

Ørvegen 12

BATNFJORDSØRA

notar



Prisantydning Kr 3 990 000 Eiendomstype Kombinasjonslokale
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO



Ørvegen 12

6631 BATNFJORDSØRA

ADRESSE Kudammen 3, 6422 MOLDE

PRISANTYDNING Kr 2 300 000,-

OMKOSTNINGER Kr 58 590,-

TOTALPRIS Kr 2 358 590,-

EIERFORM Eiet

**Batnfjord sentrum- Kombinert næring/
boligeiendom med stort potensial. Boligdel
utleid for kr 20.000,- pr mnd**

Notar v/Frank Fylling har nå denne spennende kombinasjonseiendommen for salg i Ørvegen, kun 2-300m fra torget i Batnfjorden. Eiendommen er på ca 3500kvm, har enkel, flat adkomst og meget gode parkeringsmuligheter. Gruset og asfaltert uteområde. Bygningsmassen er fra i hovedsak 50-og 60-tallet. Boligdel i 2.etasje på deler av bygget oppført på slutten av 60-tallet.

Bygningen har fungert som bussgarasjer, verksted og bensinstasjon. Store, åpne arealer, smøregrav og god takhøyde. Innredet kontor, bodar og sanitæranlegg. På tomten er der også en mindre garasje i enkel konstruksjon. Boligdelen består av en stor 6-roms leilighet med alt på en flate, utleid for kr 20.000,- pr mnd. Tilkomst via felles innvendig trapperom. Noe oppgraderinger må påregnes på hele bygget.

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B

6415 MOLDE

Tlf: 71 20 04 00



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

911 49 707 / frank@notar.no





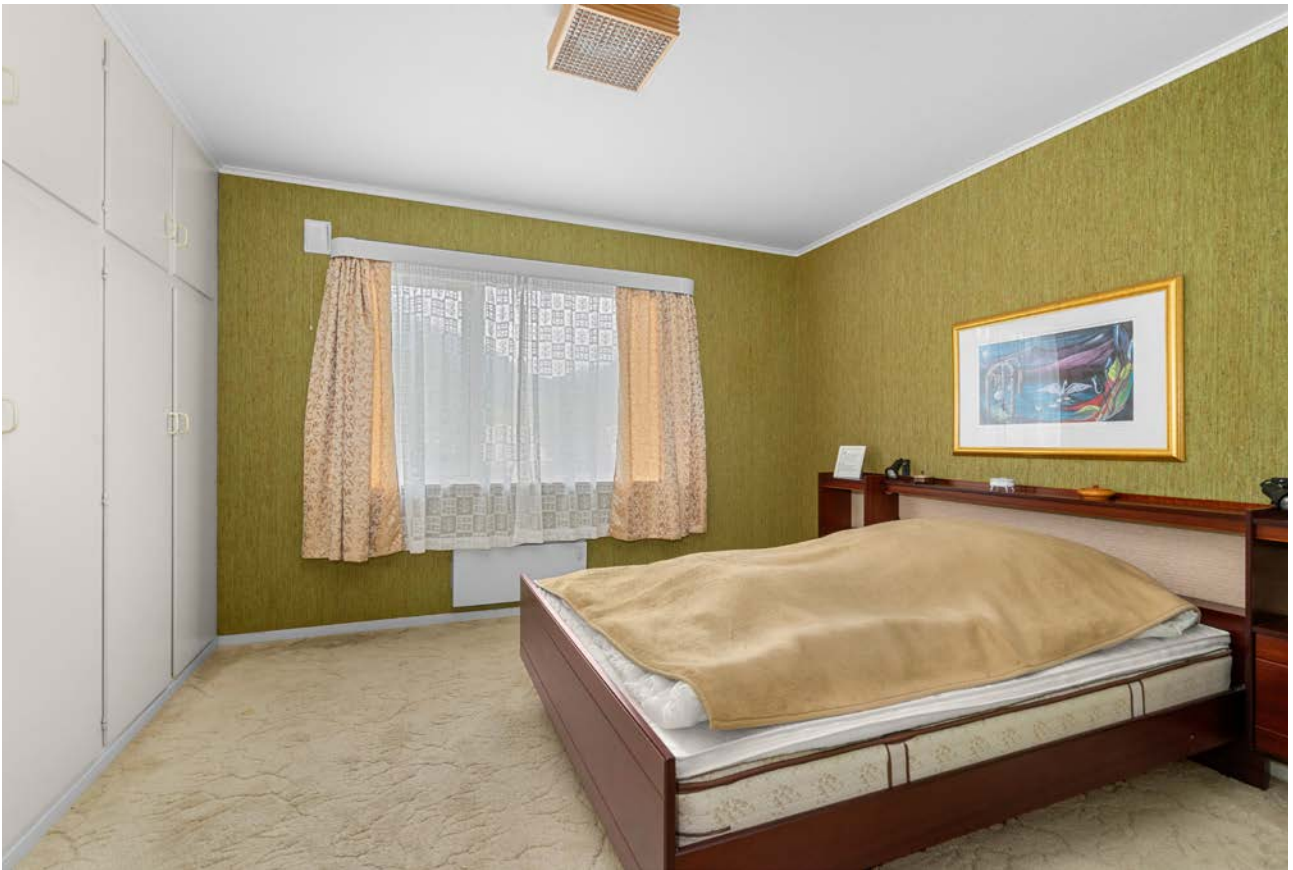




Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Kontor



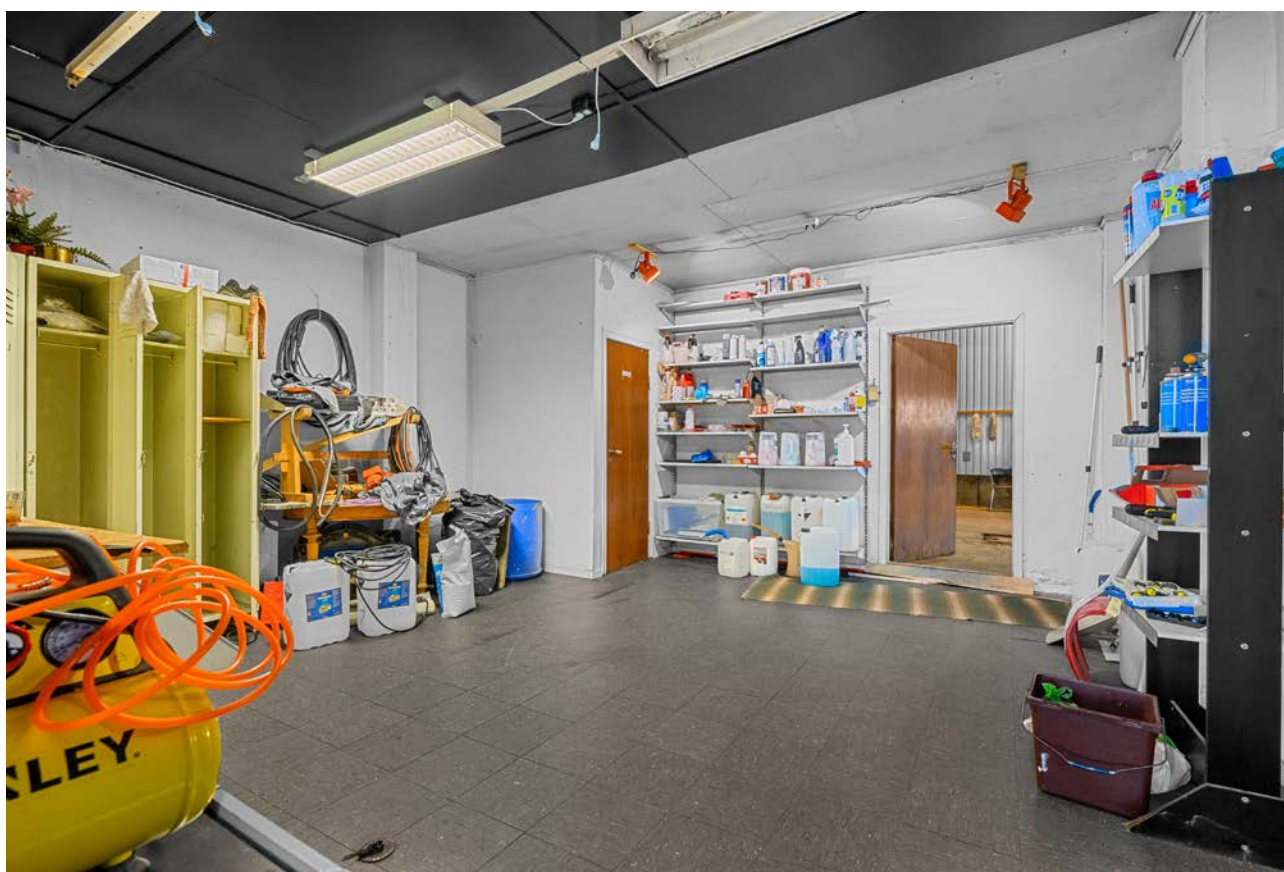
Kontor



Kontor



Annet



Annet



Annet



Annet

Nøkkelinformasjon

OPPDRA

15-0071/24

EIENDOM

Ørvegen 12, 6631 BATNFJORDSØRA

MATRIKKE

Gårdsnummer 29, bruksnummer 30 i Gjemnes kommune.

EIER

Ragnhild Silseth

Petter Petermo Silseth

BELIGGENHET

Kombinert næring/boligbygg i Batnfjord sentrum. Eiendommen ligger ved Ørvegen, ca 100m fra krysset mot Torvikbukt. Meget sentral beliggenhet.

ADKOMST

Kjør til Batnfjorden, kjør ca 100 meter inn på Ørvegen. Du får bygget på venstre hånd.

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 100 840,-

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 100 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 090 840,- (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.

TAKSTMANN

Arnt Rusten

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

KONSTRUKSJON

Utdrag fra tilstandsrapport:

Bygningen generelt

Bygningens 1. etasje har bærende konstruksjoner med vegger, søyler, dragere og etasjeskiller i armert betong og murverk og betonggulv mot grunn. Boligdelen er oppført i hovedsak med bærende konstruksjoner i treverk som bindingsverk, tresperrer og laminerte bjelker i takkonstruksjon.

Utvendig er 1. etasjen i malt mur og malte korrugerte plater. Boligdelen har malt/beiset panel utvendig. Mellom etasjene er det betongtrapp med fellesinngang. Frittstående garasje, enkel utførelse med betongringmur, bindingsverk og tresperrer.

Viser ellers til den enkelte bygningsdel i rapporten, der disse er nærmere omtalt/spesifisert.

Utførte renoverings- og oppdrageringsarbeider

Det ikke utført noen oppgraderinger/fornyelser av bygningene de siste 5 år.

Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnens beskaffenhet er ifølge opprinnelig byggemelding fra 1950, sand og grus.

Fundamenter som punkt- og stripefundament.

Drenering

Det må antas på bakgrunn av alder at det ved tilbakefylling mot ringmur/murer, kun er benyttet drenerende masser (kult/grus) uten dreneringsrør. Det er ifølge byggemelding påsmurt 2 lag med asfaltemulsjon på fundamentoverflater for å hindre fuktinntrengning.

Primære bygningsdeler, generelt

Armert betong i fundamenter/ringmur, søyler, dragere, vegger og etasjeskiller.

Brannskillekonstruksjoner i betong/teglstein og pusset murverk.

Gulv på grunn

Betonggulv mot grunn. Alder på bygget tilsier at det ikke er plastfolie/fuktsperre og særlig mye isolasjon under betonggulv mot grunn.

Frittbærende dekker

Mellom etasjene er det armerte betongdekker. Oppforet tregulv over dekke i leilighet.

Yttervegg/fasader

Yttervegger med armert betong, og fasader i 1.etasje er i hovedsak pusset/malt mur.

Leilighet i 2.etasje er oppført i isolert bindingsverk, og har utvendige fasader med kombinasjon av stående og liggende bordkledning.

Frittstående garasje er oppført i bindingsverk, og har fasader av stående bordkledning.

Taktekking og membraner

Takkonstruksjonene i bygningen er av armert betong og tresperrer. På sørsiden er det utkraget takkonstruksjon som fungerer som balkong for leiligheten. Takkonstruksjon på garasjen er av takstoler med tekking av stålplater. Taktekking på øvrige tak er av asfaltaltmembran. Det er i hovedsak utvendige takrenner/nedløp i metall. Alderen på tekkingen er ukjent, men fremstår av eldre dato ved besiktigelsen.

Vinduer

Vinduer i hovedsak med rammer/karmer i trevirke og med 2-lags energiglass i leiligheten. Vinduer med enkelt glass av eldre dato i næringsdelen.

Ytterdører

Ytterdører/inngangsdører i trevirke og eloksert aluminium, med 2-lags isolerglass.

Innvendige dører

Dører i hovedsak i trevirke, men stedvis innslag av glass.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i fellesareal er i betong med overflater av gulvbelegg med antiskli trappenese.

Håndløper i treverk.

Overflater innvendig gulv

Gulvoverflater med laminat, flis, parkett, vegg-til vegg teppe og malt- og ubehandlet betong.

Gulvoverflater på våtrom er av sveiset gulvbelegg på badet og vaskerom og flisbelagt på wc.

Overflater innvendige vegger

Vegger er i all hovedsak med malte/tapetserte plater, furupanel, finerplater, og pusset malt mur i næringsdelen.

Våtromsplater på badet i leiligheten.

Overflater innvendig himlinger

Himlinger er i hovedsak som malte betongdekke i næringsdel og systemhimling i kontordel. I fellesareal og

leiligheten er det strietapet, spaltepanel og furupanel.

Innredninger

Innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater på kjøkkenet. Innredning på badet med servanter i benkeplate og benkeskap/høyskap.

Vann/avløp g sanitørinstallasjoner, generelt

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannledninger er i all hovedsak i kobber fra byggeår eller når det er utført oppgraderinger. Hoved vanninntaket med stoppekran er plassert i bod like ved wc.

Avløpsledninger og bunnledninger er utført i hovedsak med soilrør (støpejern) og plast, muligens noe betongrør.

Det er inspeksjonsluke til kryprom like ved toalettrommet som gjør det enkelt å besiktige ledningsnett til

leiligheten. Vann- og avløpsrør ligger i hovedsak skjult i under gulvet, men også stedvis åpent.

Sanitærinstallasjoner og tappearmaturer/garnityr er av varierende alder. Varmebereder fra nyere dato.

Sanitærutstyr i porselen og gulvmontert toalett samt dusjkabinett og badekar. Synlig klemring som klemmer gulvbelegget som er ført ned i plastsluk.

Elvarme, generelt

Bygningen/seksjonen oppvarmes ved hjelp av elektriske stråleovner/panelovner, varmepumpe og vedfyring. Det er peis i «peisestuen» og i stuen i leiligheten. Stedvis er det arealer/rom uten direkte oppvarming, spesielt i næringsdelen.

Brannslukking/brannsikring

Det er montert røykvarslere, og montert pulverapparater som skal betjene seksjonene i sin helhet.

Luftbehandling, generelt

Det er kun naturlig lufting i bygget, med tilluft/avtrekk via spalteventiler i vindu og veggventiler.

elkraft, generelt

Hoved inntaket er i næringsdel og tavle i verkstedet. Det elektriske anlegg er 230 V. Det er flere fordelingsskap i bygget av eldre dato. Sikringsskap til leilighet er plassert i bod ved kjøkkenet og har kursfortegnelse og skrusikringer.

Lys, generelt

I all hovedsak lysrørarmaturer i næringsdelen, og lamper av ulik utforming i leiligheten. Noe LED belysning, men i all hovedsak eldre typer.

Utvendige områder, generelt

Afalterte trafikkarealer sør for bygget, og gruset oppstillingsplass på nordsiden av bygget. Tomten er videre beplantet med gress.

Pipe/ildsted

2 piper i lettklinker med tilhørende peiser. En i peisestue og en i stuen. Pipe er pusset og malt på synlige steder. Det er ikke informert om at det foreligger offentlige pålegg eller fyringsrestriksjoner.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

EIENDOMSTYPE

Kombinasjonslokale

INNHold

1. etasje: Verksted, verksted/bussgarasje, eldre fyrrom, smøregrav, 2 toalett, kontor og smørehall.

2. etasje: Vindfang, hall/ganger, stue/spisestue, peisestue, kjøkken, 5 soverom, bad, vaskerom, tørkerom, arbeidsrom og lager/bod.

Balkong.

AREALER

Bruksareal: 985 kvm

UsageArea

1 2. Etasje: 750 235 kvm

Verksted, verksted/bussgarasje, eldre fyrrom, smøreggrav, 2 toalett, kontor og smørehall. Vindfang, hall/ganger, stue/spisestue, peisestue, kjøkken, 5 soverom, bad, vaskerom, tørkerom, arbeidsrom og lager/bod.

Bruksareal

1. etasje: 750 kvm Verksted, verksted/bussgarasje, eldre fyrrom, smøreggrav, 2 toalett, kontor og smørehall.

2. etasje: 235 kvm Vindfang, hall/ganger, stue/spisestue, peisestue, kjøkken, 5 soverom, bad, vaskerom, tørkerom, arbeidsrom og lager/bod.

BYGGEÅR

Byggeår: 1947

STANDARD

Utdrag fra takstmann:

Tg 2, Drenering

Det er rundt de fleste vegger asfaltert helt til ytterveggene, med fall mot overvannskummer ut fra disse. Det er plenbeplantning helt til yttervegg på nordøst side. Mindre opptrekk av fukt i betongsåler, betonggulv og fundamenter er registrert i bussgarasjen og verksted, en normal tilstand som må regnes med over tid, da dreneringsfunksjonen langs bygningen vil avta med alderen. Ut fra bygningens alder, gis bygningsdelen Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Primære bygningsdeler, generelt

Bærende konstruksjoner er av bra kvalitet og gjennomgående solid utført, men det er stedvis større skader og armeringskorrosjon, spesielt i bussgarasjen. Bærende konstruksjoner gis på bakgrunn av dette: Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Yttervegger/fasader

Det er preg av etterhengende vedlikehold og deler er preget av større slitasje. Noen synlige sprekker er registrert i søyler/veggskiver i fasaden i næringsdelen. Vi anbefaler kontroll av dette mht. eventuell pågående armeringskorrosjon i bærende søyler/veggskiver i fasadene på generelt grunnlag. Yttervegg/fasader under ett gis Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG, 2, Taktekking og membraner

Bærende konstruksjoner er av bra kvalitet og solid utført, med unntak av utkragingen av balkongen. Der er det synlig armeringskorrosjon, og stedvis større sprekker i betongen. Taktekkingen virker å være av eldre dato, og tid til utskifting vil være påregnelig i løpet av kort tid. Det er ikke informert eller registrert om aktive lekkasjer, men på grunn av lav gjenværende levetid av tekkingen, og skadene på takkonstruksjonen ved balkongen gis dette Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Vinduer

Vinduene er av varierende alder i perioden 1974 – 1995. Det er registrert en del værsitasje i karm/rammer på vinduer, med behov for vedlikehold. Utskiftinger av vinduer og glass må regnes med pga. at isolerglass kan få såkalte «dugg/kondens - skader» mellom glasslagene når de passerer 25 – 30 år. På grunn av alder og tilstand gis vinduene Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Ytterdører

Dører er av varierende alder i perioden 1981 – 1984. Det er registrert en del værsitasje i karm/rammer på vinduer utført med trevirke, med behov for vedlikehold. Utskiftinger av dører og glass må regnes med etter hvert pga. at isolerglass kan få såkalte «dugg/kondens - skader» mellom glasslagene når de passerer 25 – 30 år. På grunn av

alder gis dørene Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Overflater innvendige gulv

Gulvoverflater med normal bruksslitasje og stedvis preg av elde/slitasje, spesielt i næringsdelen hvor det er ubehandlet betong som gulv. På bakgrunn i alder, og stedvis større slitasje gis det Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Overflater innvendige vegger

Det er utført hulltaking bak våtsone på våtrom uten antydning til utslag på fukt. Det er registrert fuktspor på veggoverflater på «peisestue» like ved peisen. Det ble ved fuktmåling ikke registrert unormale verdier, men det antas at det er utettheter ved tekking eller rundt gjennomføring(pipe).

Noe synlig bruksslitasje i overflater og stedvis preg av elde/slitasje (små skader) med behov for ny overflatebehandling. Veggoverflatene gis på bakgrunn i alder, slitasje og skader

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Normal levetid for kobberrør/soilrør er 50-70 år. Varmeberedere med levetid ca. 30-35 år.

Utskiftinger må regnes med. Ut fra alder gis Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2, Elvarme, generelt

Panelovner er av varierende alder og med varierende virkningsgrad. Varmepumpe luft/luft er fra 2011. Vi har ikke noe dokumentasjon som viser årlig energiforbruk for bygningen.

Normal levetid for varmeovner er 20-30 år. Utskiftinger av gamle panelovner må regnes med.

Varmepumpe luft/luft fungerer pr. i dag godt og har god effekt. Varmepumper trenger jevnlig vedlikehold. Nyere oppvarmingskilder gis Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.

Oppvarmingskilder eldre enn 20 år gis Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

TG 2 Luftbehandling, generelt

Naturlig lufting i de fleste rom, noen rom uten tilstrekkelig utskifting av luften. Badet har ikke luftespalte ved dørterskel. Krav om tilført luftmengde til badet er ikke tilfredsstillende etter dagens standard.

Luftbehandlingsanlegg gis Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

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.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

Bygningen generelt

Bygningens 1. etasje har bærende konstruksjoner med vegger, søyler, dragere og etasjeskiller i armert betong og murverk og betonggulv mot grunn. Boligdelen er oppført i hovedsak med bærende konstruksjoner i treverk som bindingsverk, tresperrer og laminerte bjelker i takkonstruksjon.

Utvendig er 1. etasjen i malt mur og malte korrugerte plater. Boligdelen har malt/beiset panel utvendig. Mellom etasjene er det betongtrapp med fellesinngang. Frittstående garasje, enkel utførelse med betongringmur, bindingsverk og tresperrer.

Viser ellers til den enkelte bygningsdel i rapporten, der disse er nærmere omtalt/spesifisert.

Utførte renoverings- og oppdrageringsarbeider

Det ikke utført noen oppgraderinger/fornyelser av bygningene de siste 5 år.

Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnens beskaffenhet er ifølge opprinnelig byggemelding fra 1950, sand og grus.

Fundamenter som punkt- og stripefundament.

Drenering

Det må antas på bakgrunn av alder at det ved tilbakefylling mot ringmurer/murer, kun er benyttet drenerende masser (kult/grus) uten dreneringsrør. Det er ifølge byggemelding påsmurt 2 lag med asfaltemulsjon på fundamentoverflater for å hindre fuktinntrengning.

Primære bygningsdeler, generelt

Armert betong i fundamenter/ringmurer, søyler, dragere, vegger og etasjeskiller.

Brannskillekonstruksjoner i betong/teglstein og pusset murverk.

Gulv på grunn

Betonggulv mot grunn. Alder på bygget tilsier at det ikke er plastfolie/fuktsperre og særlig mye isolasjon under betonggulv mot grunn.

Frittbærende dekker

Mellom etasjene er det armerte betongdekker. Oppforet tregulv over dekke i leilighet.

Yttervegg/fasader

Yttervegger med armert betong, og fasader i 1.etasje er i hovedsak pusset/malt mur.

Leilighet i 2.etasje er oppført i isolert bindingsverk, og har utvendige fasader med kombinasjon av stående og liggende bordkledning.

Frittstående garasje er oppført i bindingsverk, og har fasader av stående bordkledning.

Taktekking og membraner

Takkonstruksjonene i bygningen er av armert betong og tresperrer. På sørsiden er det utkraget takkonstruksjon som fungerer som balkong for leiligheten. Takkonstruksjon på garasjen er av takstoler med tekking av stålplater. Taktekking på øvrige tak er av asfaltalmembran. Det er i hovedsak utvendige takrenner/nedløp i metall. Alderen på tekkingen er ukjent, men fremstår av eldre dato ved besiktigelsen.

Vinduer

Vinduer i hovedsak med rammer/karmer i trevirke og med 2-lags energiglass i leiligheten. Vinduer med enkelt glass av eldre dato i næringsdelen.

Ytterdører

Ytterdører/inngangsdører i trevirke og eloksert aluminium, med 2-lags isolerglass.

Innvendige dører

Dører i hovedsak i trevirke, men stedvis innslag av glass.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i fellesareal er i betong med overflater av gulvbelegg med antiskli trappenese.

Håndløper i treverk.

Overflater innvendig gulv

Gulvoverflater med laminat, flis, parkett, vegg-til vegg teppe og malt- og ubehandlet betong.

Gulvoverflater på våtrom er av sveiset gulvbelegg på badet og vaskerom og flisbelagt på wc.

Overflater innvendige vegger

Vegger er i all hovedsak med malte/tapetserte plater, furupanel, finerplater, og pusset malt mur i næringsdelen.

Våtromsplater på badet i leiligheten.

Overflater innvendig himlinger

Himlinger er i hovedsak som malte betongdekke i næringsdel og systemhimling i kontordel. I fellesareal og

leiligheten er det strietapet, spaltepanel og furupanel.

Innredninger

Innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater på kjøkkenet. Innredning på badet med servanter i benkeplate og benkeskap/høyskap.

Vann/avløp og sanitørinstallasjoner, generelt

Vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannledninger er i all hovedsak i kobber fra byggeår eller når det er utført oppgraderinger. Hoved vanninntaket med stoppekran er plassert i bod like ved wc.

Avløpsledninger og bunnledninger er utført i hovedsak med soilrør (støpejern) og plast, muligens noe betongrør.

Det er inspeksjonsluke til kryprom like ved toalettrommet som gjør det enkelt å besiktige ledningsnett til leiligheten. Vann- og avløpsrør ligger i hovedsak skjult i under gulvet, men også stedvis åpent.

Sanitærinstallasjoner og tappearmaturer/garnityr er av varierende alder. Varmebereder fra nyere dato.

Sanitærutstyr i porselen og gulvmontert toalett samt dusjkabinett og badekar. Synlig klemring som klemmer gulvbelegget som er ført ned i plastsluk.

Elvarme, generelt

Bygningen/seksjonen oppvarmes ved hjelp av elektriske stråleovner/panelovner, varmepumpe og vedfyring. Det er peis i «peisestuen» og i stuen i leiligheten. Stedvis er det arealer/rom uten direkte oppvarming, spesielt i næringsdelen.

Brannslukking/brannsikring

Det er montert røykvarslere, og montert pulverapparater som skal betjene seksjonene i sin helhet.

Luftbehandling, generelt

Det er kun naturlig lufting i bygget, med tilluft/avtrekk via spalteventiler i vindu og veggventiler.

elkraft, generelt

Hoved inntaket er i næringsdel og tavle i verkstedet. Det elektriske anlegg er 230 V. Det er flere fordelingsskap i bygget av eldre dato. Sikringsskap til leilighet er plassert i bod ved kjøkkenet og har kursfortegnelse og skrusikringer.

Lys, generelt

I all hovedsak lysrørarmaturer i næringsdelen, og lamper av ulik utforming i leiligheten. Noe LED belysning, men i all hovedsak eldre typer.

Utvendige områder, generelt

Afalterte trafikkarealer sør for bygget, og gruset oppstillingsplass på nordsiden av bygget. Tomten er videre beplantet med gress.

Pipe/ildsted

2 piper i lettklinker med tilhørende peiser. En i peisestue og en i stuen. Pipe er pusset og malt på synlige steder. Det er ikke informert om at det foreligger offentlige pålegg eller fyringsrestriksjoner.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

GRUNNAREALER

Tomteareal: 3523,1 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

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.

ENERGIMERKING

Energifarge Gul og bokstav G.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

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

RADON

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 2011.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 974,-

Inneholder avløp, renovasjon, brannsyn og feiing.

EIENDOMSSKATT

Kr 22 855

EIENDOMSSKATT ÅR

2023

INFO FORMUESVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

VANNAVGIFT

Kr 6 000

INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er knyttet til Batnfjord Vassverk SA. Per dags dato blirt vann-abonnementet delt med VY Buss AS.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Batnfjorden vassverk SA.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gjemnes kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest i deres arkiv. Videre opplyser gjemnes kommune om at det ikke foreligger bygningstegninger eller byggetillatesle i deres arkiv.

Meglerforetaket gjør deg derfor oppmerksom på at vi ikke har mulighet til å kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært undersøkt.

Om godkjenning av fasaden og/eller bruksendring mangler, er boligen da i strid med gjeldende regler og brukes dermed ulovlig. Kommunen kan potensielt pålegge hjemmelshaver og rette eller tilbakeføre avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Dette betyr at boligeier selv står ansvarlig for en eventuell reversering av tiltaket. Ytterligere undersøkelser og eventuell søknad blir kjøpers ansvar.

GRUNNBOKSDATO

03.02.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til industri/service.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjemnes kommune.

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.

UTLEIEADGANG

Eiendommen er registrert med næringsdel og boligdel. Næringsdelen kan fritt leies ut til næringsvirksomhet. Boligdelen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGNERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylles sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylles sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen.

Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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>.

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Notars digitale grunnpakke	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

03.02.2026

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen kan det ikke tegnes boligselgerforsikring, da boligdelen i kvadrat er mindre enn 50% av bygningens totale areal.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det kan ikke tegnes Boligkjøperforsikring.

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.

INFORMASJON OM 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.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Matrikkelrapport

Grunnkart

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsplan

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0071/24	

Selger 1 navn
Petter Petermo Silseth

Gateadresse	
Ørvegen 12	

Poststed	Postnr
BATNFJORDSØRA	6631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ragnhild Silseth

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0071/24

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 nedstigende 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Silseth	8ab63ba460a5b19c49f3d6 87489f74184836678d	25.07.2024 08:53:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Ørvegen 12 - gnr. 29, bnr. 30 i Gjemnes kommune

Tilstandsrapport/teknisk gjennomgang med verdi



00	Rapport	2024-06-04	Arnt Rusten Stian Hammarbâch	
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Utarbeidet:	Verifisert:

Innhold

1	Introduksjon	3
1.1	Mandat	3
1.2	Innhentet/fremlagt dokumentasjon	3
1.3	Kort historikk	4
1.4	Tomt/reguleringsforhold	4
1.5	Eiendomsbeskrivelse	5
1.6	Areal, boligdel	5
1.7	Areal, næringsdel	5
2	Beskrivelse av bygninger og anlegg	5
2.1	Bygninger generelt	5
2.2	Utførte renoverings – og oppgraderingsarbeider	6
2.3	Grunn og fundamenter, generelt	6
2.4	Drenering	6
2.5	Primære bygningsdeler, generelt	6
2.6	Gulv på grunn	7
2.7	Frittbærende dekker	7
2.8	Yttervegger/fasader	7
2.9	Taktekking og membraner	9
2.10	Vinduer	9
2.11	Ytterdører	10
2.12	Innvendige dører	11
2.13	Innvendige trapper	11
2.14	Overflater innvendige gulv	12
2.15	Overflater innvendige vegger	13
2.16	Overflater innvendige himlinger	13
2.17	Fast inventar, generelt	14
2.18	Innredninger	14
2.19	Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt	15
2.20	Elvarme, generelt	15
2.21	Brannslukking/brannsikring	16
2.22	Luftbehandling, generelt	17
2.23	Elkraft, generelt	17
2.24	Lys, generelt	17
2.25	Utvendige områder, generelt	17

2.26	Pipe/ildsted.....	18
3	Verdiansettelse	18
3.1	Eierkostnader.....	19
4	Oppsummering/sammendrag/verdi	20

1 Introduksjon

Undertegnede takstingeniører har avholdt befaring og gjennomgang av eiendommen gnr. 29, bnr. 30 Ørvegen 12, 6631 Batnfjordsøra den 14.05.2024. Eiendommen består av en boligdel og en næringsdel som ikke er seksjonert. Formål med befaringen er å utarbeide tilstandsrapport med verddivurdering av eiendommen.

Til stede var:

Finn Silseth, eiers representant samt Arnt Rusten og Stian Hammarbäch fra firmaet Advansia AS.

Drift/eierskap:

Bygningen er et kombinasjonsbygg med næringsareal i 1. etasje og bolig i 2. etasje samt noe fellesareal med gang/trapperom. Kun deler av næringseiendommen er utleid, ellers ingen bruk eller utleie pr. dato. Hjemmelshaver til eiendommen er Ragnhild Silseth. Hun har bodd i boligdelen, men er nå på aldersheim/sykehjem. På eiendommen er det også oppført en frittstående garasje som benyttes som lager.

1.1 Mandat

Vi er bedt om å foreta befaring og gjennomgang av eiendommen/bygninger med tilhørende tekniske anlegg, med hensikt å utarbeide en tilstandsrapport i tillegg til at det skal foretas en verddivurdering. Dette i forbindelse med et eventuelt salg av eiendommen.

Tilstandsrapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet kommer frem, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det er gjennomført kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Levetid for bygg eller bygningsdel er definert som "tiden som bygget eller dets deler oppfyller krav til (ønsket) funksjon." Dette tilsier at ulike bygningsdeler vil ha ulike levetider og at utskiftninger blir en del av det periodiske vedlikeholdet, uten at dette er nærmere forklart her.

1.2 Innhentet/fremlagt dokumentasjon

Opplysninger om eiendommens eierforhold, bygninger og tomteareal er innhentet fra Eiendomsverdi AS. Vi har i tillegg fått tilgang til/fremlagt tegninger, forsikringsdokumenter, oversikt over

kommunale avgifter innbefattet skattetakstgrunnlag for eiendomsskatt samt opplysninger om leieavtale for det arealet som pr. i dag er leid ut.

1.3 Kort historikk

Opprinnelig bygning på eiendommen ble oppført tidlig på 1950 – tallet som verksted for bussdrift til Batnfjord Auto samt bensinstasjon. Her var det etablert verksted, smørehall, vaskehall og butikk/bensinstasjon. Bygningen ble senere, tidlig/midt på 1960 - tallet utvidet/tilbygget med bussgarasjer/verksted, smøregarv etc., kontorer og andre fasiliteter samt at det ble påbygget en større boligenhet over opprinnelig verksted. I 1973 ble rutebilselskapet innlemmet i Molde bilruter. Det er i dag kun utleid noen mindre areal i bygget, der bussjåfører kan hvile og benytte toalett.

Bygningen har hovedinngang mot offentlig veg/gate, der denne deles med næringsdel/boenhet. I front mot gate er det 8 porter som tidligere betjente verksteder og bussgarasjer. I dag er det flere eldre busser og lastebiler som er lagret i garasjene/verkstedene

1.4 Tomt/reguleringsforhold

Tomten er regulert for næring/serviceformål i gjeldende reguleringsplan, planidentitet 19860001, Batnfjord sentrum. Arealene ligger inne i gjeldende kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune, 2019 – 2031 med planidentitet 155720150003. Ved motstrid i planer, gjelder kommuneplan foran eldre reguleringsplaner. Nærmere avklaringer om utnyttelse ved en eventuell utbygging/bruksendring må avklares med kommunen. Bruksendring i forhold til gjeldende plan krever normalt omregulering.

Eiendommen ligger i Batnfjord sentrum, like ved E39 gjennom sentrum, ved Ørvegen som er hovedferdselsveg mellom Batnfjorden og Torvikbukta. Adkomst til bygningen er fra fylkesveg 666, som ligger rett øst for eiendommen. Tomten har areal for parkering/trafikkareal i vest, nord/nordvest og øst og grenser inn mot en bekk i nordvest. I reguleringsplan er det regulert veg inn på del av tomten mot nordvest.

Tomten som er eiet, har et areal på ca. 3523,1 m².



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan og situasjonsplan av tomt

Det er i dag, ut fra reguleringsplan, noe utbyggingspotensiale på tomten. Tomtearealene er i all hovedsak opparbeidet som trafikkarealer, med asfalt og grus. Tomten er flat, med noe gress/begroing i nord og langs bekken som tomten grenser mot. Det er tidvis bra solforhold, men noe

begrenset utsikt på tomten. Vann og avløp er tilknyttet offentlig ledningsnett.

1.5 Eiendomsbeskrivelse

Opprinnelig bygning fra tidlig 1950 – tallet er med betongvegger, betongdragere og betongsøyler samt støpt betongdekke (oprinnelig takkonstruksjon) som i dag fungerer som etasjeskille mellom verksteddelen og boligdelen. Inneholder verksted, eldre fyrrom, toalett og smørehall. Tilbygget næringsdel, oppført midt på 1960 – tallet med tilsvarende konstruksjon i bæresystem og inneholder også verksted/bussgarasje, smøregrav og oppholdsrom, toalett, kontor etc. (tidligere benyttet som butikk i tilknytning til bensinstasjonen. Boenheten over opprinnelig verksted ble oppført på slutten av 1960 – tallet, er i all hovedsak oppført i treverk, med bindingsverksvegger, tresperrer og noen limtrebjelker i yttertak. Den inneholder vindfang, hall/ganger, flere soverom, peisestue, kjøkken, arbeidsrom, lager/boder og stue/spisestue. Ved inngang er det stor terrasse og balkong/terrasse i tilknytning til stue. Adkomst via inngang/trapperom felles med næringsdelen. Over del av felles trapperom/areal i tilbygd del fra midten av 1960 – tallet, er det et lavt kryperom mellom utvendig betongdekke og innvendige rom. På eiendommen er det oppført en frittstående garasje, enkel utførelse med betongringmur, bindingsverk og tresperrer. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett for avløp og privat vannverk -Batnfjord Vassverk SA.

1.6 Areal, boligdel

Arealene er målt på stedet, kontrollert mot tegninger. Mindre avvik kan forekomme.

Felles inngang/trapperom (med næringsdelen), andel utgjør 13 m².

Bruttoarealet, BTA i boligdelen inkl. andel av felles trapperom er 252 m².

Bruksarealet, BRA i boligdelen inkl. andel av felles trapperom er 235 m².

Terrasser/verandaer, TBA (terrasse og balkongareal) tilhørende boligdelen er 103 m².

1.7 Areal, næringsdel

Arealene er målt på stedet, kontrollert mot tegninger. Mindre avvik kan forekomme.

Arealene er målt på stedet, kontrollert mot tegninger.

Opprinnelig bygning tidlig 1950 – tall med et bruttoareal BTA på 325 m².

Tilbygg oppført på midten av 1960 – tallet har et bruttoareal på 450 m², der felles inngang/trapperom (med boligdelen) utgjør 13 m².

Bruttoarealet, BTA i næringsdelen inkl. andel av felles trapperom er 775 m².

Bruksarealet, BTA i næringsdelen inkl. andel av felles trapperom er 750 m².

2 Beskrivelse av bygninger og anlegg

2.1 Bygninger generelt

Bygningens 1. etasje har bærende konstruksjoner med vegger, søyler, dragere og etasjeskiller i armert betong og murverk og betonggulv mot grunn. Boligdelen er oppført i hovedsak med bærende konstruksjoner i treverk som bindingsverk, tresperrer og laminerte bjelker i takkonstruksjon.

Utvendig er 1. etasjen i malt mur og malte korrugerte plater. Boligdelen har malt/beiset panel utvendig. Mellom etasjene er det betongtrapp med fellesinngang. Frittstående garasje, enkel utførelse med betongringmur, bindingsverk og tresperrer.

Viser ellers til den enkelte bygningsdel i rapporten, der disse er nærmere omtalt/spesifisert.

2.2 Utførte renoverings – og oppgraderingsarbeider

Det ikke utført noen oppgraderinger/fornyelser av bygningene de siste 5 år.

2.3 Grunn og fundamenter, generelt

Byggegrunnens beskaffenhet er ifølge opprinnelig byggemelding fra 1950, sand og grus.

Fundamenter som punkt- og stripefundament.

Vurdering:

*Ingen tegn til synlige skader i form av setninger i fundamentene. Bygningsdelen gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer**.*

2.4 Drenering

Det må antas på bakgrunn av alder at det ved tilbakefylling mot ringmurer/murer, kun er benyttet drenerende masser (kult/grus) uten dreneringsrør. Det er ifølge byggemelding påsmurt 2 lag med asfalteremulsjon på fundamentoverflater for å hindre fuktinntrengning.

Vurdering:

*Det er rundt de fleste vegger asfaltert helt til ytterveggene, med fall mot overvannskummer ut fra disse. Det er plenbeplantning helt til yttervegg på nordøst side. Mindre opptrekk av fukt i betongsåler, betonggulv og fundamenter er registrert i bussgarasjen og verksted, en normal tilstand som må regnes med over tid, da dreneringsfunksjonen langs bygningen vil avta med alderen. Ut fra bygningens alder, gis bygningsdelen **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer**.*



Saltutslag grunnet fuktopptrekk i betongvegger i bussgarasjen.

2.5 Primære bygningsdeler, generelt

Armert betong i fundamenter/ringmurer, søyler, dragere, vegger og etasjeskiller.

Brannskillekonstruksjoner i betong/teglstein og pusset murverk.

Vurdering:

*Bærende konstruksjoner er av bra kvalitet og gjennomgående solid utført, men det er stedvis større skader og armeringskorrosjon, spesielt i bussgarasjen. Bærende konstruksjoner gis på bakgrunn av dette: **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer**.*



Armeringskorrosjon i søyle og betongdrager i bussgarasjen.

2.6 Gulv på grunn

Betonggulv mot grunn. Alder på bygget tilsier at det ikke er plastfolie/fuktsperre og særlig mye isolasjon under betonggulv mot grunn.

Vurdering:

Ingen synlige avvik, men stedvis fuktopptrekk og større krakeleringer og sprekker. Ingen fare for funksjonssvikt. Gulvkonstruksjoner gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer**.

2.7 Frittstående dekker

Mellom etasjene er det armerte betongdekker. Oppfôret tregulv over dekke i leilighet.

Vurdering:

Bærende dekkekonstruksjoner er av god kvalitet og solid utført. Bygningsdelen gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer**.



Armerte betongdekker stedvis med tresnitt, og malte overflater.

2.8 Yttervegger/fasader

Yttervegger med armert betong, og fasader i 1.etasje er i hovedsak pusset/malt mur.

Leilighet i 2.etasje er oppfôrt i isolert bindingsverk, og har utvendige fasader med kombinasjon av stående og liggende bordkledning.

Frittstående garasje er oppfôrt i bindingsverk, og har fasader av stående bordkledning.

Vurdering:

Det er preg av etterhengende vedlikehold og deler er preget av større slitasje. Noen synlige sprekker er registrert i søyler/veggskiver i fasaden i næringsdelen. Vi anbefaler kontroll av dette mht. eventuell pågående armeringskorrosjon i bærende søyler/veggskiver i fasadene på generelt grunnlag. Yttervegg/fasader under ett gis **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.**



Avskalling og etterhengende vedlikehold av utvendige fasader.



Stedvis større slitasje og påbegynnende råtesakder i enden av bordkledning i leiligheten.



Fasaden på garasjen fremstår med normal tilstand, og vil ha behov for normalt vedlikehold.

2.9 Taktekking og membraner

Takkonstruksjonene i bygningen er av armert betong og tresperrer. På sørsiden er det utkraget takkonstruksjon som fungerer som balkong for leiligheten. Takkonstruksjon på garasjen er av takstoler med tekking av stålplater. Taktekking på øvrige tak er av asfaltalmembran. Det er i hovedsak utvendige takrenner/nedløp i metall. Alderen på tekkingen er ukjent, men fremstår av eldre dato ved besiktigelsen.

Vurdering:

Bærende konstruksjoner er av bra kvalitet og solid utført, med unntak av utkragingen av balkongen. Der er det synlig armeringskorrosjon, og stedvis større sprekker i betongen. Taktekkingen virker å være av eldre dato, og tid til utskifting vil være påregnelig i løpet av kort tid. Det er ikke informert eller registret om aktive lekkasjer, men på grunn av lav gjenværende levetid av tekkingen, og skadene på takkonstruksjonen ved balkongen gis dette **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.**



Armeringskorrosjon på utkraget balkong.



Takkonstruksjon av tresperrer i leilighet.



Taktekking av asfaltmembran på bygningsmassen.



2.10 Vinduer

Vinduer i hovedsak med rammer/karmer i trevirke og med 2-lags energiglass i leiligheten. Vinduer med enkelt glass av eldre dato i næringsdelen.

Vurdering:

Vinduene er av varierende alder i perioden 1974 – 1995. Det er registrert en del værslitasje i karm/rammer på vinduer, med behov for vedlikehold. Utskiftninger av vinduer og glass må regnes med pga. at isolerglass kan få såkalte «dugg/kondens - skader» mellom glasslagene når de passerer 25 – 30 år. På grunn av alder og tilstand gis vinduene **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.**



Vinduer i leiligheten bærer preg av stedvis større slitasje, og etterhengende vedlikehold.



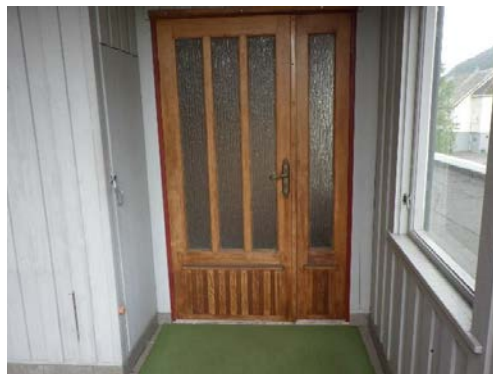
Vinduer i næringsdelen er av enkelt glass og er sterkt nedslitt.

2.11 Ytterdører

Ytterdører/inngangsdører i trevirke og eloksert aluminium, med 2-lags isolerglass.

Vurdering:

Dører er av varierende alder i perioden 1981 – 1984. Det er registrert en del værslitasje i karm/rammer på vinduer utført med trevirke, med behov for vedlikehold. Utskiftninger av dører og glass må regnes med etter hvert pga. at isolerglass kan få såkalte «dugg/kondens - skader» mellom glasslagene når de passerer 25 – 30 år. På grunn av alder gis dørene **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer**.



2.12 Innvendige dører

Dører i hovedsak i trevirke, men stedvis innslag av glass.

Vurdering:

Dører av noe eldre dato, men bra tilstand. Behov for justering/smøring av låser og hengsler. Dører gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.**



Dør inn til stuen fra gangen i leiligheten, ellers malte glatte dører.



Dør i næringsdelen av eikefiner og ellers glatte malte dører.

2.13 Innvendige trapper

Innvendige trapper i fellesareal er i betong med overflater av gulvbelegg med antiskli trappenese. Håndløper i treverk.

Vurdering:

Noe preg av elde/slitasje og mindre skader. Trapper i fellesareal gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.**



Trapp i fellesareal

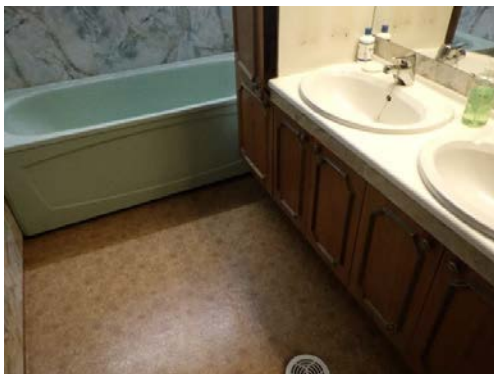
2.14 Overflater innvendige gulv

Gulvoverflater med laminat, flis, parkett, vegg-til vegg teppe og malt- og ubehandlet betong. Gulvoverflater på våtrom er av sveiset gulvbelegg på badet og vaskerom og flisbelagt på wc.

Vurdering:

Gulvoverflater med normal bruksslitasje og stedvis preg av elde/slitasje, spesielt i næringsdelen hvor det er ubehandlet betong som gulv. På bakgrunn i alder, og stedvis større slitasje gis det

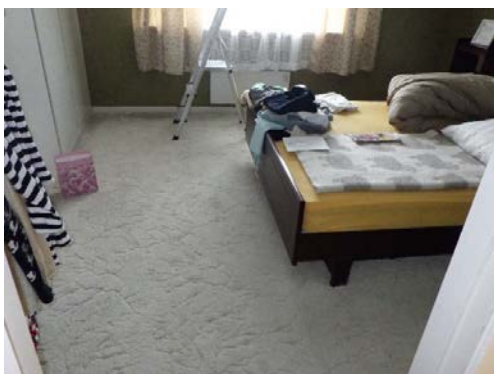
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.



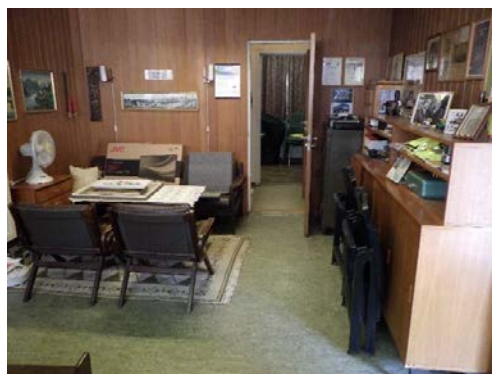
Gulvbelegg på bad og våtrom.



Eikeparkett på stuen.



Vegg til vegg teppe på soverommene.



Gulvbelegg på kontordel i næringsseksjonen.

2.15 Overflater innvendige vegger

Vegger er i all hovedsak med malte/tapetserte plater, furupanel, finerplater, og pusset malt mur i næringsdelen. Våtromsplater på badet i leiligheten.

Vurdering:

Det er utført hulltaking bak våtsone på våtrom uten antydning til utslag på fukt. Det er registrert fuktspor på veggoverflater på «peisestue» like ved peisen. Det ble ved fuktmåling ikke registrert unormale verdier, men det antas at det er utettheter ved tekking eller rundt gjennomføring(pipe). Noe synlig bruksslitasje i overflater og stedvis preg av elde/slitasje (små skader) med behov for ny overflatebehandling. Veggoverflatene gis på bakgrunn i alder, slitasje og skader

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.



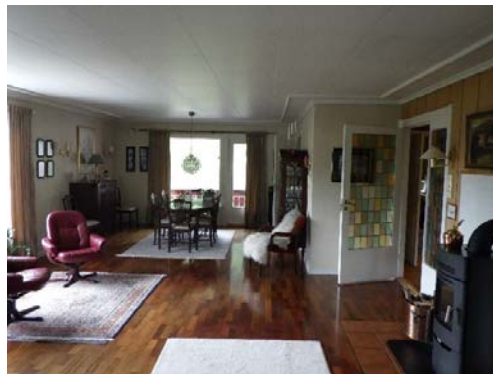
Finerplater på kontorareal i næringsdelen.



Fuktspor på vegg i overgang mot himling i peis stue.



Våtromsplater på badet.



Overflater i leiligheten med malte overflater.

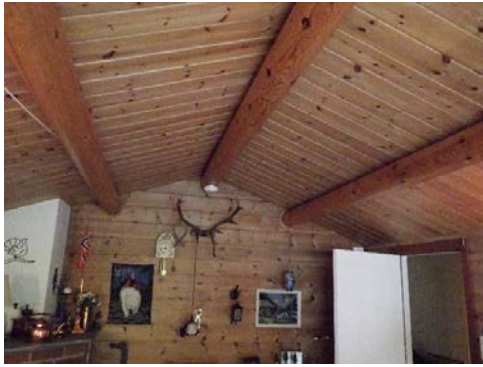
2.16 Overflater innvendige himlinger

Himlinger er i hovedsak som malte betongdekke i næringsdel og systemhimling i kontordel. I fellesareal og leiligheten er det strietapet, spaltepanel og furupanel.

Vurdering:

Normal bruksslitasje, stedvis noe preg av elde/slitasje i overflater. Himlingsoverflater gis

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.



Furupanel i peisestue.



Spaltepanel i fellesareal/trapperom.



Systemhimling i kontorareal i næringsdelen.

2.17 Fast inventar, generelt

Diverse hyller og plassbygd garderobe.

Vurdering:

Noe synlig bruksslitasje i overflater og små skader. Forholdene gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.**

2.18 Innredninger

Innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater på kjøkkenet. Innredning på badet med servanter i benkeplate og benkeskap/høyskap.

Vurdering:

Normal bruksslitasje og god tilstand. Innredninger gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.**



Kjøkkeninnredning.



Baderomsinnredning.

2.19 Vann/avløp og sanitærinstallasjoner, generelt

Vann – og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett. Vannledninger er i all hovedsak i kobber fra byggeår eller når det er utført oppgraderinger. Hoved vanninntaket med stoppekran er plassert i bod like ved wc. Avløpsledninger og bunnledninger er utført i hovedsak med soilrør (støpejern) og plast, muligens noe betongrør. Det er inspeksjonsluke til kryprom like ved toalettrommet som gjør det enkelt å besiktige ledningsnett til leiligheten. Vann- og avløpsrør ligger i hovedsak skjult i under gulvet, men også stedvis åpent. Sanitærinstallasjoner og tappearmaturer/garnityr er av varierende alder. Varmebereder fra nyere dato. Sanitærutstyr i porselen og gulvmontert toalett samt dusjkabinett og badekar. Synlig klemring som klemmer gulvbelegget som er ført ned i plastsluk.

Vurdering:

Normal levetid for kobberrør/soilrør er 50-70 år. Varmeberedere med levetid ca. 30-35 år. Utskiftninger må regnes med. Ut fra alder gis **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.**



Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom. Toalett ved inngangspartiet.



Vann og avløp er delvis lagt skjult under gulvet, og delvis åpent.

2.20 Elvarme, generelt

Bygningen/seksjonen oppvarmes ved hjelp av elektriske stråleovner/panelovner, varmepumpe og vedfyring. Det er peis i «peisestuen» og i stuen i leiligheten. Stedvis er det arealer/rom uten direkte oppvarming, spesielt i næringsdelen.

Vurdering:

Panelovner er av varierende alder og med varierende virkningsgrad. Varmepumpe luft/luft er fra 2011. Vi har ikke noe dokumentasjon som viser årlig energiforbruk for bygningen.

Normal levetid for varmeovner er 20-30 år. Utskiftinger av gamle panelovner må regnes med.

Varmepumpe luft/luft fungerer pr. i dag godt og har god effekt. Varmepumper trenger jevnlig vedlikehold. Nyere oppvarmingskilder gis Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.

Oppvarmingskilder eldre enn 20 år gis **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.**



Varmepumpe som betjener stuen.



Panelovner på de fleste rom av ulik alder.



2.21 Brannslukking/brannsikring

Det er montert røykvarslere, og montert pulverapparater som skal betjene seksjonene i sin helhet.

Vurdering:

Brannmelder i leilighet ble testet, og virket ved befarings. Brannslukkeutstyret er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om at det foreligger pålegg fra brannvesen/feier. Årlig kontroll av utstyr er eiers ansvar. Tilstandsgrad er ikke satt.

2.22 Luftbehandling, generelt

Det er kun naturlig lufting i bygget, med tilluft/avtrekk via spalteventiler i vindu og veggventiler.

Vurdering:

Naturlig lufting i de fleste rom, noen rom uten tilstrekkelig utskifting av luften. Badet har ikke luftespalte ved dørterskel. Krav om tilført luftmengde til badet er ikke tilfredsstillende etter dagens standard. Luftbehandlingsanlegg gis **Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer**.

2.23 Elkraft, generelt

Hoved inntaket er i næringsdel og tavle i verkstedet. Det elektriske anlegg er 230 V. Det er flere fordelingsskap i bygget av eldre dato. Sikringsskap til leilighet er plassert i bod ved kjøkkenet og har kursfortegnelse og skrusikringer.

Vurdering:

Oppgraderinger av anlegget er ikke utført. Vi er ukjent med om det foreligger noen pålegg eller om dette har vært kontrollert av stedlig elektrisitetsverk. Vi anbefaler en gjennomgang med fagfolk. Kontroll av elanlegg bør gjennomføres med jevne mellomrom. Tilstandsgrad ikke satt.



Sikringsskapet i leiligheten.

2.24 Lys, generelt

I all hovedsak lysrørarmaturer i næringsdelen, og lamper av ulik utforming i leiligheten. Noe LED belysning, men i all hovedsak eldre typer.

Vurdering:

Armaturer og lamper av varierende alder. Utskiftinger må regnes med. Tilstandsgrad ikke satt.

2.25 Utvendige områder, generelt

Afalterte trafikkarealer sør for bygget, og gruset oppstillingsplass på nordsiden av bygget. Tomten er videre beplantet med gress.

Vurdering:

Bra tilstand. Mindre bruks- og værslitasje i trafikkarealene. Uteområdene gis **Tilstandsgrad 1: Svake symptomer**.

2.26 Pipe/ildsted

2 piper i lettklinker med tilhørende peiser. En i peisestue og en i stuen. Pipe er pusset og malt på synlige steder. Det er ikke informert om at det foreligger offentlige pålegg eller fyringsrestriksjoner.

Vurdering:

Pipe og peiser er ikke funksjonstestet, eller kontrollert. Tilstandsgrad ikke satt.



Peis i stue i leiligheten.



Peisinnssats forblendet med tegl i peisestue.

3 Verdiansettelse

På grunnlag av befaring/gjennomgang av bygningene og besiktigelse på stedet, forelagte og innhentede opplysninger og under henvisning til den foranstående beskrivelse og mandat, ansettes verdien av bygninger med tilhørende tomt slik:

Teknisk verdi Normale nypriser for tilsvarende bygning på takseringstidspunktet, med fradrag for slit, elde og umodernitet, samt tillegg for eventuelle påkostninger. Tillagt tomteverdi.

Næringsarealer inkl. fellesareal - 775 m ² a kr. 25.000, -	= kr.	19.375.000, -
Frdrag for slitasje, elde og umodernitet	= kr.	12.500.000, -
Teknisk verdi uten tomt(avrundet)	= kr.	<u>6.900.000, -</u>
 Boligareal inkl. fellesareal - 250 m ² a kr. 35.000, -	= kr.	8.750.000, -
Frdrag for slitasje, elde og umodernitet	= kr.	2.640.000, -
Teknisk verdi uten tomt (avrundet)	= kr.	<u>6.100.000, -</u>
 Garasje - 51 m ² a kr. 5.000, -	= kr.	255.000, -
Frdrag for slitasje, elde og umodernitet	= kr.	150.000, -
Teknisk verdi uten tomt(avrundet)	= kr.	<u>100.000, -</u>
 Tomteareal, 3523,1 m ² a kr. 600, - pr.m ² (avrundet)	= kr.	<u>2.100.000, -</u>
 Sum teknisk verdi bygninger og tomt	= kr.	15.200.000, -

Kapitalisert verdi Nettokapitaliseringsmetoden innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i normale markedsleier på tilsvarende bygg/arealer på stedet eller nærområdet, tilsvarende standard, tekniske forhold, beliggenhet og eventuelt potensiale i bygg/tomt. Dette vurderes mot oppnåelig bruttoleie med fratrekk for normale driftsutgifter/eierkostnader samt krav til forrentning (avkastningskrav) som normalt stilles ved kjøp av tilsvarende eiendommer i dagens marked. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer og retningslinjer fra NT's renteutvalg pr. 2024.

Verdien som kommer frem etter denne metoden, har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen objekt. Eiendommens forretningsmessige risiko er bygget opp av fire elementer:

Realrenten er valgt med utgangspunkt i takstdagens nivå på 10 års nullkupongrenter. Denne er satt til 3,7 % med fratrekk for inflasjonsmålet på 2% satt av Norges bank samt eiendommens forretningsmessige risiko (se nedenfor).

Objekt risiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell aktivitet. Eiendommen ligger i sentrum av Batnfjordsøra med bra eksponering. Denne settes til 2,30 %, vurdert med bakgrunn i at det er lite utleie pr. dato og at markedet vil være noe begrenset.

Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering av næringseiendommer på generell basis. Den er vurdert som moderat selv om dagens marked er noe usikkert. Denne er vurdert til 2,50 %, med bakgrunn noe usikkerhet i markedet generelt.

Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningen på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mv. Denne er vurdert til 3,00 %, noe høy med bakgrunn i at det er behov for en del oppgraderinger av bygningene på generell basis.

Renteglidning fordeles på rente og inflasjon, hhv. 1,25 % og 1,25 %, med bakgrunn i stigende renter på statsobligasjoner og risiko for stigning på innlånsrenter til banker.

Ut fra ovennevnte betraktninger, settes realavkastningskravet til 12 %.

Normal markedsleie er ansatt ut fra bygningenes tilstand og hva markedet etterspør og er villige å betale for. Det er bare deler av arealene som er utleid pr. dato og denne avtalen vil opphøre om kort tid. Brutto leieinntekter pr. År er ansatt slik;

– Næringsarealer, 775 m ² a kr. 500,-	= kr. 387.500, -
– Boligdel, 250 m ² a kr 900,-	= kr. 250.000, -
– Garasje, 51 m ² a kr. 400,-	= kr. 20.400, -
– Uteareal/lagerplass	= kr. 25.000, -

Dette gir en årlig ansatt brutto markedsleie (avrundet) til kr. 680.000, -.

3.1 Eierkostnader

Bygningene er fullverdifsikret i Gjensidige. Fullverdigrunnlaget er kr. 17.849.780, - og premiebeløpet for 2024 er kr. 22.332, -. Denne summen omfatter også diverse andre tilleggsdekninger, ikke kun bygninger. Det er ikke noen spesifikasjoner fremlagt. Arealene som kommer frem av forsikringsbeviset, er betydelig mindre enn totalt beregnet areal på bygningene.

Polisen bør gjennomgås for eventuelle korrigeringer med forsikringsselskapet.

Årlige kostnader/kommunale avgifter for eiendommen er følgende;

- Administrasjon, avsetninger til vedlikehold etc. settes til kr. 50.000, -
- Eiendomsskatt for næringsdelen er for 2024 satt til kr. 16.149, -.
- Eiendomsskatt for boligdelen er for 2024 satt til kr. 6.706, -.
- Andre kommunale avgifter er vann, avløp og feiing satt til kr. 21.000, -

Grunnlag eiendomsskatt næringsdel, er for 2024 beregnet til kr. 2.307.000, -.

Grunnlag eiendomsskatt boligdel, er for 2024 beregnet til kr. 2.395.000, -.

Ansatte eierkostnader eks. strømutgifter settes til kr. 120.000, - pr. år.

Ut fra erfaringstall, beregnes årlige eierkostnader til å utgjøre ca. 15 - 20 % av ansatte brutto markedsleie, hensyntatt utgifter/driftskostnader (normalt vedlikehold etc.) og avsetninger til fremtidige utskiftninger av bygningsdeler, som går i fradrag fra brutto leieinntekter ved kapitalisering.

Brutto/netto årlige markedsleier er ansatt til/vurdert slik:

Bruttogleie, ansatt	kr. 680.000, -
Eierkostnader, ansatt	kr. 120.000, -
<u>Eiendommens årlige netto leieinntekter</u>	<u>kr. 560.000, -</u>

Forrentningsverdi ved kapitaliseringsrente på 12 % (avrundet)	kr. 4.700.000, -
Utbyggingspotensiale/tillegg som et engangsbeløp, tomt/bygg	kr. 500.000, -
Sum verdi eiendom med tomt	kr. 5.200.000, -

4 Oppsummering/sammendrag/verdi

Deler av bygningene bærer noe preg av elde/slitasje, umodernitet og en del vedlikeholdsetterslep, både utvendig og innvendig. Behov for utvendig vedlikehold i fasader, vedlikehold av vinduer/dører og diverse utskifting på noe lenger sikt, bla. elanlegg, vinduer/dører. Bussgarasjer og verksteder kan også benyttes for vinterlagring (båt, campingvogner, bobiler etc.). Boenheten fremstår i bra stand og det er bra mulighet for utleie av denne. Den sentrale beliggenheten er også positivt for eiendommen under ett.

Dersom en seksjonerer eiendommen, med en næringsdel og en boenhet, ville vi ansatt næringsdelen til å ha en markedsverdi på kr. 2.400.000, - og boenheten en markedsverdi på kr. 2.800.000, -.

Markedsverdi for eiendommen under ett, vurdert til kr. 5.200.000, -

Molde 04.06.2024



Arnt Rusten



Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Ordrenr.: 7941886

Saksbehandler
Eli Grete Moen

Dato
18.07.2024

Matrikkelenhet 29/30

Bygningstegninger

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

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



Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Ordrenr.:
7941886

Saksbehandler
Eli Grete Moen

Dato
18.07.2024

Matrikkelenhet 29/30

Informasjon om bygninger

Vi har ikke opplysninger i vårt arkiv om at det verken er søkt om eller gitt ferdigattest i denne saken.

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 30	Kommune:	1557 Gjemnes
Adresse:		Grunnkrets:	106 Tøriset-Silset
Veiadresse:	Ørvegen 12, gatenr 57016	Valgkrets:	14 Midtre og Ytre Gjemnes
	6631 Batnfjordsøra	Kirkesogn:	8070601 Øre
Oppdatert:	01.03.2016	Tettsted:	6361 Batnfjordsøra

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Evjemo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.09.1947	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 523,1 kvm	Skyld:	0,10		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	27.05.2010	Avgiver	1557/29/30	0,0
	Matrikkelført:	27.05.2010			
Skylddeling	Forretning:	11.09.1947	Avgiver	1557/29/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1557/29/30	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	181356847			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0			47,0	47,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Annen garasje-/hangarbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ørvegen 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Transport og lagring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	226,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	655,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	881,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	181356839			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				655,0	655,0			745,0	745,0
H02	1		226,0		226,0		252,0		252,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

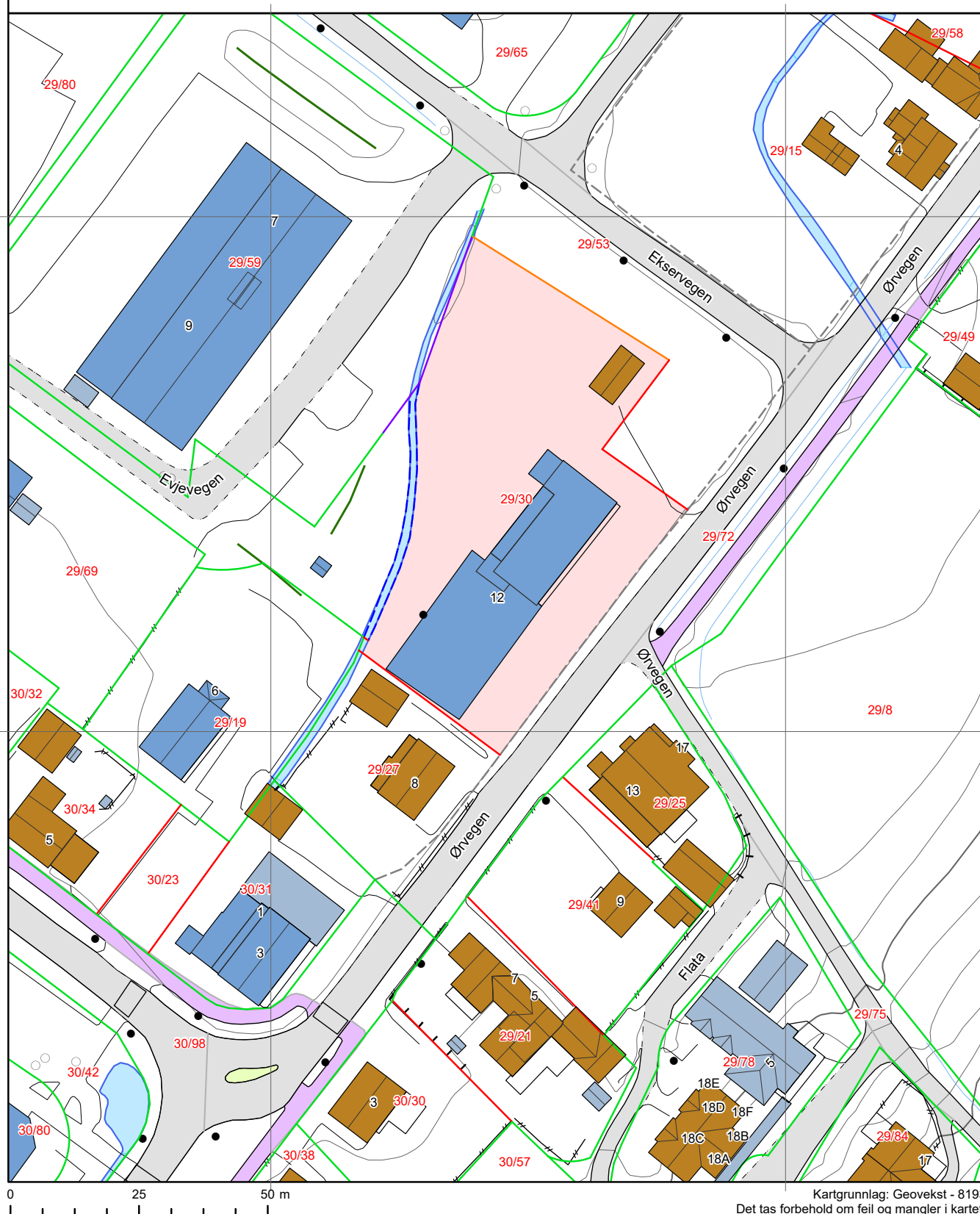
Kommune: 1557 Gjemnes
Eiendom: 1557/29/30/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 17.7.2024



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

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL VESENTLIG REGULERINGSENDRING
FOR BATNFJORDSØRA SENTRUM, GJEMNES KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (§ 25, nr.1)
2. Trafikkområder (§ 25, nr.3)
3. Friområder (§ 25, nr.4)
4. Spesialområder (§ 25, nr.6)
5. Andre bestemmelser (§ 26, nr.1)

§ 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelse som gjelder for hele reguleringsområdet.

1. BYGGEOMRÅDER.

§ 4

FORRETNINGSFORMÅL.

OMRÅDE F 3.

- a) I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendig lagerlokaler, kontorer, pensjonat- og kafévirksomhet med tilhørende parkeringsareal.
- b) I området kan oppføres bygninger for mindre håndverksbedrifter og mindre verksteder i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene og vesentlig brudd på prinsippet for områdets utforming.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. For en-etasjes hus kan taket heves med inntil 1 meter ute ved raften for å oppnå bedre utnyttelse av loft. På loft kan det innredes til bolig i den utstrekning det er nødvendig for forretningsdriften (vaktmesterbolig, hybler for betjening etc.) Loft kan også nyttes til lager og forretningsformål.
- d) Hovedfasade er på plankartet vist med dobbelt strek. Hovedinngang skal plasseres her.
- e) Privat parkering, nødvendig på- og avlesning skal henvises til den del av tomta som grenser mot ringvegen. Vareinntak skal skje her. I indre del av området tillates ikke kjøring/parkering, utenom nødvendig transport i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner.
- f) Bebyggelsen bør ha saltak med en vinkel på 15° - 27°.
Møneretning er vist på plankartet.

OMRÅDE F 1 OG F 2.

B-155719860001

Ved eventuell nybebyggelse, ombygging, bruksendring i disse områder gjelder bestemmelsene for område F3 så langt det fremgår nedenfor:

- a) Som pkt. a) for F 3
- b) Som pkt. b) for F 3
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Ellers som pkt. c) for F 3.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak med en vinkel på 15° - 27°.
Møneretning skal være parallell med nærliggende riksveg.

§ 5

INDUSTRI/SERVICE.

- a) I områdene I 1, I 2 og I 3 skal oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger tilrette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

- b) I områdene S1 - S5 skal oppføres bygninger for lettere industri, service, verksted, kontor- og forretningsvirksomheter etc. med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet skal påse at områdene ikke får en uheldig sammenblanding av de forskjellige virksomheter.

§ 6

OFFENTLIG FORMÅL.

- a) I områdene o1 - o7 skal oppføres bygninger til offentlig formål.
- b) Bygningsrådet kan tillate annen virksomhet i områdene dersom virksomheten har naturlig tilknytning til området.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 7

ALLMENNUTTIG FORMÅL.

- a) I områdene A 1 og A 2 skal bygningene nyttes til det formål som er angitt i planen med påskrift.
- b) Bygningsrådet kan tillate annen virksomhet i området dersom forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering m.v.
- c) Bebyggelsen i områdene A 1 kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bebyggelsen i område A 2 skal oppføres i 1 etasje.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak med en vinkel på 15° - 27°.

§ 8

NAUST.

- a) I området skal det oppføres naust (frìttliggende eller i grupper). Hvert naust må ikke ha grunnflate over 30 m².
- b) Naustene skal ha saltak.

2. TRAFIKKOMRÅDER.

§ 9

KJØREVEGER M/PARKERINGSPLASS OG BUSSLOMMER.

- a) Områdene er vist på planen med reguleringsgrensene, byggegrense og frisisiktlinje.
- b) Det skal opparbeides nødvendig frisisiktsoner i alle kryss, både på det eksterne og interne vegnett.

§ 10

GANG- OG SYKKELVEG.

- a) Området er vist på planen med reguleringsgrense.
Det tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner.

§ 11

RABATT.

- a) Området nyttes til nødvendige grøfter, snøopplagsplass etc.
- b) I den utstrekning det er praktisk mulig bør området nyttes til grøntanlegg.

§ 12

SMÅBÅTHAVN.

- a) Området skal nyttes til småbåthavn.
- b) Det kan anlegges molo som angitt i planen.
- c) Det kan utlegges flytebrygger med tilhørende arrangement etter behov.
- d) Det tillates ikke oppført noen form for bygninger i området.

§ 13

KAI/HAVN.

- a) I kaiområdet, K 1, kan oppføres nødvendige bygninger og innretninger til betjening av kaia. Bygninger må oppføres minimum 15 meter bakenfor kaifront.

3. FRIOMRÅDER.

§ 14

PARK / IDRETTSPLASS.

- a) Området er planlagt for idrettsplass og parkanlegg i samsvar med påskrift i planen.
- b) Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til området og bruken av det.

4. SPESIALOMRÅDER.

§ 15

FRILUFTSOMRÅDE.

- a) I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

§ 16

FELLES AVKJØRSEL.

- a) Dette er areal for private felles avkjørsler fra offentlig veg. Eierne må sørge for nødvendig frisikt i samsvar med vegvesenets krav.

§ 17

FELLES TORG.

- a) Torget er et felleseie med 1/8 til hver av tomteeierne i forretnings-senteret.
- b) Det tillates ikke oppført/plassert noen form for bygning på dette arealet.

§ 18

ELV.

- a) Batnfjordselva er vist med den trasé den har fått etter forebyggings-arbeid utført i h.h.t. NVE,s plan.

§ 19

FELLES BESTEMMELSER.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse.
Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Tomtedeling og plassering av bygninger skal skje slik det fremgår av plankartet.
For de områder hvor tomtedeling og husplassering ikke fremgår av planen skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan før byggemelding behandles.
- c) Bebyggelse, i områder hvor det ikke er spesielt nevnt, bør ha saltak med en vinkel på 15° - 27°. Når særlige grunner taler for det, kan bygnings-rådet, for disse områdene, tillate annen takform.
- d) Ingen tomt kan innhegnes uten bygningsrådets samtykke.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig og beskyttes under anleggs- og byggearbeid.
- f) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

- g) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

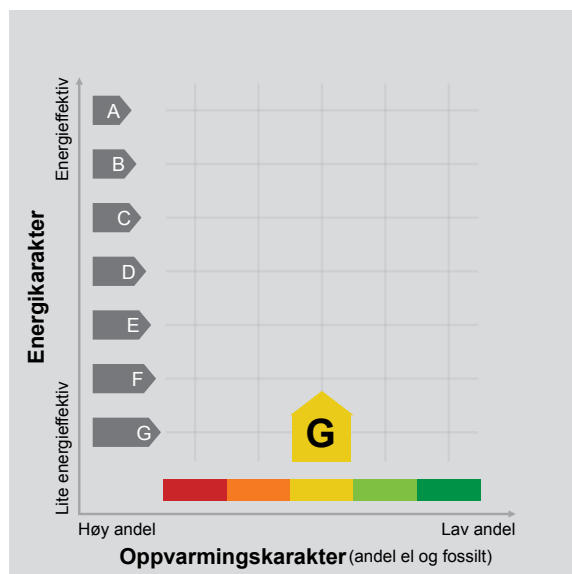
Batnfjordsøra, 6. okt. 1983

Jann Reistad
Jann Reistad
reguleringssjef

*Godkjent av kommunestyret i møte 1983
og stadfestet av miljøvern dep. 22.07.86.
Ondine Holm*

ENERGIATTEST

Adresse	Ørvegen 12
Postnummer	6631
Sted	BATNFJORDSØRA
Kommunenavn	Gjemnes
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181356839
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	882caeda-7ee0-46cb-82f5-519c6591e991
Dato	18.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Redusér innnetemperaturen

- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

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!



notar