanken er plassert i hall / entré i tilbygg, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet / utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).
Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens / Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

El-anlegg med krusikringer fra eldre årgang. Sist elkontroll av DLE ble utført i 2011, det ble påvist 6 avvik ved kontrollen som skal være utbedret av iElektro ifølge Elinett.

Epost korrespondanse mellom Elinett og selger: Som nevnt har Elinett AS (tidligere Istad Nett) byttet datasystem og dette har medført at vi dessverre ikke lengre har lagret tilbakemeldingen fra installatør om retting av rapport. Det som allikevel framkommer er at iElektro avd. Molde har 25.08.2011. har gitt tilbakemelding til DLE om at punktene i

rapport 69265 (se vedlegg) er ordnet. Følgelig er rapporten lukket og DLE vil etter planen utføre en ny kontroll i 2021.

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.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

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

- Ja.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja. Montert strømmåler. Samsvarserklæring er klistret på vegg.

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.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

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

- Nei

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

- Nei.

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

- Nei.

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

- Ja.

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. Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

TG3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse

ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat av ukjent alder, røykvarslere er ikke installert på befaringen.

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

- Nei.

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

- Ukjent.

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

- Ja.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

TOMTEFORHOLD

TG3 Fuktsikring og drenering

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

Dreneringen er tilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens / Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

TG2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng, i bakkant av boligen heller terrenget ned mot eiendommen / boligen som medfører at overflatevann ledes mot boligen som kan påføre boligen fuktskader.

Vurdering av avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene.

Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren / kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens / Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

Forholdet bør sees i sammenheng med

konstruksjonspunktet "Drenering".

TG3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke "innlagt" avløp, avløp går rett i elven via avløpsrør av støpejern og betongrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra privat vannverk. Ukjent alder / tilstand på ledningene. Anbefalt brukstid kan være passert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Konsekvens / Tiltak:

Utvendig avløpssystem må skiftes.

Kostnadsestimat:

100 000 - 300 000.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

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

-Nei.

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

- Nei.

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

- Ja. Boligen har lav tak høyde, i hovedetasje er det målt akkurat 2 meter fra gulv til innvendig tak mellom bjelker i stuen.

Fritidsbolig

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

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Naust

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Naustet er oppført med åpen steingrunn og støpt betong som grunnmur. Reisverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av

tre, takteking av metallplater. Naustet har eget gnr / bnr (25 / 8). Arealet er på ca. 84 kvm.

Vedlikehold: Bygget har enkel standard, og har behov for normalt vedlikehold.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

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

AREALER

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 114 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entré / Hall, vindfang, gang m/ trapp, kjøkken, stue, bad, toalettrom og kott.

2. etasje

BRA-i: 24 m² Gang m/ trapp og to soverom.

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Krypkjeller har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde - Rommene er derav ikke tatt med i romoppstillingen. Romhøyde som er 1,9 meter og mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 350 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 515,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, renovasjon, feie og tilsynsgebyr.

EIENDOMSSKATT

Kr 1 946,- pr 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 76 508,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 1 350 000,- (Prisantydning)

kr. 33 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 34 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 384 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1981/2372-1/61 13.05.1981 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vedlikehold av forbyggingsarbeid ved Bruheim
m.v. best.

Rettighetshaver: Bjørn Otto Strømme

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/2332-1/61 15.08.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1557 GNR: 21
BNR: 25

1970/3270-1/61 03.09.1970 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1557 GNR: 25

BNR: 3

1981/2372-1/61 13.05.1981 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vedlikehold av forbyggingsarbeid ved
Bruheim
m.v. best.
Rettighetshaver: Bjørn Otto Strømme
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/958-1/61 10.03.1972 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1557 GNR: 21
BNR: 25

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

23.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg.

POLISENUMMER

7577610.

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS
Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Epost: emilie@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
Epost: kjetil@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok / E-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og
annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i
garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP
Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer
om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2
200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for
Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som
kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller
næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til Kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SKEISDALSVEGEN 12

Plantegning for dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Manglende hus- og plantegning

Manglende midlertidig brukstillatelse / ferdigattest

Avtale om fortøyning av båt med tilkomstrett

Parkeringstillatelse

Grunnkart

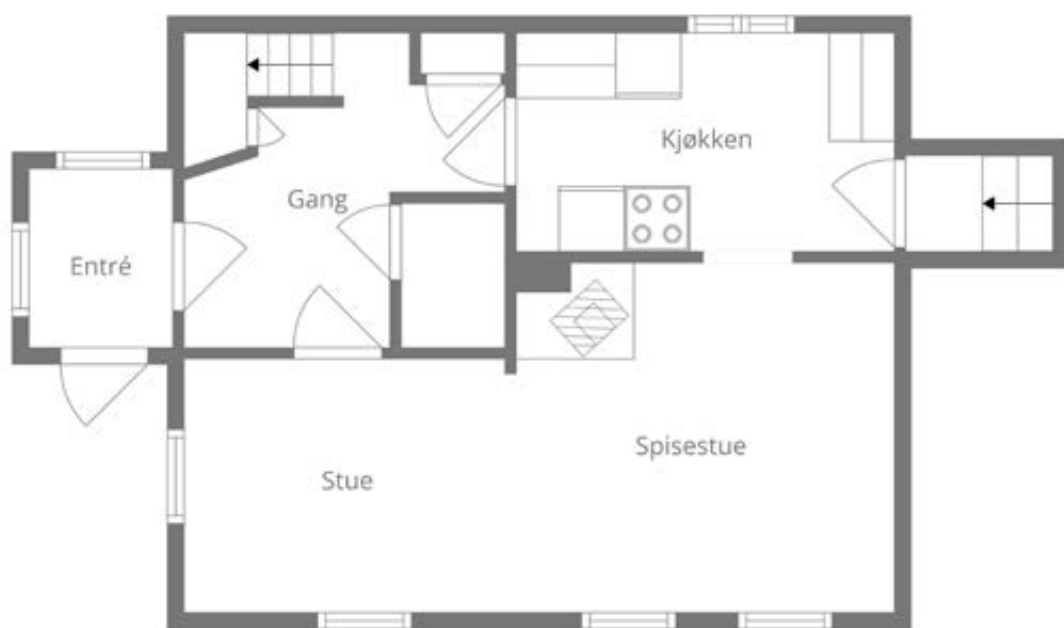
Matrikkelrapport

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



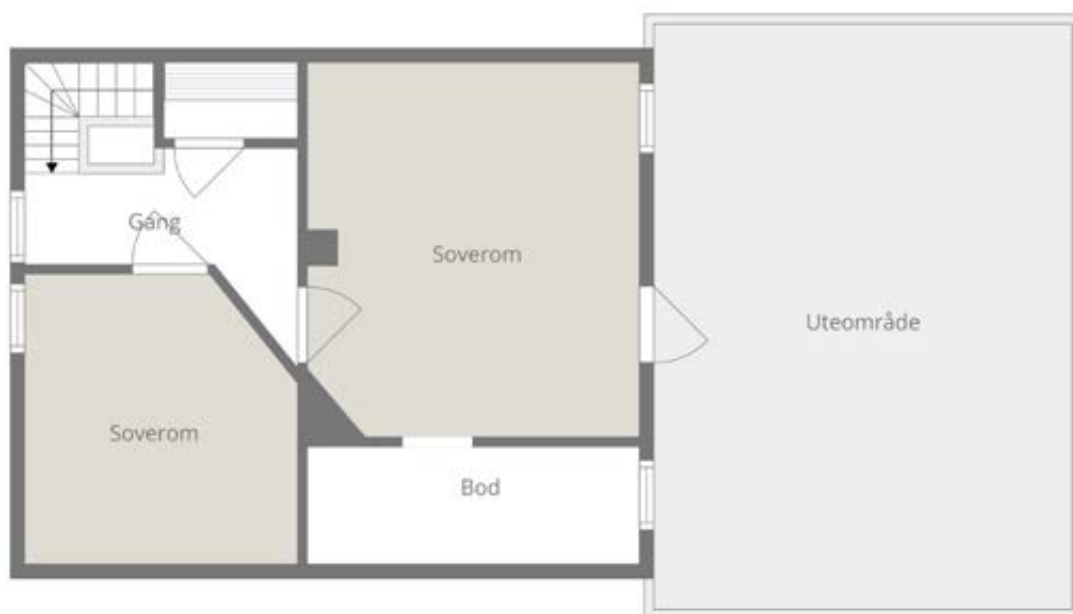
Plantegning for 1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke funksjonell.



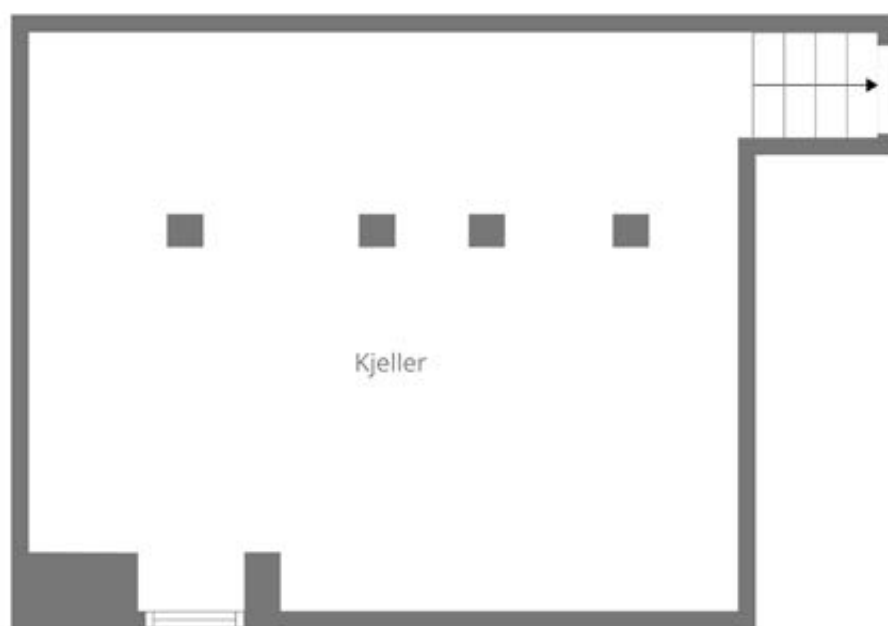
Plantegning for tilbygg



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke bindende.



Plantegning for 2. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og er ikke kan forkunne.



Plantegning for kjeller

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0125/25	

Selger 1 navn
Bjørn Otto Strømme

Gateadresse	
Skeisdalsvegen 12	
Poststed	Postnr
BATNFJORDSØRA	6631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0125/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen er gammel. Den delen av huset som inneholder bad og toalett har vann/fuktskade fra tak/terrasse med asfaltapp. Det er utført midlertidige tiltak for å hindre lekkasjer.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er av kommunen pålagt forbud mot bruk av avløp siden dette ikke går inn i offentlig ledning. Ny tilknytning må opprettes. Tilknytningsavgift til denne er betalt og det finnes en godkjent plan for tilknytning utarbeidet av Gjemnes rør.

Filer

[Skeidsdalsvegen 12 - behandlet søknad.PDF](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygningen ligger like ved Skeidsdalselva. Det kan være fukt i kjelleren. Avfukter brukes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak tekket med tykk asfaltapp over bod/bad og toalett er også "terrasse". Det kan ha vært sprekker i denne som har forårsaket fukt innsig. Det er gjort tetting med asfaltmasse som midlertidig løsning. Dette bør utbedres på en bedre måte siden asfaltappen er gammel.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved tilsyn måtte en del av en vegg som lå inn mot pipa fjernes. Dette er utført. Ovnens måtte også justeres noe. Dette er også utført. Det ble påpekt at gnist-beskyttelsen under ovnen måtte utvides. Dette gjenstår men avviket er lukket.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, huset er 100 år og kan ha noen sprekker og skjevheter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er funnet muselort i huset. Vi har gjort tiltak og lagt inn musebørste i nedre kant av bordkledningen. Vi har funnet hull etter stripet borebille og har hatt skadedyrkontroll pga dette. (Vedlagt rapport i annet punkt) Konklusjonen fra dem var at bærende konstruksjoner ikke var angrepet, og at det ikke ville bli noe problem hvis man holder innemiljøet varmt og tørt. Vi har hatt på varme og en avfukter stående på i huset i etterkant av kontrollen, og behandlet synlige "hull" med WoodTox. Det er fuktskader i og ved vinduskarmen samt enkelte steder i bod/utbygg under terrasse. Fukt i kjeller blir forhindret med avfukter.

- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Skiftet strøm-måler. Det er også gjort installasjon av strøm og kontakter på et soverom og i gangen oppe. Har ikke funnet papirer på dette, men jeg kan huske at det ble gjort av et firma. Har ikke funnet ut hvilket firma det var siden det var min far som ordnet med dette når han levde. Dette var for 5-6 år siden, så det finnes trolig en samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Istad Kraft

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, min far skiftet tak på huset i 1990

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja, min far skiftet tak på huset i 1990

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg endret boligen fra helårsbolig til fritidsbolig for noen år siden (10-15?)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Endringen til fritidsbolig er godkjent av myndighetene.

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

Beskrivelse

Avløpssystemet. Beskrevet i tidligere punkt.

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

Rapport fra skadedyrkontroll - Rentokil. Etter dette er det iverksatt tiltak. Musebørster montert og avfukter satt inn i huset. Avvik etter branntilsyn utbedret og lukket. Gnist-beskyttelse på gulvet gjenstår å få på plass før man bruker ovnen.

Filer

[Rentokil_ Skadedyrbesiktigelse \(44\).pdf](#)

[2025 Branntilsyn godkjent tilbakemelding.pdf](#)

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

Det medfølger nausttomt/naust med sjørett. Naustet er også gammelt med behov for skifte av kledning. Ut over dette viser jeg til gjennomgang av taksmann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Otto Strømme	d6b62edd2fd328189f384 c01ccf15122de914939	23.03.2026 10:44:59 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skeisdalsvegen 12 , 6631 BATNFJORDSØRA

 GJEMNES kommune

 gnr. 21,25, bnr. 38,8, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 21039-2179

Referansenummer: IF6965

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skolering og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, etårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført med grunnmur i betong med sparestein, antatt fundamentert på fjell/fast byggegrunn. Hoveddelen er bygget som tømmerkonstruksjon fra oppføringstidspunktet (anslått 1920–1935). Tilbygg er oppført i isolert bindingsverk. Yttervegger har stående trekledning, utskiftet på 1980–90-tallet, med ettermonterte musebørster mot grunnmur. Takkonstruksjonen på hoveddelen er saltak av tresperrer med innredet loft. Tilbygg har pulttak med taksperrer i tre. Takteking består av metallplater fra ca. 1990, mens tilbygget er tekkt med takpapp/asfaltbelegg. Renner og nedløp er av metall. Etasjeskiller er trebjelkelag. Gulv i hoveddel er støpt betong på grunn uten isolasjon og fuktsperre, mens tilbygg har betongplate med tilfarergulv. Krypjkjeller under hoveddelen har lav takhøyde, det er registrert fukt- og råteskader i krypjkjelleren, etasjeskiller og tilfarergulv. Vinduer er hovedsakelig malte trevinduer med koblet glass og enkelte 2-lags glassvinduer. Ytterdører er eldre, malt tre. Veranda er etablert over tilbygg med metallrekkeverk. Innvendige overflater har variert utførelse med plater, panel, tapet og malte flater. Kjøkkeninnredning er fra ca. 1970 med malte fronter og laminat benkeplate. Bad er fra tilbyggets oppføring, utført med vinylbelegg og malte overflater uten dokumentert tettesjikt. Tekniske installasjoner består av kobberrør og plast av ulik alder, avløp av støpejern og betong som føres direkte til elven. Varmtvannsbereider (1994) er plassert i tilbygg uten sluk. Elektrisk anlegg er med skrusikringer av eldre årgang.

INFO:

Boligen har to boligetasjer, krypjkjeller med lav takhøyde. Byggeåret er ukjent. Boligen er i dårlig stand, bærer preg av ufagmessigheter, mangel på vedlikehold og oppgraderinger. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilbygg er rivningsklart. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600- ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:
Boligens hoveddel har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft, trolig vært innredet siden byggeår. Takkonstruksjonen over tilbygg er oppført som pulttak med taksperrer av tre. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonene siden det er tette konstruksjoner. Boligen har metallplater som takteking fra 1990 ifølge selgers egenerklæring. Takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget og er av takpapp/asfaltbelegg. Besiktet fra taket på tilbygg og fra bakkenivå. Renner og nedløp er i metall.

Veggkonstruksjon og fasade:

Hoveddelen er oppført som tømmerkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg er oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, alder på kledning er ukjent, åpenbart skiftet ut, trolig en gang på 80-90-tallet. Det er

ettermontert musebørster mellom kledning og grunnmur.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:

Malte ytterdører av tre av eldre årgang.

Veranda/terrasse:

Taket over tilbygg er benyttet som veranda, bruksarealet er på ca 26 kvm med utgang fra soverommet. Rekkeverk av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet/plater og panel. Innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre. Tilbygg har også støpt betongplate på grunn med tilfarer gulv, ukjent vedrørende isolasjon og dampspærre i denne konstruksjonen. Etasjeskiller er av tre med bjelker og åser.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuen. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Krypjkjeller:

Boligens hoveddel har krypjkjeller under trebjelkelag, innvendig adkomst via trapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra da tilbygget ble oppført, ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv uten oppdretter langs vegger og dør, belegget er heller ikke ført ned i sluken og klemt under en klemring. Det er lettvegger i tre som er kledd med malt strietapet, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med veggghent servant, gulvstående toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig engang fra 70-tallet. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer i form av komfyr, vaskemaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør og rør av plast fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran i krypkjelleren. Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår/eldre årgang. Avløp går rett ut i elven.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

116 liters varmtvannstank fra 1994, tanken er plassert i hall/entré i tilbygg, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra eldre årgang.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat av ukjent alder, røykvarslere er ikke installert på befaringsen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunn er ikke kjent, Trolig er byggegrunnen hovedsaklig av berg/fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering:

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng , i bakkant av boligen heller terrenget ned mot eiendommen/boligen som medfører at overflatevann ledes mot boligen som kan påføre boligen fuktskader.

Vann/avløp:

Det er ikke "innlagt" avløp, avløp går rett i elven via avløpsrør av støpejern og betongrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra privat vannverk. Ukjent alder/tilstand på ledningene. Anbefalt brukstid kan være passert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

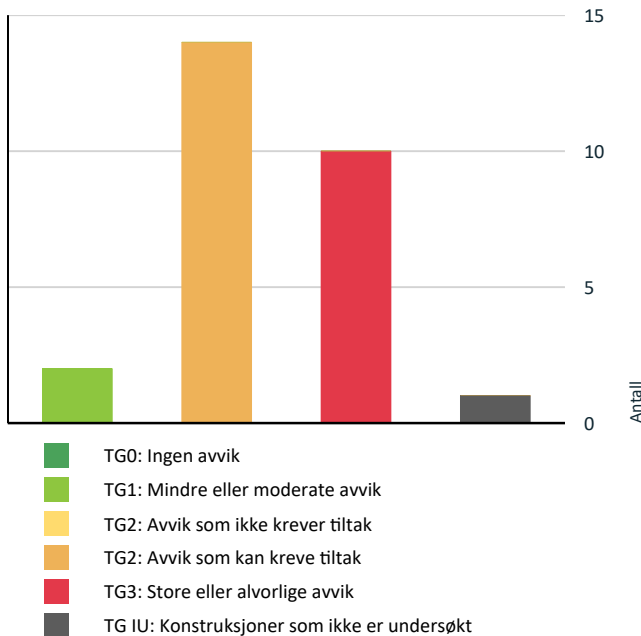
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

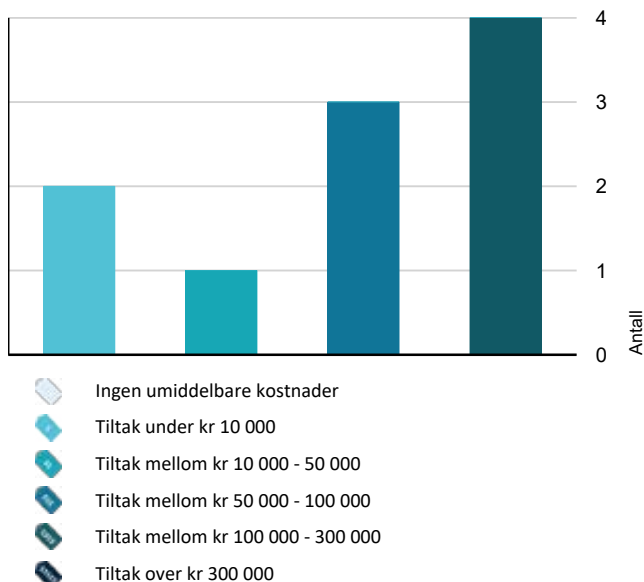
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår. Trolig oppført engang mellom 1920-1935

Anvendelse

Standard

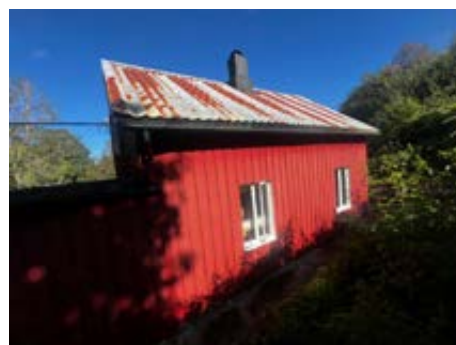
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har metallplater som takteking fra 1990 ifølge selgers egenerklæring. Takteking på tilbygg er fra da boligen ble tilbygget og er av takpapp/asfaltbelegg. Besiktet fra taket på tilbygg og fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har en del rustdannelser. Levetid for stålplate tak er satt til 30-50 år. Takteking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Asfalttakbelegg har mye mose på taktekingen. Asfalttakbelegg er med stor sannsynlighet langt på veg brukt opp sin tekniske levetid i ut i fra levetidstabeller. Levetid for asfalttakbelegg tak er satt til 15-35 år. Restlevetiden er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall.

Kommentar:

Det regnet ikke på befaringsdagen å det er ikke mulig å kontrollere om det er lekkasjer i renner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige for feier. Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feieing av skråtak med tak med helling mot gesims. Tak som har helling utover 6 grader, står det beskrevet at det skal ha fastmontert stige forbi pipen.

I følge Sintef Byggeforsks byggedetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kommunen har tilsynansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn/takstige montert.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Hoveddelen er oppført som tømmerkonstruksjon fra byggeår. Tilbygg er oppført med isolert bindingsverkkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning, alder på kledning er ukjent, åpenbart skiftet ut, trolig en gang på 80-90-tallet. Det er ettermontert musebørster mellom kledning og grunnmur.

Kommentar:

Eldre konstruksjoner som dette kan erfaringsmessig ha skjulte råteskader som ikke er mulig å avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

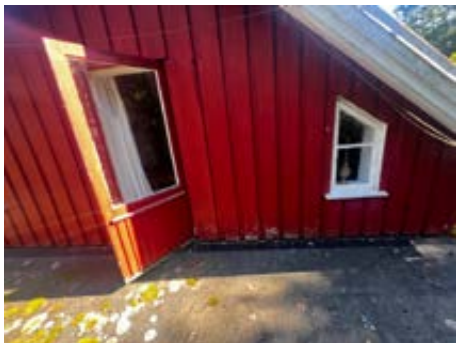
Stedvis har bordkledning ned mot terreng/terrasse synlige tegn på fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

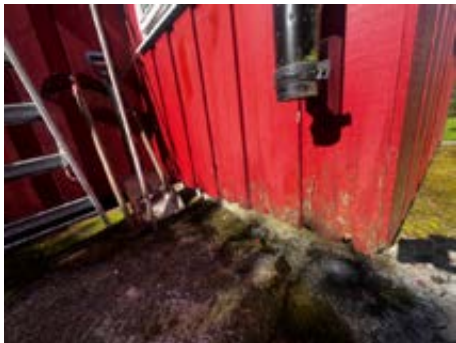
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget/terrasedekke bør generelt være minst 15 centimeter, men er ikke et krav. Ved kortere avstand fra underkant kledning til terreng vil kledning ta til seg lettere fuktighet fra terreng, sprutregn, snø etc.

Avvikene medfører behov for utbedring og vedlikehold.



Fukt og råteskadet kledning.



Fukt og råteskadet kledning.

TG III Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens hoveddel har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft, trolig vært innredet siden byggeår. Takkonstruksjonen over tilbygg er oppført som pultak med taksperrer av tre. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonene siden det er tette konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ytterligere undersøkelser må foretas.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 3 Dører

Malte ytterdører av tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

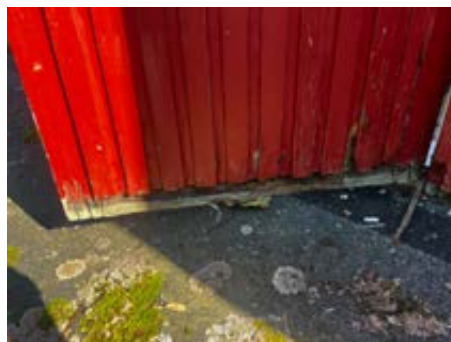
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Ytterdøren med utgang fra loft har omfattende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet balkongdør i loft.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Taket over tilbygg er benyttet som veranda, bruksarealet er på ca 26 kvm med utgang fra soverommet. Rekkverk av metall.

MERK:

Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Hele tilbygget bør egentlig rives, gulvkonstruksjon har omfattende fukt og råteskader. Ifølge selger har det vært lekkasje i taket også.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innendig er det gulv av betong og beleg. Veggene har tapet/plater og panel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Gulvet i tilbygg har store fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Etasjeskille/gulv mot grunn".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gulvet i hele tilbygget har omfattende fukt og råteskader.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre. Tilbygg har også støpt betongplate på grunn med tilfarer gulv, ukjent vedrørende isolasjon og dampspærre i denne konstruksjonen. Etasjeskiller er av tre med bjelker og åser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert høydeforskjeller på mellom 15–30 mm gjennom hele gulvoverflater, noe som overstiger standardens krav til planhetsavvik og gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Det er i tillegg målt høydeforskjeller på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter, som også tilsvarer tilstandsgrad 2 etter standardens toleransekrav. Videre er det målt høydeforskjeller på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, som gir tilstandsgrad 3, og høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet, som også vurderes som tilstandsgrad 3. Det er påvist synlige fukt- og råteskader i tilfarergulv i tilbygget som følge av en tidligere lekkasje fra vannrør. Etasjeskillet mellom første etasje og loft fremstår derimot i normal og stabil forfatning, sett i forhold til alder og byggemåte. Etasjeskillet mot krypkjeller har spor etter mott/borebiller, og fuktmålinger og observasjoner viser høy luftfuktighet i kjelleren, som gir risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det er installert en avfukter i kjellerrommet, det anbefales at denne fortsatt står å gå.

ikke unormalt med planhet og retningsavvik i denne type konstruksjoner som er så gamle. NS 3600 hensyntar ikke eldre konstruksjoner og krever ikke bedre enn TG3 på avvikene. NS 3600 krever ikke bedre en TG3 når det er over 20 mm retningsavvik på gulv over en avstand på 2 meter, eller over 30 mm gjennom hele rommet.

Synlig fukt og råteskader i tilfarer gulv i tilbygg etter lekkasje i fra et vannrør ved en tidligere anledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ujevne gulv kan medføre skjevheter i overflater og påvirke både innredning, dørfunksjon og komfort i rommet. Større avvik kan være tegn på svikt i bjelkelag eller setninger som bør følges opp. Fuktskaden i tilfarer og etasjeskiller kan gi risiko for ytterligere råteutvikling, svekket bæreevne og mulig muggvekst dersom forholdene ikke utbedres. Over tid kan dette utvikle seg til konstruktive skader med økte reparasjonskostnader. Det anbefales å åpne konstruksjonen i områdene med fukt- og råteskader for å avdekke skadeomfanget og skifte ut skadde materialer. Årsaken til den tidligere lekkasjen skal være utbedret. Ved behov bør gulvkonstruksjonen rettes, avrettes eller forsterkes. Etasjeskillet mellom første etasje og loft krever ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

Ujevnheter i gulvet har først og fremst estetisk og bruksmessig betydning, men kan også gi redusert komfort og opplevelse av skjevheter. Dersom tiltak ikke utføres, vil forholdet vedvare og kunne forverres over tid, men det utgjør normalt ingen akutt risiko for konstruksjonens bæreevne.

Høy luftfuktighet gir gode vekstvilkår for sopp og skadedyr, og kan føre til gradvis svekkelse av treverket i etasjeskillet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette over tid redusere bæreevnen og gi økt risiko for råte, deformasjoner eller ytterligere skadedyrangrep. Det anbefales at avfukteren som allerede er installert fortsatt står i drift for å holde luftfuktigheten lav. Videre bør kjellerrommet følges opp jevnlig med fuktmålinger. Dersom fuktbelastningen vedvarer, bør årsaken utredes nærmere og tiltak vurderes, for eksempel bedre ventilasjon, tetting mot fuktinntrengning eller utskifting av skadet treverk ved behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt og råteskadet tilfarergulv i tilbygg. Lagt rett på støpt betongplate uten fuktsikring.



Fukt og råteskadet tilfarergulv i tilbygg. Lagt rett på støpt betongplate uten fuktsikring.



Oversiktsbilde av etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje.



34,2 vektprosent er vått.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted er montert i stuen. Sotluke i kjeller. Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Sotluke er skadet

Tilstandsrapport

TG2:
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale (gulvet) er for liten.

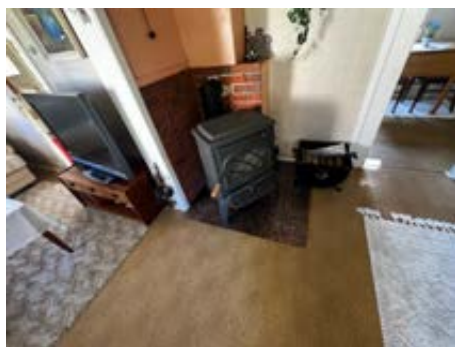
TG2:
Sotluke/lås er ikke godkjent per nå, det er benytte en dørhengsel som splint for lukking/åpning av luken.

TG3:
Alle pipevanger er ikke synlige, veggen i gangen i loftet tildekker den ene siden av pipeløpet.

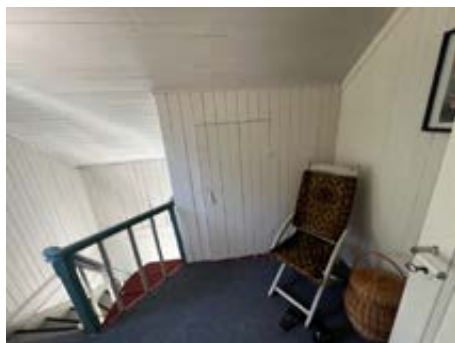
Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



For kort avstand fra ildsted til brennbart gulv, bør legges en større ubrennbar plate på gulvet.



Treveggen ved stolen tildekker den ene siden av pipen.

TG 3 Kryp kjeller

Boligens hoveddel har krypkjeller under trebjelkelag, innvendig adkomst via trapp. Det er observert synlig fritt vann og tydelige fuktmerker på gulvet i krypkjelleren. Misfarging av betonggulv og vegger viser at vann har trengt inn over tid, trolig fra omkringliggende terreng eller kapillært oppsug fra grunnen. Rommet har generelt høy fuktbelastning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist innsig av vann i krypkjeller, samt fuktpåvirkning på gulv og vegger. Dette er et avvik fra normal tilstand for slike konstruksjoner og gir grunnlag for tilstandsgrad 2–3 avhengig av omfang. Innsig av vann/fukt i konstruksjonen vurderes som kritisk, da det kan påvirke organiske materialer og treverk og ventilasjonsforhold negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedvarende fukt kan gi risiko for muggsopp, råte og biologisk nedbrytning av konstruksjoner. Økt risiko for skader på etasjeskiller i tre, spesielt bjelkelag, sviller og eventuelle søyler.

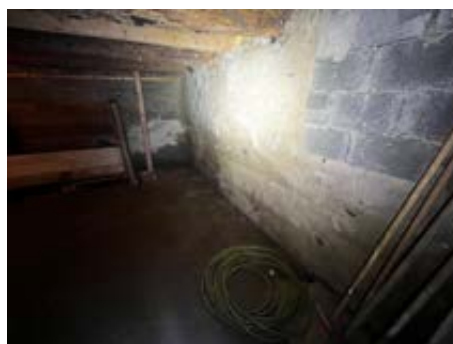
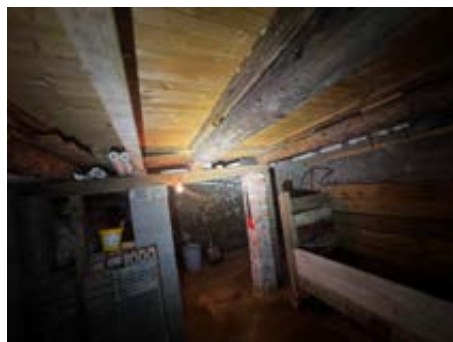
Tiltak anbefales:

- Forbedre drenering rundt grunnmur.
- Etablere fuktsperre/plast på grunn ved behov.
- Vurdere kapillærbrytende masse eller støp av nytt gulv med fuktsperre.
- Sikre god ventilasjon i krypkjeller.
- Kontrollere treverk for fuktskader, råte eller skadedyr.

Bedre ventilering og bruk av en avfukter, samt varme vil også fungere ved dagens bruk, men ikke en bærekraftig løsning over tid.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra da tilbygget ble oppført, ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv uten oppdretter langs vegger og dør, belegget er heller ikke ført ned i sluken og klemt under en klemring. Det er lettvegger i tre som er kledd med malt strietapet, malte plater i innvendig tak. Rommet er innredet med vegghest servant, gulvstående toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet har kun naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er valgt på hele våtrommet på grunn av at badet har behov for total fornying for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Rommet er i svært dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke krav til tett på gulv og vegger definert som våtsone. Gulvbelegg har ikke oppbrett langs vegger og dør, det er ikke godkjent tettesjikt/membran på vegger definert som våtsone (ved dusj og vask). Vinylbelegg er skåret rundt sluken og har en utett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Oversiktsbilde.



Løst gulvbelegg uten oppkanter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang, trolig engang fra 70-tallet. Kjøkkeninnredningen har malte glatte fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer i form av komfyr, vaskemaskin og kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet er i forholdsvis god stand alder tatt i betraktning, veggoverflater i rommet har en del skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør og rør av plast fra forskjellige tidsepoker. Røropplegg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Hovedstoppekran i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og betong fra byggeår/eldre årgang. Avløp går rett ut i elven.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank fra 1994, tanken er plassert i hall/entré i tilbygg, rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med krus skrusikringer fra eldre årgang. Sist elkontroll av DLE ble utført i 2011, det ble påvist 6 avvik ved kontrollen som skal være utbedret av iElektro ifølge Elinett.

Epost korrespondanse mellom Elinett og selger:

Som nevnt har Elinett AS (tidligere Istad Nett) byttet datasystem og dette har medført at vi dessverre ikke lengre har lagret tilbakemeldingen fra installatør om retting av rapport. Det som allikevel framkommer er at iElektro avd. Molde har 25.08.2011. har gitt tilbakemelding til DLE om at punktene i rapport 69265 (se vedlegg) er ordnet. Følgelig er rapporten lukket og DLE vil etter planen utføre en ny kontroll i 2041.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert strømmåler. Samsvarserklæring er klistret på vegg.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

kapslinger?

Nei

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

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

Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektrofaglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat av ukjent alder, røykvarsler er ikke installert på befaringen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Byggegrunn er ikke kjent, Trolig er byggegrunnen hovedsaklig av berg/fjell. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Antatt naturlig drenering uten etablerte drens-systemer.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt og skrående terreng , i bakkant av boligen heller terrenget ned mot eiendommen/boligen som medfører at overflatevann ledes mot boligen som kan påføre boligen fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mangelfull terrengfall vekk fra grunnmurene. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren/kjelleren, terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen som igjen kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt. Forholdet bør sees i sammenheng med konstruksjonspunktet "Drenering".

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke "innlagt" avløp, avløp går rett i elven via avløpsrør av støpejern og betongrør. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra privat vannverk. Ukjent alder/tilstand på ledningene. Anbefalt brukstid kan være passert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Utvendig avløpssystem må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Naustet er oppført med åpen steingrunn og støpt betong som grunnmur. Reisverkkonstruksjon med stående bordkledning. Saltak av tre, takteking av metallplater.

Naustet har eget gnr/bnr (25/8). Arealet er på ca 84 kvm.

Vedlikehold

Bygget har enkel standard, og har behov for normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

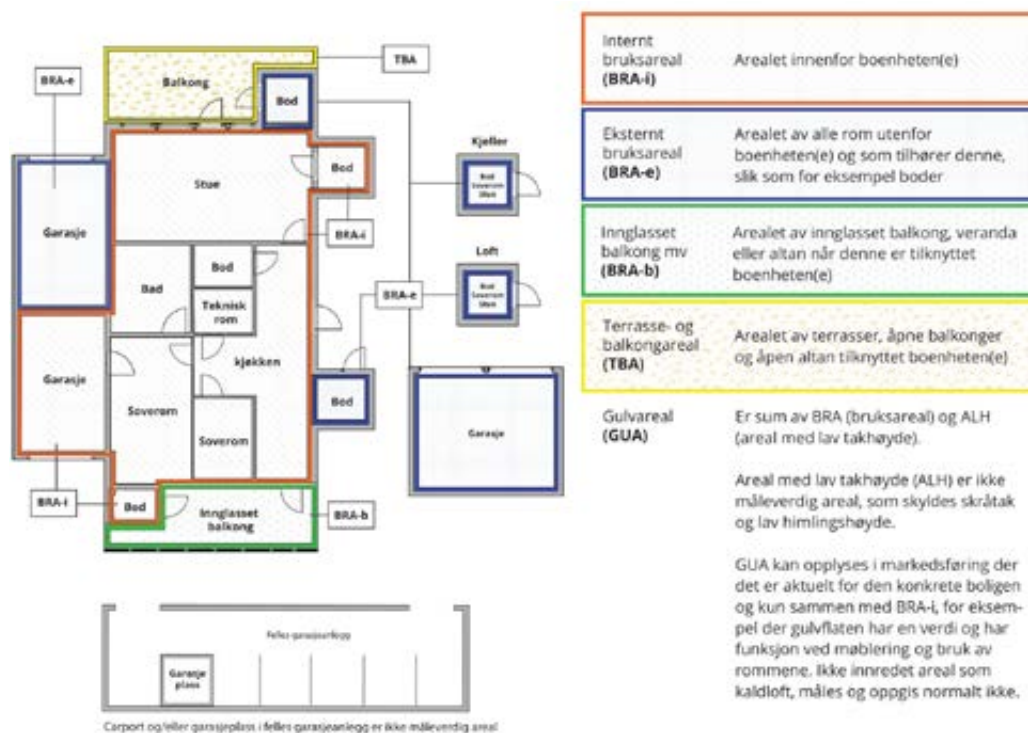
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
1. etasje	64			64	
Krypkjeller					
SUM	88				
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom		
1. etasje	Vindfang, gang m/trapp, kott, stue, kjøkken, entré/hall, bad, toalettrom		
Krypkjeller			

Kommentar

Krypkjeller har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, rommene er derav ikke tatt med i rom oppstillingen. Romhøyde som er 1,9 meter i mindre enn 0,6 meters bredde er ikke måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har lav takhøyde, i hovedetasje er det målt akkurat 2 meter fra gulv til innvendig tak mellom bjelker i stuen.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	88	0
Naust	0	26

Kommentar

Fritidsbolig

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygnings sakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primær del (P-ROM) og sekundær del (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	21	38		0	241.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skeisdalsvegen 12

Hjemmelshaver

Strømme Bjørn Otto

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	25	8		0	84.1 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Bjørn Otto Strømme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i vakre Skeisdalen ved Batnfjordsøra i Gjemnes kommune. Naust medfølger salget, gnr/bnr (25/8).

Adkomstvei

Offentlig vei over bruene til eiendommen ifølge selger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning ifølge selger via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Ikke innlagt avløp. Avløp går per i dag rett i elva, ikke godkjent eller lovlig. Utbedring må iverksettes.

Regulering

Ukjent, ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen.

Om tomten

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng like nedenfor fylkesvegen, det går en elv like ved boligen. Tomten er opparbeidet med plenareal, støpt betongplate på mark, støttemurer, prydbusker etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	06.11.2025	Endret på beskrivelse, avvik og tiltak/konsekvens under punktene "Gulv på grunn" og "krypkjeller". Selger har etter første befaring fjernet isolasjonen og dampspærre mot kald side i etasjeskiller mellom 1. etasje og krypkjeller/grovkjeller. Ny befaring ble foretatt den 5.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstand 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF6965>

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



Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Saksbehandler
Eli Grete Moen

Dato
25.09.2025

Eiendommene 25/8, 21/38 og 21/53

Bygningstegninger

Vi har verken bygningstegninger eller byggetillatelse for bygningene på denne eiendommen i vårt arkiv.

Postadresse
Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra
E-post:
post@gjemnes.kommune.no

Besøksadresse
Batnfjordsøra

www.gjemnes.kommune.no

Telefon
71 29 11 11
Telefaks
71 29 11 99

Bank
3933.05.00097
Org.nr
964 981 426



Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Saksbehandler
Eli Grete Moen

Dato
25.09.2025

Eiendommene 25/8, 21/38 og 21/53

Informasjon om bygninger

Vi har ikke opplysninger i vårt arkiv om at det verken er søkt om eller gitt ferdigattest for bygningene på ovenstående eiendommer.

Generelt om ferdigattest:

Ferdigattest utstedes kun for ferdigstilte tiltak hvor det har vært søkt, og kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. I enkelte tilfeller kan byggverk være så gamle at det ikke har vært krav om byggetillatelse eller ferdigattest. I andre tilfeller kan tiltaket være byggemeldt etter plan- og bygningsloven 1985 § 86a uten krav til ferdigattest.

Det er ansvarlig søker som må anmode om ferdigattest. Mange byggesaker har blitt avsluttet uten ferdigattest som følge av manglende anmodning.

Den første Plan- og bygningsloven, Lov om Bygningsvesenet av 1924, gjaldt for bykommuner/større kommuner. Bygningsloven av 1965 ble gjort gjeldende for hele landet. Det betyr at for Gjemnes kommune var det ikke søknadsplikt frem til 1965. Tiltak vil derfor kunne være lovlig etablert uten at det foreligger noen særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Postadresse Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra	Besøksadresse Batnfjordsøra	Telefon 71 29 11 11	Bank 3933.05.00097
E-post: post@gjermnes.kommune.no	www.gjemnes.kommune.no	Telefaks 71 29 11 99	Org.nr 964 981 426

REVIDERT AVTALE MELLOM

Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 i Gjemnes kommune

og

Øre Dampskibskaiselskap BA (ØD)

ØR. - 992 862 890

1. Flytebryggens beliggenhet (Fra pkt. 2. i opprinnelig avtale «Omgjering av flytebrygga»)

Det vises til vedlagte kartskisse der plasseringen av flytebrygga er angitt som rødt, skravert felt. Brygga er plassert inntil ca. 3 meter inn på den rette forlengelseslinjen ut i sjøen fra G.nr. 25 - B.nr. 8 sin eiendomsgrense. Fundamentet for landgangen til brygga er plassert tilsvarende inn på G.nr. 25 - B.nr. 8 sin eiendom slik som vist på vedlagte kartskisse.

Som motytelse for at flytebrygga delvis plasseres innenfor forlengelseslinjen til G.nr. 25 - B.nr. 8 sin eiendom, gis eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 rett til å fortøye båt ved brygga.

2. Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 sin rett til å fortøye båt (Fra pkt. 3. i opprinnelig avtale «BOS sin rett til å fortøye båt»)

Langs den indre kortsiden av flytebrygga som vender mot G.nr. 25 - B.nr. 8 sitt naust, har eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 rett til å fortøye båt. Kortsiden skal være merket med «fortøyning forbudt» for andre. Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 er ansvarlig for at fortøyning gjøres på en slik måte at det ikke oppstår skader på flytebrygga. Maksimal størrelse på båt som kan fortøyes er 5 meter.

Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 har i tillegg rett til å benytte landgangen for adkomst til fortøypingsplassen samt å benytte vann og strøm.

Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8 er underlagt de retningslinjer og regler som gjelder i båthavna.

3. Forankring av flytebrygga (Fra pkt. 5. i opprinnelig avtale)

Flytebrygga skal til enhver tid være forankret slik at det ikke kommer i konflikt med G.nr. 25 - B.nr. 8 sin tilflott, båtstø eller fortøyning iht. punkt 3. Det er i denne forbindelse avtalt at flytebryggens fortøyning mot nordøst strammes opp for å trekke bryggeanlegget lengst mulig bort fra G.nr. 25 - B.nr. 8 sin grense innenfor gjeldende forankring.

4. Avtalens tilknytning til båthavnas utforming (Fra pkt. 8. i opprinnelig avtale «Avtalen er knyttet til den utforminga båthamna får iht. denne avtalen»)

Avtalen er knyttet til den utformingen båthavna har pr. 31. august 2025. Dersom båthavna i fremtiden omarbeides med det resultat at avtalen ikke lenger er tilpasset situasjonen, må partene diskutere en ny avtale som sikrer G.nr. 25 - B.nr. 8 sine rettigheter.

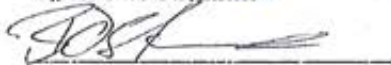
5. Rett til adkomst (Nytt pkt. i denne reviderte avtalen)

Eier av naustet med G.nr. 25 - B.nr. 8 gis rett til nødvendig adkomst over båtlagets eiendom gnr. 25, bnr. 11, fra offentlig og privat vei/biloppstillingsplass og frem til naustet. Adkomsten gjelder både til fots og med nødvendig utstyr/kjøretøy for bruk, vedlikehold og drift av naustet. Retten til adkomst skal utøves på en hensynsfull måte og ikke være til unødig ulempe for båtlaget eller dets medlemmer.

Sted og dato:

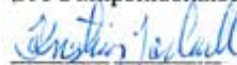
Øre 05.10.25

Bjørn Otto Strømme -

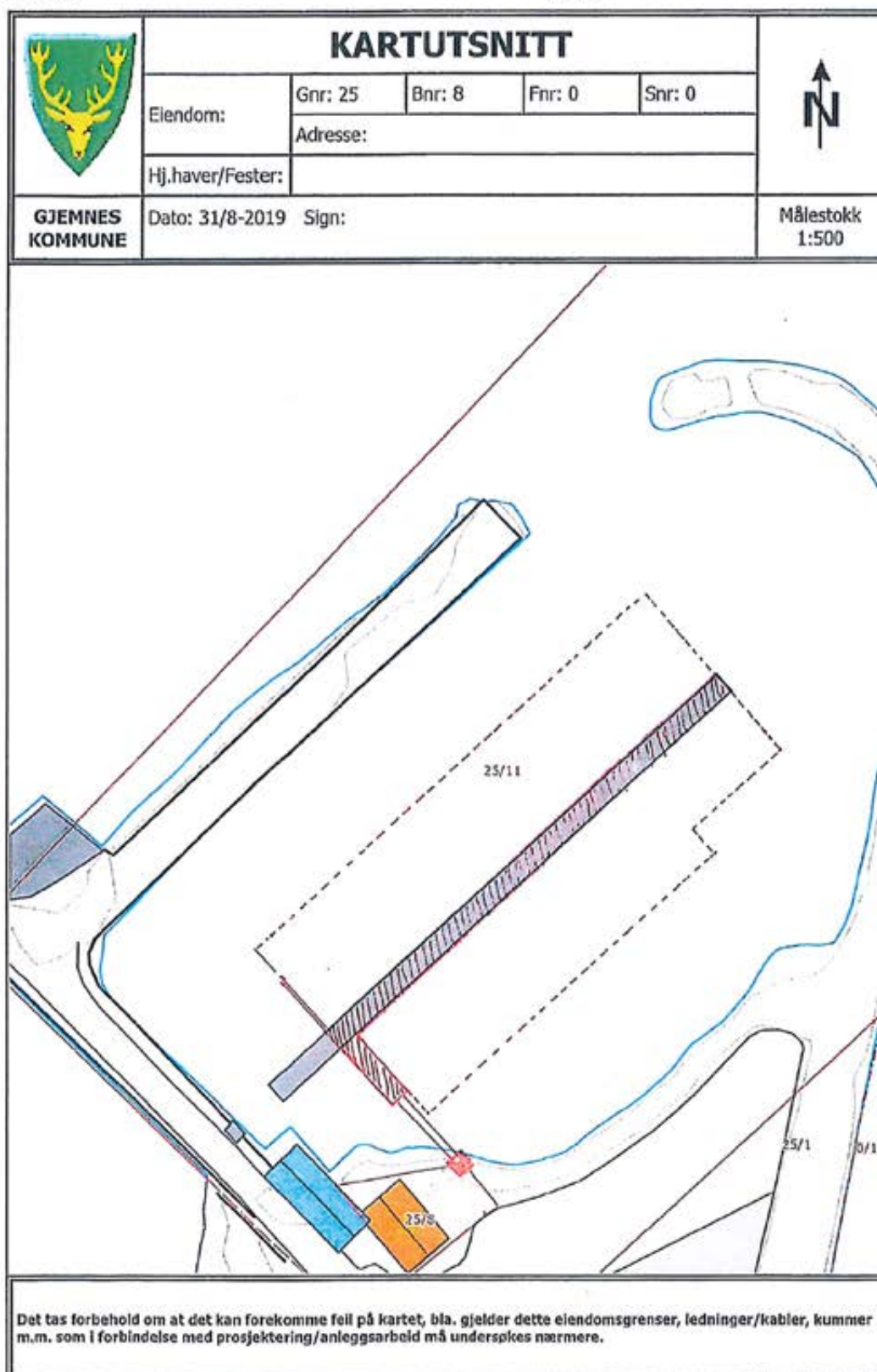


Eier av G.nr. 25 - B.nr. 8

Øre Dampskibsselskap BA ORG, 992 862 890



Kristian Jordahl -
Styreleder



■ - stept fundament

— - landgang

..... - ca. angivelse av område for utliggere / båtplasser

■ - ønsket, ny plassering av flytebrugg

Parkeringstillatelse

Mellom Øre Sokn og hjemmelshaver på gnr. 21 / bnr. 38, gnr. 25 / bnr. 8 og gnr. 21 / bnr. 53 i Gjemnes kommune er det inngått følgende avtale:

Formål

Denne avtalen gir hjemmelshaver rett til å benytte parkeringsplassen tilhørende Øre kyrkje til parkering av inntil to biler i forbindelse med bruk av fritidsbolig med naust.

Omfang

- Hjemmelshaver kan parkere inntil to biler på parkeringsplassen. Det tillates ikke parkering av bobiler eller lignende.
- Parkering skal finne sted på høyre side for bruen, nærmest elven.
- Parkering gjelder kun for hjemmelshaver, samt dennes gjester ved bruk av fritidsbolig med naust.
- Avtalen gir ikke eksklusiv bruksrett.

Forrang ved arrangementer

Ved kirkelige handlinger, gudstjenester, konserter, møter eller andre arrangementer i regi av Øre Sokn, plikter hjemmelshaver til å sørge for at dens parkerte bil(er) fjernes dersom det er behov for plass til kirkens arrangementer. Under Ørefestivalen, som arrangeres en lørdag i begynnelsen av juli (hvert år), har festivalen førsterett til parkeringsplassen, om ikke Øre Sokn har bruk for den.

Varighet

Avtalen gjelder fra 01.10.2025 og løper inntil videre. Begge partene kan si opp avtalen med én måneds skriftlig varsel. Avtalen følger overnevnte eiendommer og gjelder derfor også for ny hjemmelshaver ved eierskifte, med mindre avtalen sies opp i samsvar med bestemmelsene.

Ansvar

Hjemmelshaver benytter parkeringsplassen på eget ansvar. Øre Sokn, grunneier, har intet ansvar for skade eller tap på bil(ene).

Tinglysning

Denne avtalen skal ikke tinglyses, og gir ingen rettigheter utover det som fremgår her.

Sted / Dato

Øre 29.08.2025
9

For Øre Sogn / Gjemnes Kyrkjelege fellesråd

Aud Tori Gagnat

Nåværende hjemmelshaver på overnevnte eiendommer

Egon Otto Strømme



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 21

Bnr: 38

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

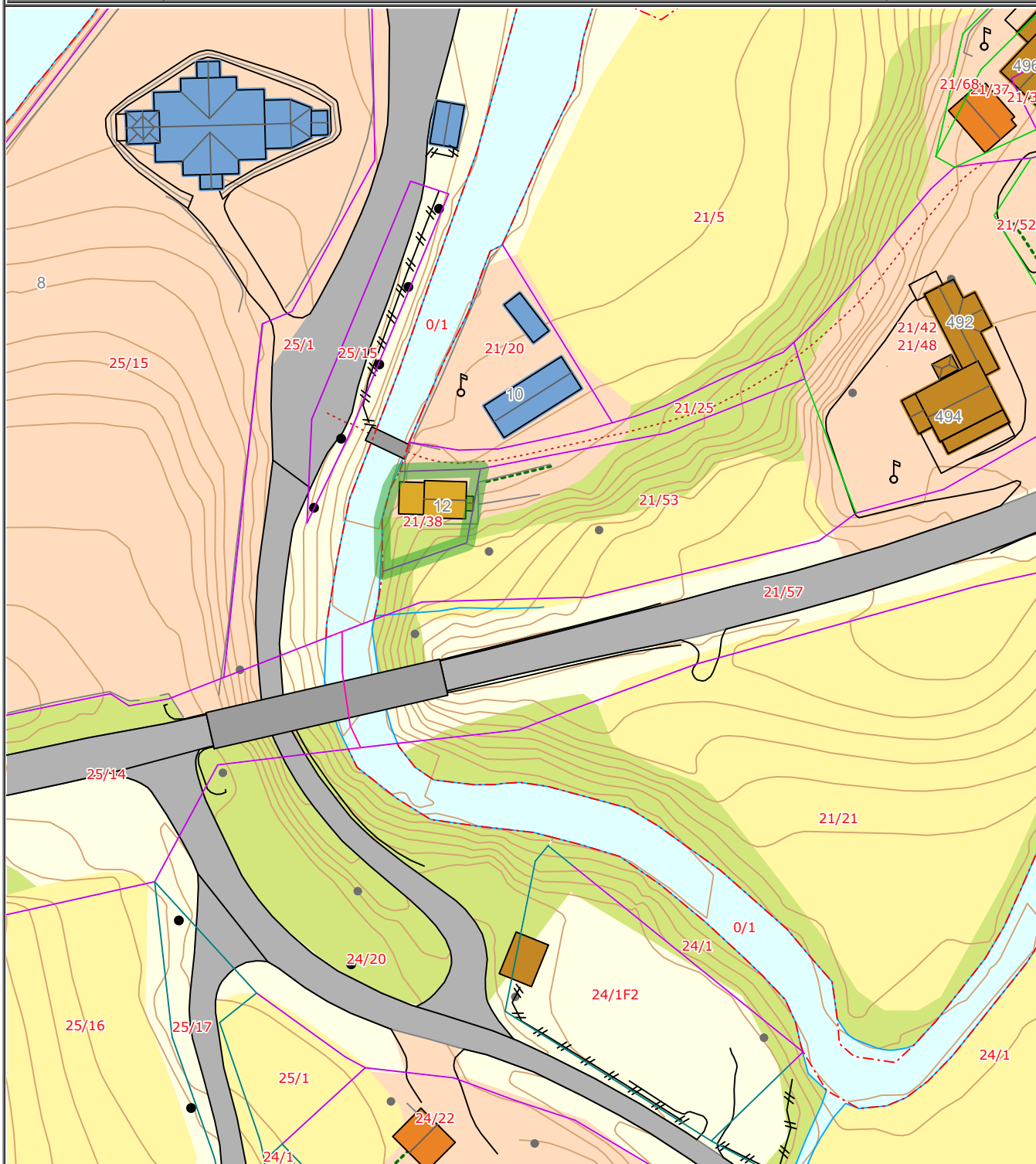
Adresse: Skeisdalsvegen 12, 6631 BATNFJORDSØRA



**GJEMNES
KOMMUNE**

Dato: 25/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



GJEMNES KOMMUNE

Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Hekk
	Husnummer		GnrBnr
	Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur
	Bru		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Veg annen avgrensning
	Veg fiktiv grense		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Vegrekkverk
	Vegskulderkant		Sti på bru
	Gangveg		Sti
	Veg		Veg på bru-
	Elvekant		Kystkontur
	Kanal og grøft		Havflate
	Eiendomsteig		Høydekurve 1m Gjemnes
	Elv og bekk		Bebyggd område
	Dyrka mark		Skog
	Annet		



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 21

Bnr: 53

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

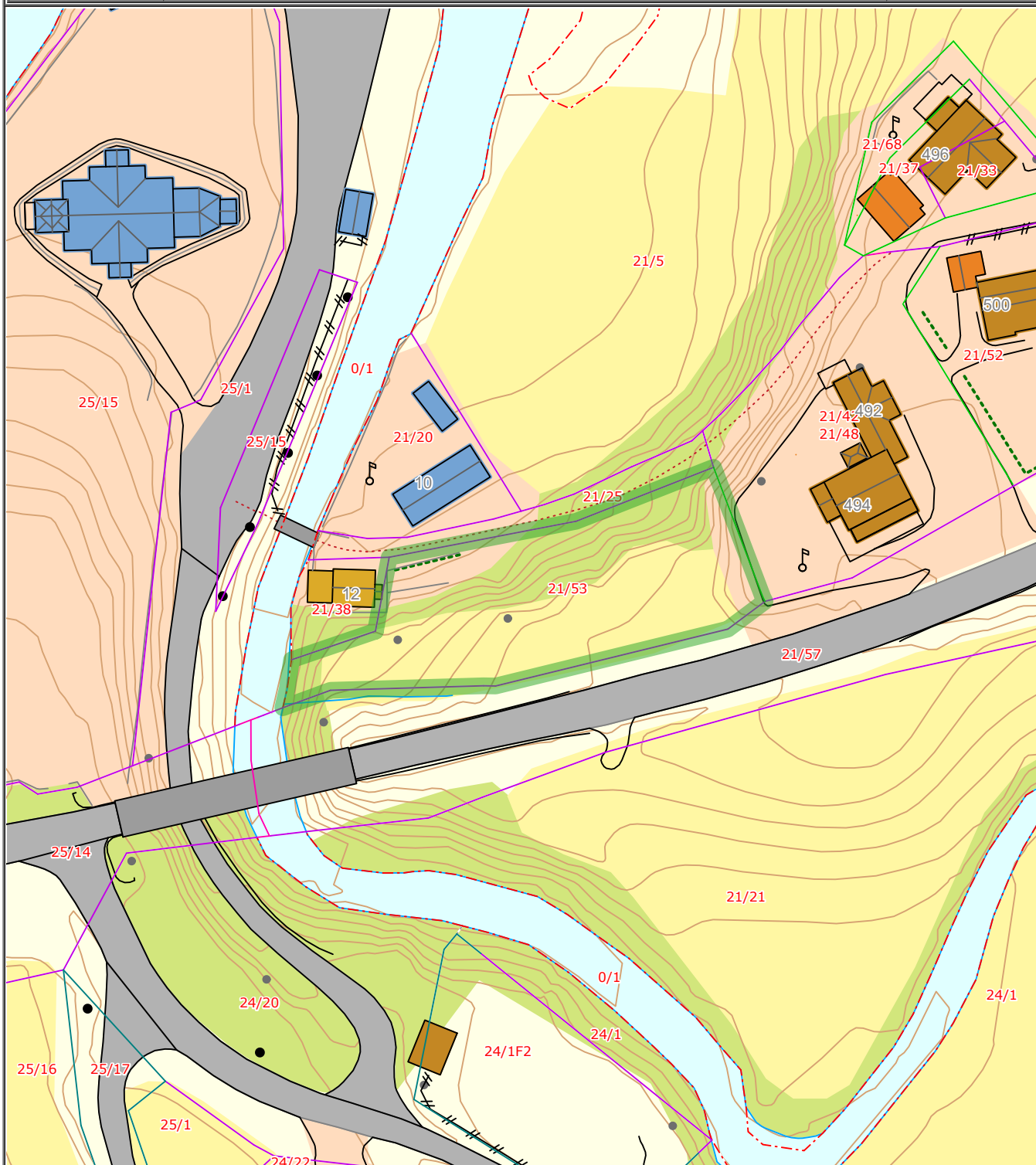
Hj.haver/Fester:



**GJEMNES
KOMMUNE**

Dato: 25/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



GJEMNES KOMMUNE

Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Udefinerte bygg		Bolig
	Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Hekk
	Husnummer		GnrBnr
	Flaggstang		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur
	Bru		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda
	Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Vegrekkeverk		Vegskulderkant
	Sti på bru		Gangveg
	Sti		Veg
	Veg på bru-		Elvekant
	Kystkontur		Kanal og grøft
	Havflate		Eiendomsteig
	Høydekurve 1m Gjemnes		Elv og bekk
	Bebyggelse område		Dyrka mark
	Skog		Annet

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1557 - GJEMNES
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 38

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2025 kl. 08:14

Produsert av: Eli Grete Moen

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BRUHEIM
Etableringsdato:	15.08.1939
Skyl:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 21 / 38	241,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6977214	436729		241,1 m2	Hjelpelinje vannkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	15.08.1939				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1557 - 21/25	0	
		Mottaker	1557 - 21/38	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2014				1557moe 26.10.2015
Annen forretningstype	2014/1167	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1557 - 21/38	0	
		Berørt	1557 - 21/53	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.11.2014				1557moe 26.10.2015
Oppmålingsforretning	2014/1167	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1557 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1557 - 21/25	0	
		Berørt	1557 - 21/38	0	
		Berørt	1557 - 21/42	0	
		Berørt	1557 - 21/48	0	
		Berørt	1557 - 21/53	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Skeisdalsvegen	57020	12		Grunnkrets: 0107 Øre	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 14 MIDTRE OG YTRE GJEMNES		
			6977217	436733	Kirkesokn: 08070601 Øre		
					Postnr.område: 6631 BATNFJORDSØRA		
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:181 386 495

Løpenr:

Repr.punkt:

Byggningsendringskode:

Bygningstype:

Næringsgruppe:

Byggningsstatus:

Energikilder:

Oppvarming:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6977217 Øst: 436733

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Tatt i bruk

Bebyggd areal:0

Bruksareal bolig:0

Bruksareal annet:78

Bruksareal totalt:78

Bruttoareal bolig:0

Bruttoareal annet:86

Bruttoareal totalt:86

Ant. boliger:0

Ant. etasjer:2

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	14	14	0	15	15
H01	0	0	64	64	0	71	71

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
57020 Skeisdalsvegen 12	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	21/38

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1557-0006-042	VÅNINGSHUS, BRUHEIM, SKEIDSDALEN





Areal og koordinater

Areal: 241,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977214 Øst: 436729

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6977205,15	436720,36	18,57	Umerket Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	36
2	6977223,10	436723,40	14,52	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6977223,57	436737,91	13,51	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	6977210,29	436735,44	15,93	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	



For matrikkelenhet:

Kommune: 1557 - GJEMNES
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 53

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2025 kl. 08:15

Produsert av: Eli Grete Moen

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BRUHEIM II
Etableringsdato:	10.03.1972
Skyl:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 21 / 53	1 869,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	1 / 1

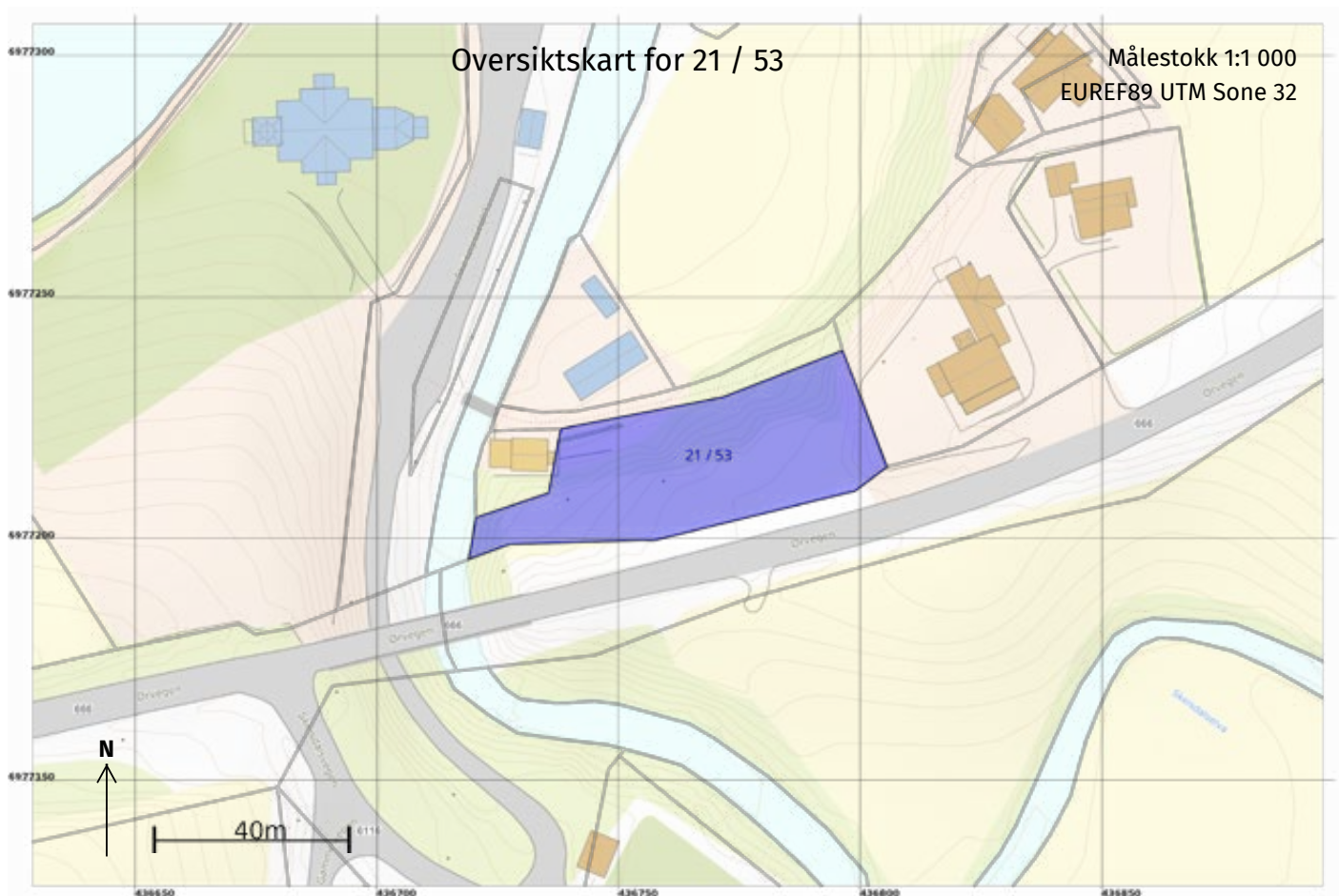
Eiere registrert hos skattemyndighetene						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	

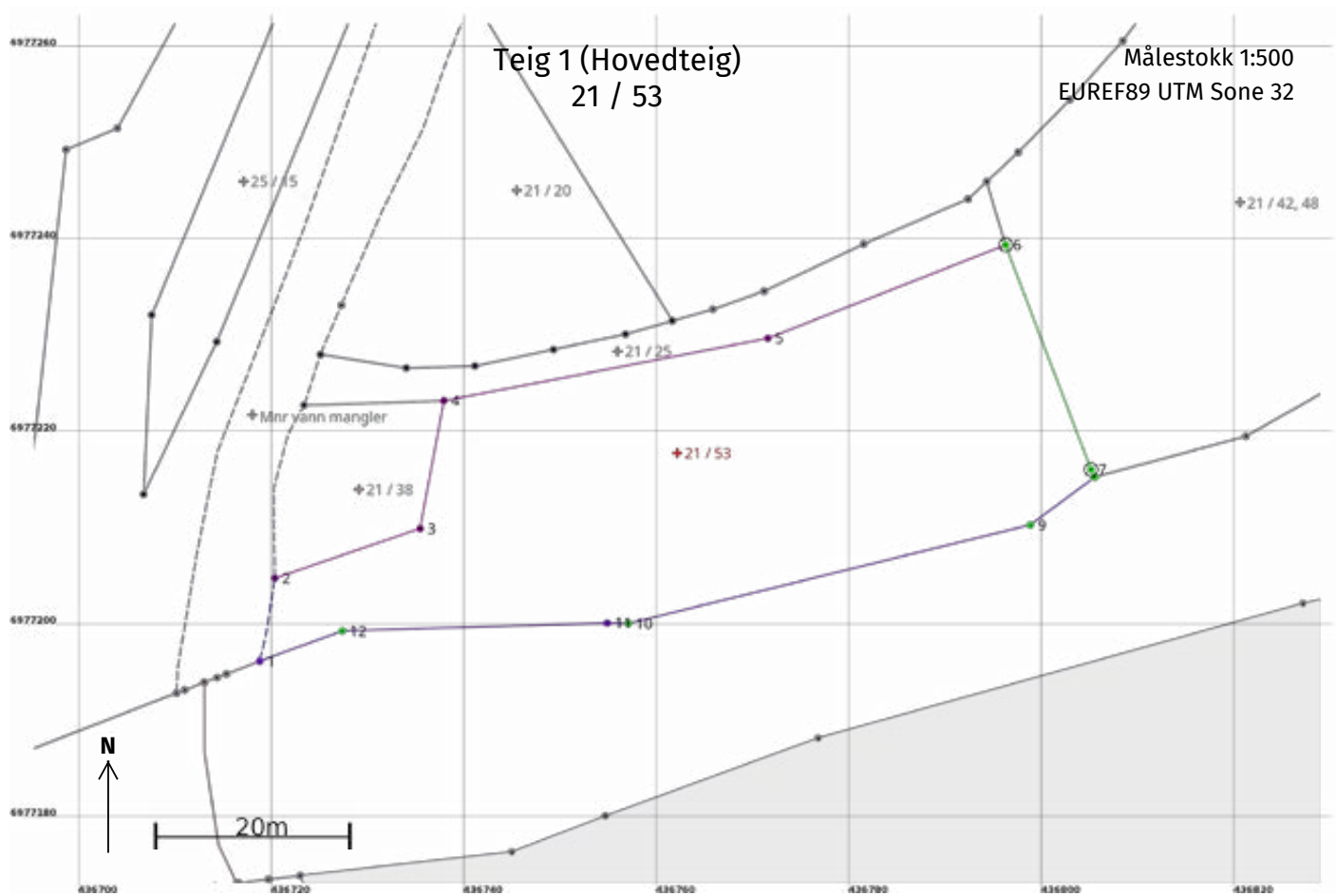
Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6977218	436762		1 869,1 m2	Hjelpelinje vannkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	10.03.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1557 - 21/25	0	
		Mottaker	1557 - 21/53	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2014				1557moe 26.10.2015
Annen forretningstype	2014/1167	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1557 - 21/38	0	
		Berørt	1557 - 21/53	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	03.11.2014				1557moe 26.10.2015
Oppmålingsforretning	2014/1167	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1557 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1557 - 21/25	0	
		Berørt	1557 - 21/38	0	
		Berørt	1557 - 21/42	0	
		Berørt	1557 - 21/48	0	
		Berørt	1557 - 21/53	0	





Areal og koordinater

Areal: 1 869,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977218 Øst: 436762

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6977196,53	436718,80		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			8,77	Hjelpelinje vannkant		36	
2	6977205,15	436720,36		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			15,93				
3	6977210,29	436735,44		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			13,51				
4	6977223,57	436737,91		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			34,22				
5	6977230,04	436771,51		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			26,51				
6	6977239,73	436796,19		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			24,96				
7	6977216,40	436805,05		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,85				
8	6977215,64	436805,43		Ukjent	10 Terrengmålt	6	
			8,32			36	
9	6977210,66	436798,76		Ukjent	10 Terrengmålt	6	
			42,96			36	
10	6977200,44	436757,03		Ukjent	10 Terrengmålt	6	
			2,17				
11	6977200,48	436754,86		Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	36	
			27,50				
12	6977199,67	436727,37		Ukjent	10 Terrengmålt	6	
			9,13				



For matrikkelenhet:

Kommune: 1557 - GJEMNES
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2025 kl. 08:14

Produsert av: Eli Grete Moen

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BRUHAVN
Etableringsdato:	03.09.1970
Skyl:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 25 / 8	84,1 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndighetene		180968	STRØMME BJØRN OTTO		ØRNHAUGEN 30 6522 FREI	

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6977354	436713		84,1 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

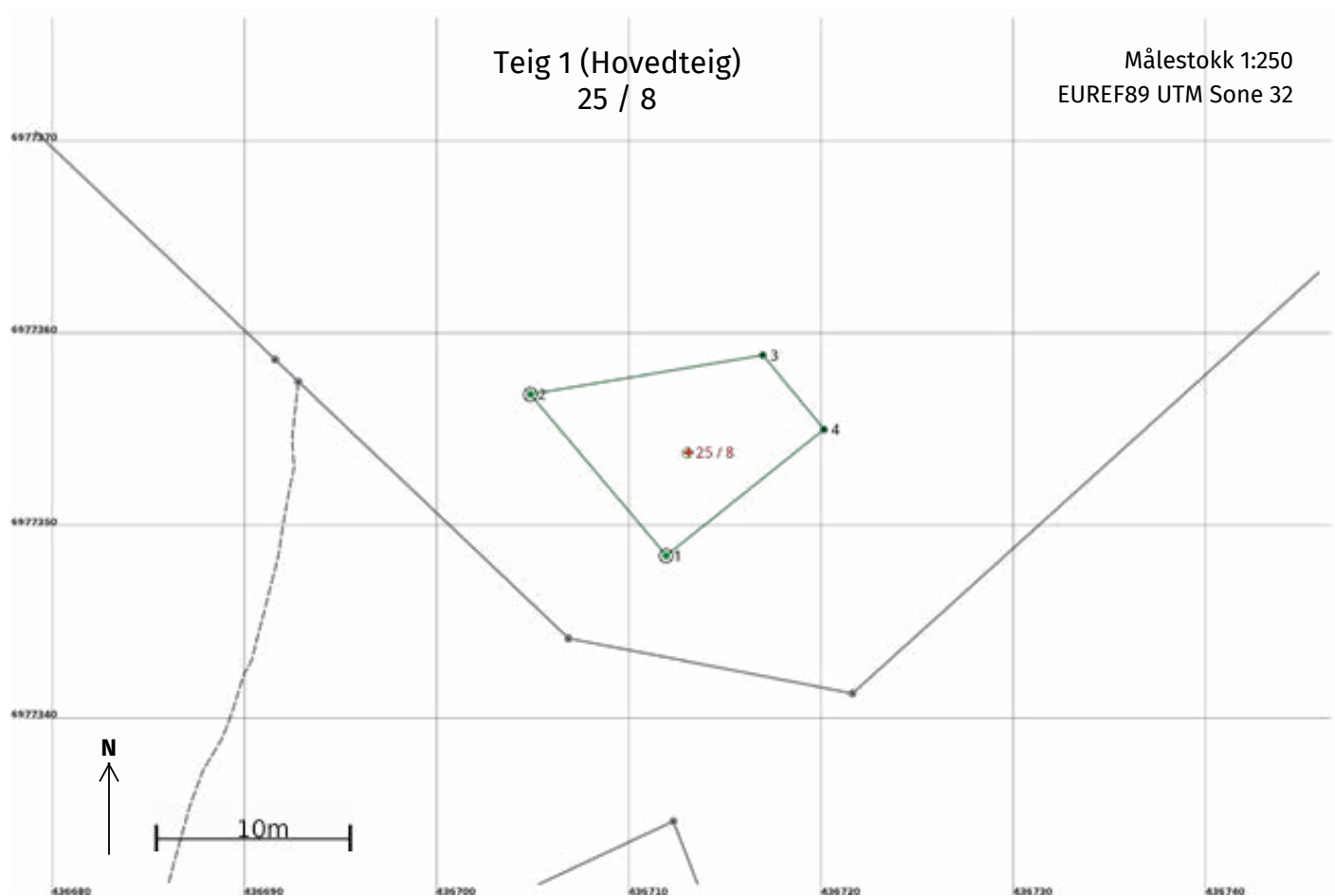
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	03.09.1970				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1557 - 25/3	0	
		Mottaker	1557 - 25/8	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten													
Bygningsnr:		181 361 581		Bebyggd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		28		Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6977354 Øst: 436713		Bruksareal totalt:		28		Avløp:				Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Nei		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Naust båthus sjøbu		Bruttoareal annet:		30						Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning		Bruttoareal totalt:		30							
Bygningsstatus:		Tatt i bruk											
Energikilder:													
Oppvarming:													
Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt						
H01	0	0	28	28	0	30	30						
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	25/8	



Teig 1 (Hovedteig)
25 / 8

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 84,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6977354 Øst: 436713

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6977348,66	436711,92	Jord 10,96	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
2	6977357,04	436704,86	Fjell 12,25	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
3	6977359,08	436716,94	5,00	Umerket	10 Terrengmålt	14	
4	6977355,22	436720,12	10,50	Umerket	10 Terrengmålt	14	



KARTUTSNITT



Eiendom:

Gnr: 21

Bnr: 38 og 53

Fnr: 0

Snr: 0

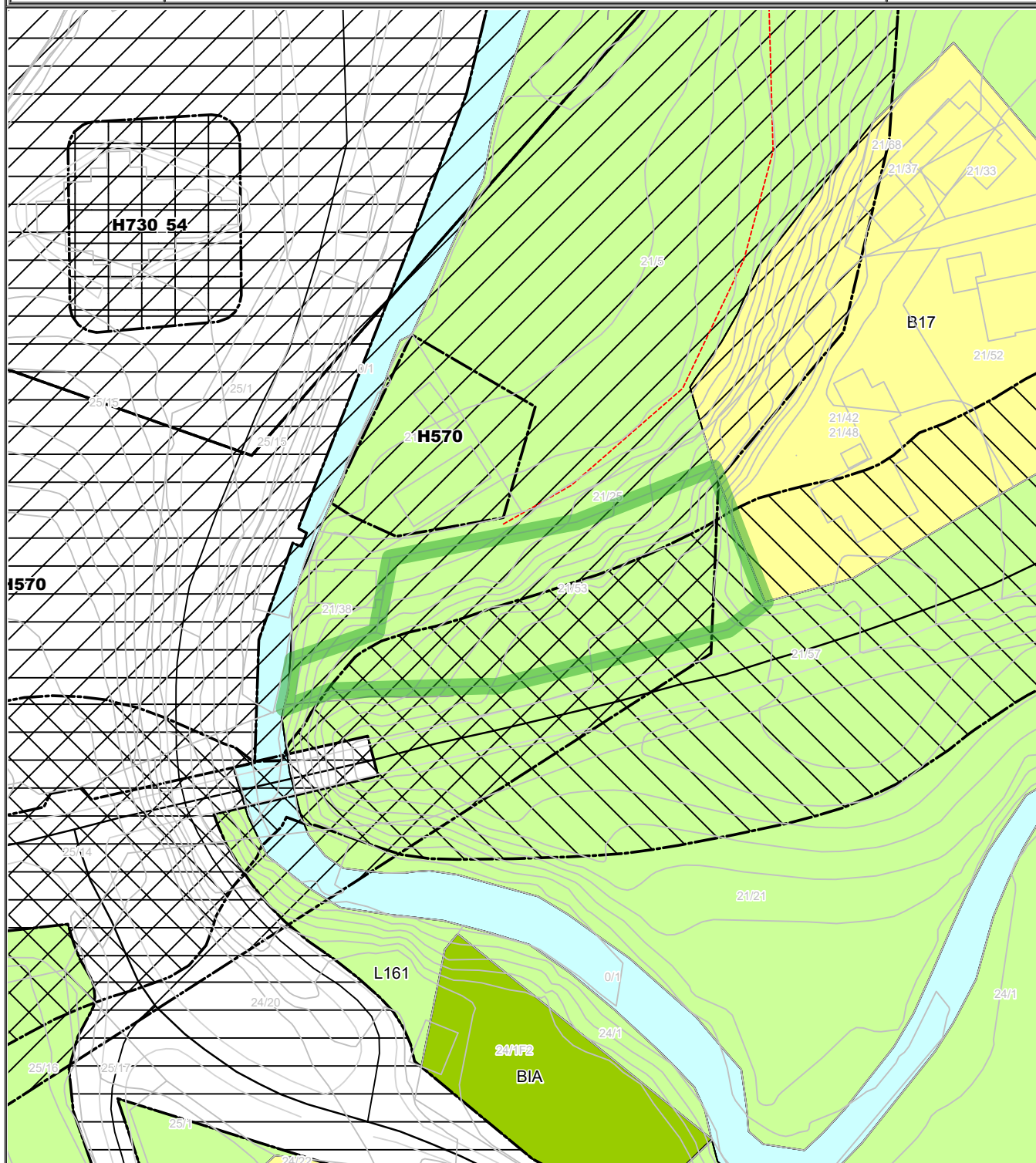
Adresse:

Hj.haver/Fester:

**GJEMNES
KOMMUNE**

Dato: 25/9-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



GJEMNES KOMMUNE

Tegnforklaring

	Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
	Hensyn friluftsliv
	Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
	Gul sone iht T-1442
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Hensynsonenavn KpAngittHensynsone
	Hensynsonenavn KpBåndleggingSone
	Hensynsonenavn KpStøysone
	GnrBnr
	Eiendomsgrense
	Høydekurve 1m Gjemnes
	Udefinert bygning
	Bygning
	Kanal og grøft
	Veg
	Elv og bekk
	Havflate
	Områdenavn KpArealFormålOmråde
	Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for detaljeringsoner
	Grense for støysoner
	KpOmråde kommuneplan gjeldende



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET OMKRING ØRE KYRKJE I GJEMNES
KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området blir regulert til fylgjande føremål :

1. Byggeområde (Pbl. § 25, nr. 1)
2. Trafikkområde (Pbl. § 25, nr. 3)
3. Friområde (Pbl. § 25, nr. 4)
4. Spesialområde (Pbl. § 25, nr. 6)
5. Fellesområde (Pbl. § 25, nr. 7)

§ 3

1. Byggeområde

- a) Kyrkje og bårehus. Til kyrkja høyrer ei bygning på parkeringsplassen mot elva. Bygninga kan ominnreiast til opphaldsrom for arbeidsfolk for kyrkja og kyrkjegarden.

§ 4

2. Trafikkområde

- a) Kjørevegar og parkeringsplassar.

Områda er vist på plana. Parkeringsplassene skal også kunne nyttast for bruk av "Ørstua" og for badegjestar og anna almen ferdsel i området. Parkeringsplassane skal avmerkast.

- b) Småbåthavn- og havneområdet.

Båthavna kan nyttast for inntil 38 småbåtar. Båtplassane skal seljast eller leigast bort etter kontrakt.

Det skal vera eigne reglar for bruken av båthavna sitt område. Reglane skal hengast opp.

Ved all ferdsel i området skal det takast omsyn til at Øre kyrkje er næraste nabo. Når det går føre seg kyrkjelege handlingar skal støy unngåast.

Opptaking og sjøsetting av båtar skal skje i nordenden av bassenget.

Bassenget skal utmudrast til 1 - 1.5 m under lågvatn. Kantane skal steinplostrast heilt ned i botnen.

Båthavna sitt lagerbygg kan utvidast i sør-østlig retning med inntil 6m.

Strøm skal vere lagt i jordkabel.

Laget skal vera med i offentlig renovasjonsordning og det skal settast opp søppelstativ.

Opplag av båtar. Det blir ikkje høve til båtopplag i området. Dersom det elles er plass, kan etter løyve frå tilsynsmannen, båt plasserast på havna sin parkeringsplass for eit kort tidsrom.

Det skal settast opp gjerde mellom parkeringsplassane og havna. Der skal det og vera grøntareal og beplanting for å skjerme havna frå kyrkjegarden.

På utsida av moloen, ut for kaia, kan det byggast trebrygge for småbåtar.

Tidspunkt for større arrangementer, f.eks. båttreff, skal avtalast på førehand med soknepresten.

Det skal tilsettast/veljast tilsynsmann for båthavna.

§ 5

3. Friområde

Friområdet skal kunne nyttast til bading og anna friluftsliv.

Utlegging av båtar nord-vest for kyrkja bør begrensa etter at båthavna er ferdig.

Grøntareal mot Skeidsdalselva skal tilplantast med ei trerekke.

§ 6

4. Spesialområde

Gravlunden er vist på plana avgrensa av steingjerdet, som no.

§ 7

5. Fellesområde

Øre Dampskibskai skal være fellesområde, likevel slik at bruken blir som no, med anledning til bading og korttids fortøyning av mindre båtar.

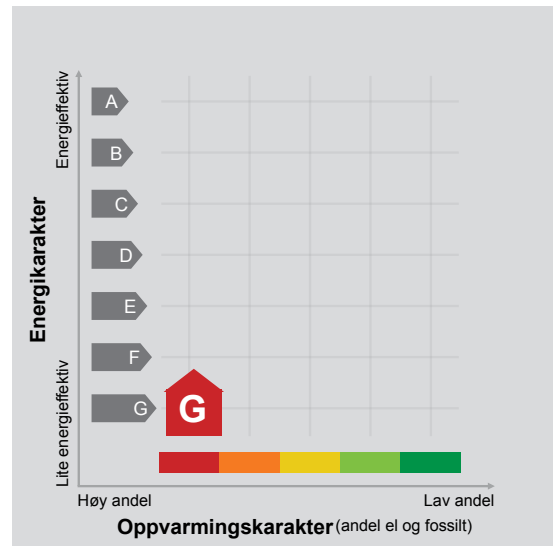
Barnefjordsfæd. 20.04.90

Ortinnunf. Ørnkang



ENERGIATTEST

Adresse	Skeisdalsvegen 12
Postnummer	6631
Sted	BATNFJORDSØRA
Kommunenavn	Gjemnes
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181386495
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167439
Dato	11.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Skeisdalsvegen 12

Avstand til sjø

106 m

Offentlig transport

✈	Molde Lufthavn, Årø	30 min	🚗
🚋	Øre	1 min	🚶
	Linje 715	0.1 km	
🚋	Skeidsdalen	3 min	🚶
	Linje 715	0.3 km	

Avstand til byer

Molde	37 min	🚗
Kristiansund	41 min	🚗
Trondheim	3 t 34 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge Eurospar Skjevik	20 min	🚗
🚗	IONITY Aspøya	23 min	🚗

Havner i området

- Øre Båthavn
- Batnfjord Småbåthavn - Gjeste...
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Tingvoll Golfklubb	25 min	🚗
--------------------	--------	---

Sport

⚽	Øre - ballplass	2 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
🏊	Puls Trening Batnfjordsøra	4 min	🚗
🏊	Flexi Trening	20 min	🚗

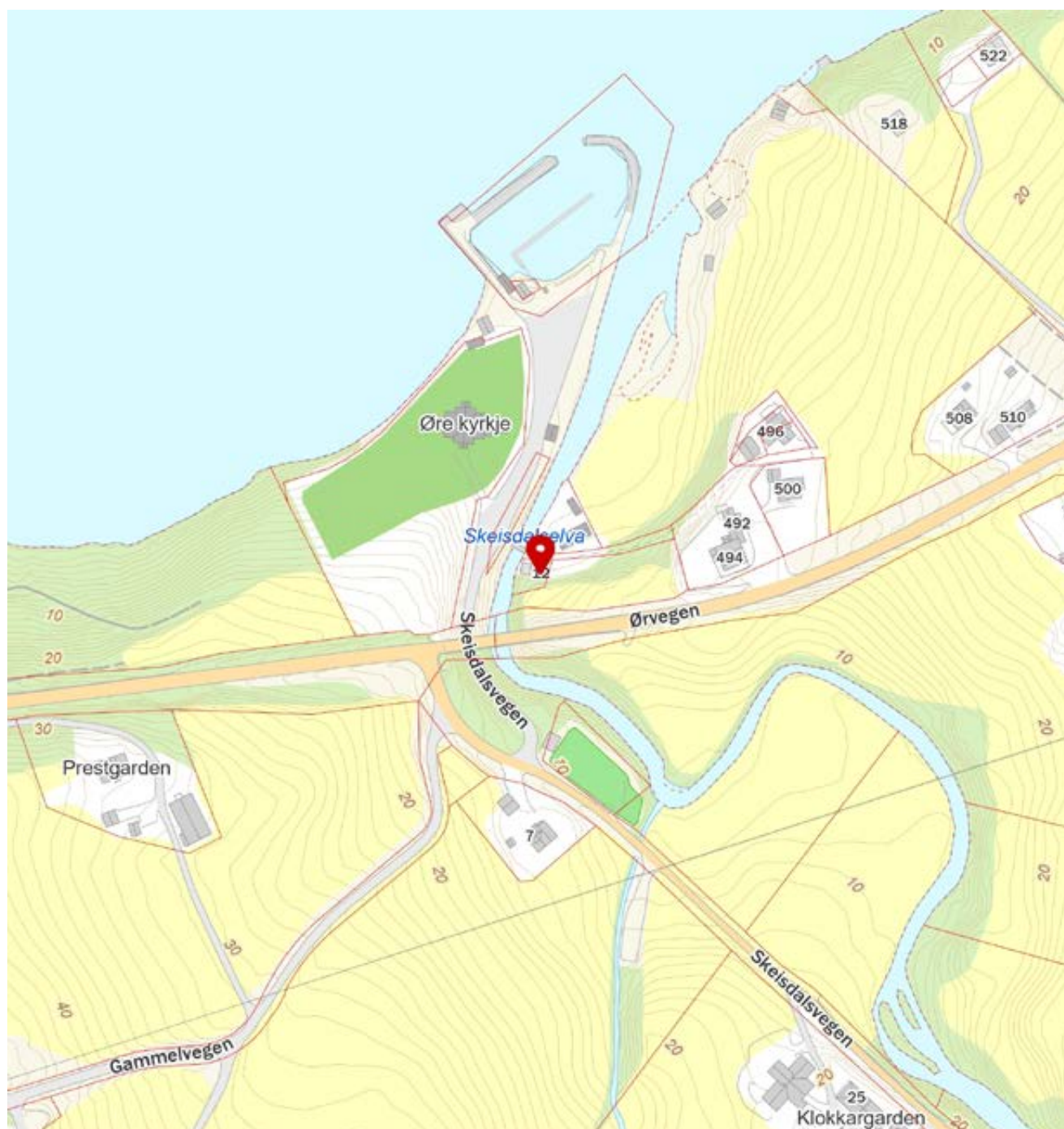
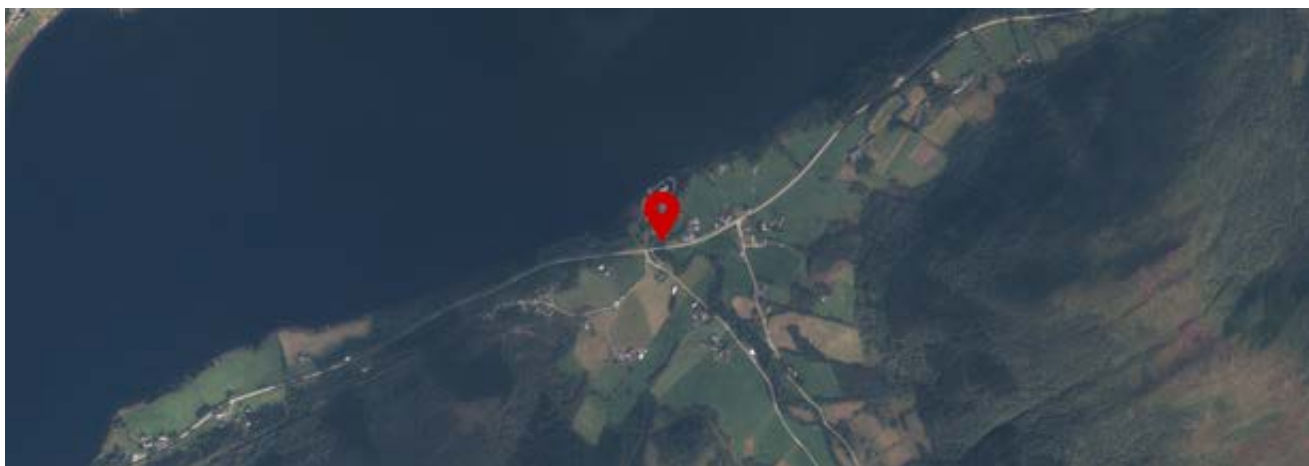
Dagligvare

Bunnpris Batnfjord	4 min	🚗
Post i butikk, PostNord	4.9 km	
Joker Torvikbukt	6 min	🚗
Post i butikk, PostNord	6.9 km	

Varer/Tjenester

🏥	Planlagt fellessykehus på Hjelset	19 min	🚗
---	-----------------------------------	--------	---





[illegible]

[illegible]

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0125/25

Adresse: Skeisdalsvegen 12, 6631 BATNFJORDSØRA, gnr.
21, bnr. 38 og 8 i Gjemnes kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/