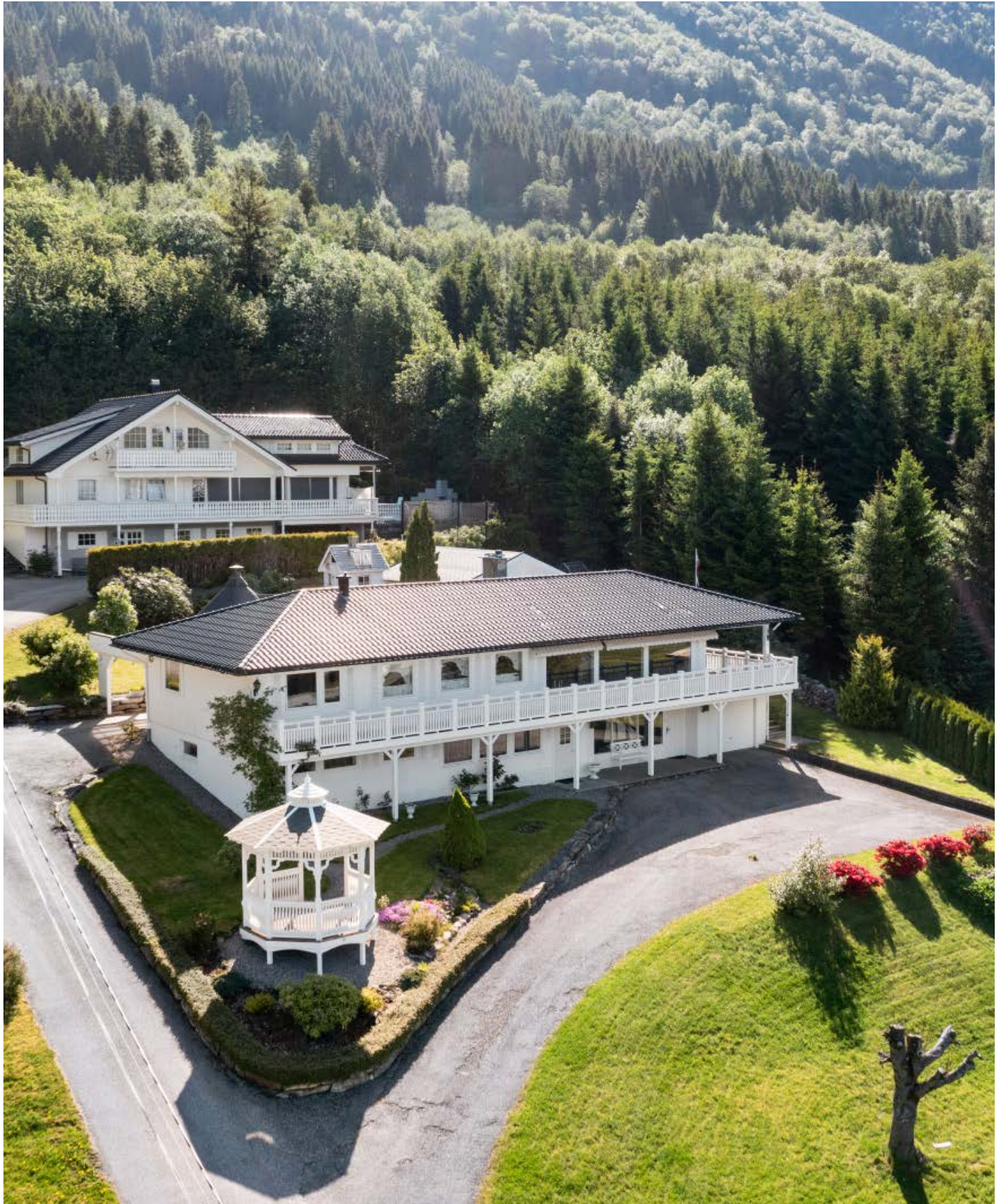


Fjordvegen 377

TOMREFJORD

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 282/322 kvm Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Fjordvegen 377

Romslig enebolig med stort potensiale, garasje, carport og nydelig utsikt til fjord og fjell!

Adresse	Fjordvegen 377 6393 TOMREFJORD
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 75 840,-
Totalpris	Kr 3 065 840,-
BRA-i/BRA Total	282/322 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1975
Soverom	4

Notar v/ Frank Fylling har gleden av å presentere Fjordvegen 377!

Dette er en stor og romlig enebolig, beliggende i hjertet av Tomrefjord. Eiendommen har en vestvendt orientering med gode solforhold og fantastisk utsikt til fjord og fjell! Her bor man nært flotte turområder, fjæra, dagligvarebutikk og hjørnesteinsbedriften Vard Langsten. Kommunesenteret Vestnes ligger dessuten bare 12 km unna.

Huset i seg selv ble oppført i 1974, har store rom og mye potensiale! Eiendommen kan dessuten skilte med både garasje, carport, fin hage, samt oppvarmet- og fullsliert svømmebasseng i glassfiber og vedfyrt boblebad i glassfiber. Det gjøres dog oppmerksom på at svømmebasseng / boblebad ikke er omsøkt / godkjent.

Kan dette virke spennende? Ta kontakt med megler for påmelding til visning!

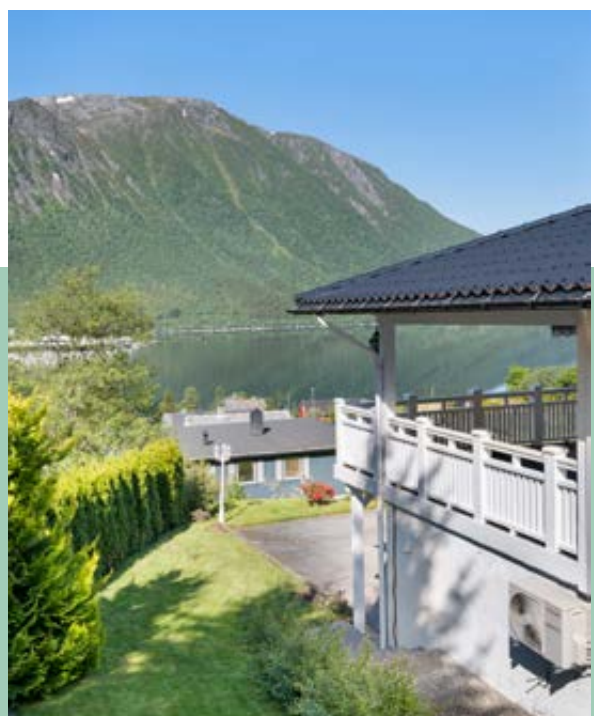
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
911 49 707 / frank@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Vedlegg	35
Budgivning	103

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























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomrefjorden er en sjarmerende perle i Vestnes kommune i Romsdalen. Bygden er kjent for musikalske talenter, spreke sjeler og er omkranset av sjø og høye fjell.

Fjordvegen 377 er beliggende i gangavstand til hjørnesteinsbedriften Vard Langsten og til dagligvarebutikken Joker, som også har post i butikk. Fra hovedveien er det busskorrespondanse mellom Rekdal og Vestnes.

Eiendommen har en vestvendt beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt.

Det er ikke mer enn 1,5 km til nærmeste barnehage. Og

barna kan gå hele grunnskolen på Tomrefjord skule, som ligger knappe 1,7 km fra eiendommen. Tomrefjord byr på flere flotte turområder, skogsturer og flotte fjelltopper hvor det kun er fantestien som setter grenser.

ADKOMST

Ligger til kommunal- / privatadkomstvei.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fjordvegen 377, 6393 TOMREFJORD

OPPDRAKSNUMMER

15-0133/24

SELGER

Susan Mari Solbakken

MATRIKKE

Gårdsnummer 65, bruksnummer 54,
i Vestnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.036 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Vestvendt tomt med flott utsikt til Tomrefjorden og omkringliggende fjell. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal, hekk og beplantning. Det er asfaltert parkeringsareal, terrasse, belegningsstein og basseng.

Det gjøres oppmerksom på at starten av innkjørselen mot vest, samt deler av parkeringsareal- og grøntareal mot vest er utenfor tomten. Se vedlagt kart.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.06.2024. utført av Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1975

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Yttertak tekkes med Planja stålpannetak. Undertak med finerplater. Metall takrenner/nedløpsrør. Pipehatt i rustfritt stål. Noe snøfangere øst. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverkelementer på 120 cm bredde i følge tidligere informasjon. Malt fasadekledning. Yttertaket er konstruert med W- tretakstoler. Flathimling er isolert med mineralull. Luftespalter i kassekledning Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår og frem til 2000-tallet. Varierende alder på vinduene. Observerte 2 nyere ruter i kjellerstuen, og 1 i stue hovedetasje (datert 2018 og 2019), samt 3 vinduer fra 2009 i underetasje. Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. 2 ytterdører underetasje. Ene ytterdøren er hvit profilert med glassfelt/sprosser. Den andre er malt profilert tredør. Verandadør soverom med trekarmer og 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i 1.etasje med trekarmer og 2-lags isolerglass (heve/skyvedør). Vestvendt veranda på ca. 40 m2 med terrassebord og

trekkverk. Støpt dekke under terrassebord hvor det er overbygd parti. Ca. 85 m2 med terrasser på østsiden med terrassebord, trekkverk, badestamp og basseng. Støpt trapp med belegningsstein opp til hovedytterdør. Carport på 18 m2 med belegningsstein på dekket. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plastplater. Det er oppført lysthus, grillhus, og en liten eldre leikehytte (fremstår mer som redskapshus).

INNENDIG

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, flis, vegg til vegg teppe, perganolgulv og furugulv. Veggoverflater med tapet, panel, malte panelplater, strie og flis Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater, og eikepanel e.l. Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Boligen har lettklinker elementpipe. Peisinnsats i kjellerstuen. Åpen peis i stue 1.etasje. Sotluke ikke observert. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene. Hvitmalte fyllingsdører. Glassfoldedør m/ blyglass mellom stuer i 1.etasje samt dør med blyglass til stuen. Garasje med pussede lettklinker murer. Støpt himling som er kledd med orøse huntonitplater. Støpt gulv på grunn. Treport med portåpner. Lys/strøm.

VÅTROM

Bad underetasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv, og våtromsplater på vegger. Servantinnredning med hvite glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. Speil mellom overskap. Dusjkabinett og wc. Plastsluk.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Perganol på gulvet. Vegger dels med epoxy/perganol, og dels pussede murer. Platekledning i himling, dels synlig trebjelkelag. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil i yttervegg. Oljefyrkjel og mye røropplegg i rommet.

Bad 1.etasje:

Flis på gulv og vegger. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Hvit benkeplate med nedfelt servant. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med eik profilerte fronter. Flis på vegg over heltre eik benkeplate. Vitrineskap, og 1 overskap med blyglassdør. Integrert stekeovn. Keramisk Platetopp. Nisje med kjøleskap og fryseskap. Oppvaskmaskin. 1 høyskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

TEKNISKE INNTALLASJONER

Innvendige vannrør av kobber. Stoppekran fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer. Fyrkjel i underetasje er fra byggeår, og er utkoblet. Toshiba luft til luft varmepumper i begge etasjer (nye 2006). 2 beredere i vaskerom underetasje. Den ene er 198 liter fra 2006, og den andre er kombi EP 300 (298 liter og 120 liter) fra 1999 (denne er utkoblet). Vannbåren varme er ikke i bruk. Ukjent funksjon. Fyrkjel er frakoblet i følge eier. El-skap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. I følge tidligere informasjon har det vært noe oppgraderinger på 2000-tallet, men antas at det også er dels drenering fra byggeår. Boligen har grunnmur med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte. Lav forstøtningsmur av støpt betong. Noe natursteinsmur. Det er ikke fall i terreng mot huset. Ukjent type på vann og avløpsrør. Septiktanken er av ukjent type. Antas betong. Det er oljetank av ukjent type. Oljetanken tømt og rengjort 2019.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er / har vært feil tilknyttet

våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Beskrivelse: Badet nede har et vannrør i veggen som er montert feil fra byggeår og det henger en dråpe vann på et punkt der. Opprinnelig er det vannbåren gulvvarme som er koblet ut. Drypper vann fra den ene varmtvannsberederen.

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

- Ja. Beskrivelse: Av og til når det regner og er vind kan det komme ned vann gjennom pipa. Sørvegg og sørøst hjørnet i garasjen var det salt utslag. Vi gravde opp og la vortepapp og drenering.

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

- Ja, Beskrivelse: Når det er regn og vind kan det komme inn noen dråper vann gjennom garasjetaket.

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

- Ja. Beskrivelse: Dårlig trekk i pipa. Vi koblet ut skorteinsvifta da vi ikke brukte peisen oppe. Peisen nede er vi usikre på da vi ikke har brukt denne mer enn en gang for lenge siden.

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

- Ja. Beskrivelse: Kjenner ikke til verken sopp eller råteskader på eiendommen. Ikke noe skadedyr eller insekter utenom det normale.

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: Oljefyr har blitt frakoblet og oljetank utendørs har blitt tømt og spylt. Elektrisk tilhørende basseng (lys og varmepumpe) har blitt utført privat av elektro automatiker. Varmepumpen til bassenget blir frakoblet å båret inn i huset etter hver sommersesong. Veks elektro Vestnes har utført all elektriske installasjoner

utover bassenget og ladeboks etter 2006 da vi tok over huset. Arbeid utført av: Vekst Elektro.

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

- Ja.

Har du ladeanlegg / ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Beskrivelse: Har smart ladeboks ca. 12kw installert på vegg i carport på øversiden av huset.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

- Ja.

Er tanken plombert?

- Ja.

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

- Ja. Kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Skiftet rekkverk på huset da det tidligere var et ulovlig rekkverk. Dette ble gjort av egeninnsats. Platting rundt bassenget, carport, grillhytte, lekehytte, paviljong og skiftet tak på annekset. Alt egeninnsats.

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?

- Ja. Beskrivelse: Det er ikke søkt til kommunen ang bassenget pga usikkerhet om plassering. Fått ok fra naboer.

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

- Ja. Beskrivelse: Det er ikke søkt til kommunen ang bassenget pga usikkerhet om plassering. Fått ok fra naboer.

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

- Ja. Beskrivelse: Det var foretatt en tilstandsrapport i fjorsommer gjennom tidligere megler.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som

kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Ja. Beskrivelse: I følge Vard Langstein kan tomten på framsiden av huset overføres gratis over på huset men offentlige utgifter må betales av huseier.

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

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 01.10.2015.

Ifølge kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt for nåværende boligbebyggelse. 2 kvm av eiendommens tomt ligger innenfor LNFR-område. Det vil si areal landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Områdene sydvest, vest, nord og øst er også avsatt til boligbebyggelse. I området syd/sydpøst er området avsatt til LNFR-område.

Grunnkart, utsnitt av reguleringsplan, samt utsnitt av kommuneplanens arealdel følger vedlagt i prospektet. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås utlevert ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Vestnes kommune.

OPPVARMING

Det er montert Toshiba varmepumper i begge etasjene.

Varmepumpene skal ha vært nye i 2006.

I kjellerstuen er det en peisinnsetts. På stuen i 1. etasje er det en åpen peis.

Det er montert panelovn på hovedsoverom og bad i 1. etasje. I underetasjen er det montert panelovn i hall og på bad.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er fiberoptisk nettverk i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering i carport med adkomst fra avkjørsel i nord. Parkering i garasje mot vest, samt på asfaltert parkeringsareal.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig- og privat vei. Den offentlige veien stopper ned i bakken, like etter Fjordvegen 381. Det siste stykket opp til Fjordvegen 377 er en privat vei, som ligger på gnr. 65, bnr. 37. Veien eies av Vard Group AS, og fører opp til de tre husene på toppen av bakken. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noe avtale- eller tinglyst veirett tilhørende Fjordvegen 377. Fjordvegen 377 ble imidlertid utskilt fra gnr. 65, bnr. 37 i 1974. Selger opplyser at kommunen brøyter veien der den er offentlig. Siste stykket har de tre huseierne på toppen brøytet selv etter behov.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Det er septiktank på eiendommen. Den er ifølge takstmann av ukjent type.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk 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.

BEBYGGELSE

Nærområdet er bebygd med eneboliger og industri.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Nærmeste barnehage, Tomrefjord barnehage, ligger i Liaråket - 1,5 km nord for eiendommen. Gardstunet barnehage på Vik ligger 3,6 km fra eiendommen. Eiendommen ligger ca. 1,7 km fra Tomrefjord skule, som har klasstrinn fra 1. - 10. klasse.

SKOLEKRETS

Tomrefjord.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest for nybygg enebolig på gnr. 65, bnr. 54 i Vestnes, datert 04.11.1975.

ENEBOLIG

Det foreligger hus- og plantegninger, men det er avvik fra disse:

- Kjøkken er utvidet (ene soverom tatt vekk).
- Det er et eget, lite rom i 1. etasje hvor det har gått trapp ned til underetasjen. Trappeløpet er tettet, og rommet fremstår nå som en bod.
- TV-stue i 1. etasje (mot syd), skulle egentlig ha vært en del av verandaen. Arealet er tatt inn i boligen, men det foreligger ikke godkjenning om tilbygg eller fasadeendringer, og lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.
- I underetasjen er hobbyrom omgjort til 2 stk. soverom. Soverommene er ikke omsøkt/godkjent, og hobbyrom defineres dessuten i dag som bodarealer. I rommet mot nord (som har blitt brukt som soverom), er det satt inn et lite vindu, som heller ikke fremgår av tegningene. Det gjøres dessuten oppmerksom på at begge rommene i kjeller har for små vinduer, for lite lysinnslipp og manglende rømningsvei. Det vil si at disse 2 rommene ikke vil kunne godkjennes- eller lovlig benyttes som soverom slik det

fremstår i dag. Boligen har kun 2 stk. godkjente soverom, som begge befinner seg i 1. etasje.

- Vindfang/entré i underetasjen er på tegningene benevnt som et klesrom (bod). Det er ikke inntegnet dør på verken plantegningen eller fasadetegningen, selv om dette fremgår i dag (fasaden mot vest). Bruksendring av rommet er ikke foretatt, og godkjenning av nåværende bruk foreligger ikke.

- Hallen ved siden av vindfang/entré er av takstmannen benevnt som hall. På tegningene er rommet benevnt som gjesterom. Her er det imidlertid fjernet større del av gulvet (somme i entréen), og rommet fremstår ikke som et soverom/gjesterom i dag. På tegningene er det inntegnet 3 stk. vinduer, men disse fremstår større i dag - enn på tegningene.

- Ved siden av dagens bad i underetasjen, er det adkomst til en bod. Denne boden er på tegninger egentlig benevnt som en badstue, men fremstår ikke som dette i dag.

- I underetasjen er det et rom med en trapp. Trappeløpet er tettet igjen, og rommet fremstår nå som en bod.

- På tegningene viser det at garasjen skal ha vært avdelt med en bod i bakre del. Det er ikke noe avdeling av garasjen i dag.

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

Svar: Ja. Kommentar: Oljetank plumbert 2019.

UTHUS M/REDSKAPSBOD

Det foreligger tegninger, men det er avvik fra disse.

- Uthuset er ikke avdelt med 3 rom. Det er kun 1 ytterdør i front. Redskapsbod på utsiden av uthuset er ikke inntegnet.

ANNET

- Det foreligger tegninger av carport, datert 31.04.1981. Tegningene viser ikke at bygningskroppen skulle ha vært sammenbygd med eneboligen - slik den i dag er. Det foreligger heller ferdigattest for tiltaket. Takstmannen gjør oppmerksom på at carporten har annen- og større

utførelse enn på tegning. Carporten har et cirka areal (ikke målbart) på 18 kvm.

• Carport, grillhytte, paviljong og lekehytte (fremstår mer som redskapshus) er oppført med egeninnsats. Det foreligger ingen tegninger, dokumentasjon eller godkjenninger av disse bygningene. Det samme gjelder for basseng, som heller ikke er omsøkt/godkjent.

GENERELT

I 2015 kom det en endring i plan- og bygnings loven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. Mønehøyde og gesimshøyde målt fra ferdig planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen er et annet kriterie man må vurdere. Bygningen kan heller ikke brukes til varig opphold eller beboelse. Bygningen må stå mer enn 1 meter fra nabogrensen og annen bygning på eiendommen, og minst 2 meter fra bygninger på annen eiendom. Ytterligere undersøkelser blir evt. kjøpers ansvar. Til informasjon så har kommunen myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så

utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger eller bærebjelker i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

04.11.1975.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2011.

TILSTANDSGRAD 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

INNHold

Boligen går over to etasjer, pluss kryploft.

1. etasje inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, TV-stue, bad, 2 soverom og 2 bodar.

Underetasjen inneholder entré, hall, gang, kjellerstue, gang m/trapperom, bad, vaskerom, 2 soverom (ikke godkjent), 3 boder, samt garasje.

På eiendommen er det også carport, uthus m/redskapsbod, grillhytte, paviljong og basseng. Se pkt. vedr. "Ferdigattest / brukstillatelse" for mer informasjon.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVENDIG

TG2 Taktekking

Yttertak tekkes med Planja stålpannetak. Undertak med finerplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Betydelig med rust på taktekking.

Konsekvens / Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Denne type taktekking har lett for å få rustdannelse, så også på dette taket som må påregnes jevnlig overflatebehandling. Fornyelse av taktekking vil være beste løsning.

Kostnadsestimat:

- 100 000 - 300 000.

TG2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Pipehatt i rustfritt stål. Noe snøfangere øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik: I følge eier kan det komme vann ned gjennom pipen når det er regn og vind.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Det må påregnes å montere snøfangere og stigetrinn/feierplattform når taktekking en gang skal fornyes. Forholdet med vann ned gjennom pipen v/nedbør må utbedres.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverkelementer på 120 cm bredde i følge tidligere informasjon. Malt fasadekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Observerte liggende lekter i nedre del. Skjulte skader kan aldri utelukkes.

Konsekvens / Tiltak:

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

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG2 Takkonstruksjon / Loft

Yttertaket er konstruert med W- tretakstoler. Flathimling er isolert med mineralull. Luftespalter i kassekledning

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget. Observerte misfarge på undertak, men ikke målt forhøyet fuktprosent på undertaket. Det er begrenset adkomst til hele kryp loftet. Skjulte skader kan aldri utelukkes.

Konsekvens / Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår og frem til 2000-tallet. Varierende alder på vinduene. Observerte 2 nyere ruter i kjellerstuen, og 1 i stue hovedetasje (datert 2018 og 2019), samt 3 vinduer fra 2009 i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik: En stor del eldre vinduer, og de fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens / Tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmen/foringer og utvendig treverk må forventes. Naturlig med en del oppgraderinger

de kommende år
Kostnadsestimat:
- 50 000 - 100 000.

TG2 Dører

Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser. 2 ytterdører underetasje. Ene ytterdøren er hvit profilert med glassfelt/sprosser. Den andre er malt profilert tredør. Verandadør soverom med trekarm og 2-lags isolerglass. Balkongskyvedør i 1.etasje med trekarm og 2-lags isolerglass (heve/skyvedør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ytterdørene er vurdert utifra alder. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Noe fornyelser vil være naturlig de nærmeste år.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vestvendt veranda på ca. 40 m² med terrassebord og trekkverk. Støpt dekke under terrassebord hvor det er overbygd parti. Ca. 85 m² med terrasser på østsiden med terrassebord, trekkverk, badestamp og basseng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe råte på noen trebjelker. Slitasje på terrassebord veranda.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling på veranda. Det må lages rekkverk hvor dette mangler på terrasser.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG3 Utvendige trapper

Støpt trapp med belegningsstein opp til hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Trapper uten rekkverk.

Konsekvens / Tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

INNVENDIG

TG2 Overflater

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, flis, vegg til vegg teppe, perganolgulv og furugulv. Veggoverflater med tapet, panel, malte panelplater, strie og flis Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater, og eikepanel e.l.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv i hall og entre er fjernet ned til betonggulv.

Konsekvens / Tiltak:

- Oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat:

- 50 000 - 100 000.

TG2 Etasjeskille / Gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 10 mm gang og kjellerstue i underetasje. Avvik på 10 mm alle rom i 1.etasje unntatt vindfang.

Konsekvens / Tiltak:

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

Kostnadsestimat:

- Ingen umiddelbar kostnad.

TG2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG2 Pipe og ildsted

Boligen har lettklinker elementpipe. Peisinnsats i kjellerstuen. Åpen peis i stue 1.etasje. Sotluke ligger bak/

under fyrkjel på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. I følge eier kan det komme vann ned gjennom pipen når det er regn og vind.

Konsekvens / Tiltak:

- Sotluke må gjøres tilgjengelig.

TG2 Rom under terreng

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Deler av underetasjen er under terrenget, og det er observert påforingsvegg under trapp mot yttervegg som er isolert innvendig med isopor. Boret hull i ene soverom under terreng. Papp på mur. Isolert med mineralull, utlektet og kledd med panel. Tørt/ok, og det er taknedløp på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Isopor skal ikke benyttes som isolering i konstruksjon med treverk. Ukjent om den er flammehemmende.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ukjent hvor mye av yttervegger mot terreng som er isolert med isopor. Utforingsvegger med isopor bør bygges opp på nytt. Skjulte skader på utforede vegger under terreng kan aldri utelukkes.

Kostnadsestimat:

50 000 - 100 000.

TG2 Innvendige trapper

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens / Tiltak:

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører. Glassfoldedør m/blyglass mellom stuer i 1. etasje samt dør med blyglass til stuen.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Noe oppgraderinger vil være naturlig.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG3 Garasje

Garasje med pussede lettklinker murer. Støpt himling som er kledd med orøse huntonitplater. Støpt gulv på grunn. Treport med portåpner. Lys/strøm.

Vurdering av avvik:

- Registrert fukt i himling, og på pussede murer syd/øst er det saltutslag/fukt. I følge egenerklæring er det lagt drenering/fuktsikring på disse sidene.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Altandekket er ikke utført med tettesjikt/membran e.l. Derfor er det fuktvandring i betongdekket mot garasje. Må legges tettesjikt/membran for å få slutt på fuktvandring.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

VÅTROM

TG3 Generell (Underetasje > Bad)

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

Flislagt gulv, og våtromsplater på vegger.

Servantinnredning med hvite glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. Speil mellom overskap.

Dusjkabinett og wc. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er fra byggeår, og nærmere 50 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Bom under gulvfliser. Vindu i våtsone. Noen løse våtromsplater (se egenerklæring angående dette), og noe manglende kledning i himling.

Konsekvens / Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

- 100 000 - 300 000.

TG3 Generell (Underetasje > Vaskerom)

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Perganol på gulvet. Vegger dels med epoxy/perganol, og dels pussede murer. Platekledning i himling, dels synlig trebjelkelag. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil i yttervegg. Oljefyrkjel og mye røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er fra byggeår, og nærmere 50 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens / Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

- 50 000 - 100 000.

TG2 Overflater vegger og himling (1. etasje > Bad)

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Slitt himling.

Konsekvens / Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Himling må overflatebehandles.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG3 Overflater gulv (1. etasje > Bad)

Flislagt gulv. Panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas utbedring av fallforhold. Gulvet bør opparbeides på nytt med dagens krav til fallforhold.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG2 Sluk, membran og tettesjikt (1. etasje > Bad)

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens / Tiltak:

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG3 Ventilasjon (1. etasje > Bad)

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

- Avtrekksviften er tilkoblet stikkontakt i boden ved siden av bad. Ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens / Tiltak:

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

- Elektrisk kobling til avtrekksviften må utbedres.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eik profilerte fronter. Flis på vegg over heltre eik benkeplate. Vitrineskap, og 1 overskap med blyglassdør. Integrert stekeovn. Keramisk Platetopp. Nisje med kjøleskap og fryseskap. Oppvaskmaskin. 1 høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens / Tiltak:

- Overflater må behandles.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000

TG2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

Vurdering av avvik:

- Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

TG2 annledninger

Innvendige vannrør av kobber. Stoppekran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anbefaler kontroll av fagmann/rørlegger.

Kostnadsestimat:

- 50 000 - 100 000.

TG2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

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

Kostnadsestimat:

- 50 000 - 100 000.

TG2 Varmesentral

Fyrkjel i underetasje er fra byggeår, og er utkoblet. Toshiba luft til luft varmepumper i begge etasjer (nye 2006).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens / Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefaler service på varmepumpene såfremt dette ikke har vært gjort seneste år.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG3 Varmtvannstank

2 beredere i vaskerom underetasje. Den ene er 198 liter fra 2006, og den andre er kombi EP 300 (298 liter og 120 liter) fra 1999 (denne er utkoblet).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er noe drypping fra ene berederen (den som er 198 liter).

Konsekvens / Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Berederne bør kontrolleres av fagmann/rørlegger.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG3 Elektrisk anlegg

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.

- 1975 Ny elbil-lader 2021. Diverse oppgraderinger for øvrig siden byggeår. Men el-anlegget er ikke totalt rehabilitert.

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

- Nei Egeninnsats av tidligere eier har vært utført.

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

- Ja Henviser til boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

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?

- Ukjent.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, 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?

- Nei.

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 Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en elfagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG3 Branntekniske forhold

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?

- Ja.

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

- Nei.

Er det skader på røykvarslere?

- Nei.

TOMTEFORHOLD

TG2 Drenering

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. I følge tidligere informasjon har det vært noe oppgraderinger på 2000-tallet, men antas at det også er dels drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens / Tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat:

- 50 000 - 100 000.

TG2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med lettklinkerblokker. Murene er

utvendig pusset/malte.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe riss i pussede murer.

Konsekvens / Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på pussede murer.

Kostnadsestimat:

- 10 000 - 50 000.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens / Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år.

Kostnadsestimat:

- Under 10 000.

TG2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Antas betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Oljetank

Det er nedgravd glassfiber oljetank. Oljetanken tømt og rengjort 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens / Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

INNBO OG LØSØRE

Panelovner (umonterte) på kryploft medfølger i handelen.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 282 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 322 m²

TBA: 125 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 141 m² Entré, gang m/ trapperom, gang, hall, kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom, tre boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 141 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, TV-stue, to soverom, bad og to boder.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

85 m²

1. etasje

40 m²

UTHUS M/ REDSKAPSBOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Uthus og redskapsbod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Terrasser på til sammen 85 m² er areal inkludert basseng og badestamp. Bassenget utgjør 22 m² av arealet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 076,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, feiing og renovasjon.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 506,- pr 2023

INFO EIENDOMSSKATT

Kommunen opplyser at eiendomsskatten er beregnet med bakgrunn i følgende opplysninger:

Skatteår: 2024

Takst: kr. 3 684 491,00

Bunnfradrag: kr. 0,00

Promillesats: 4 ‰

Fritak: Nei

Skatt for 2024: kr. 10 316,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 921 123,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 500 266,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

2 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

74 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

75 840 Omkostninger totalt

91 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 065 840 Totalpris. inkl. omkostninger

3 081 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 084 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

1535/65/54:

30.06.2023 - Dokumentnr: 698122 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Elektronisk innsendt

28.03.1974 - Dokumentnr: 2333 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1535 Gnr:65 Bnr:37

02.05.1994 - Dokumentnr: 3753 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

07.03.2025

FORSIKRINGSSKAP

Klp

POLISENUMMER

80715846

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på notar.no og finn.no.

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

07.03.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000 (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 15 000,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visning (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Overtakelse	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(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.

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.

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

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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.

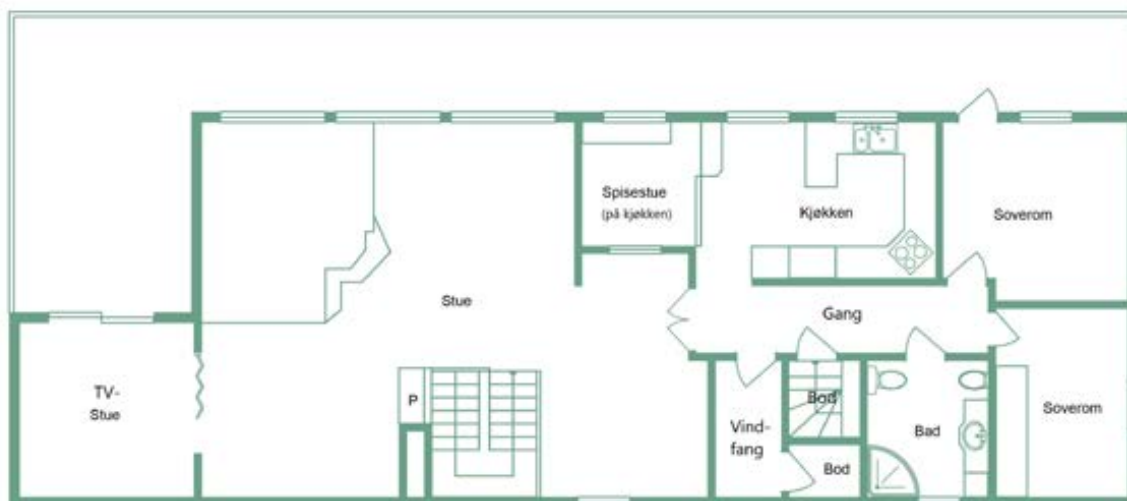


Vedlegg

FJORDVEGEN 377

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Ferdigattest
Hus- og planteninger
Tegninger av carport
Tegninger av uthus
Eiendomskart
Veikart
Grunnkart
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Energiattest
Nabolagsprofil

Plantegning av 1. etasje



notar

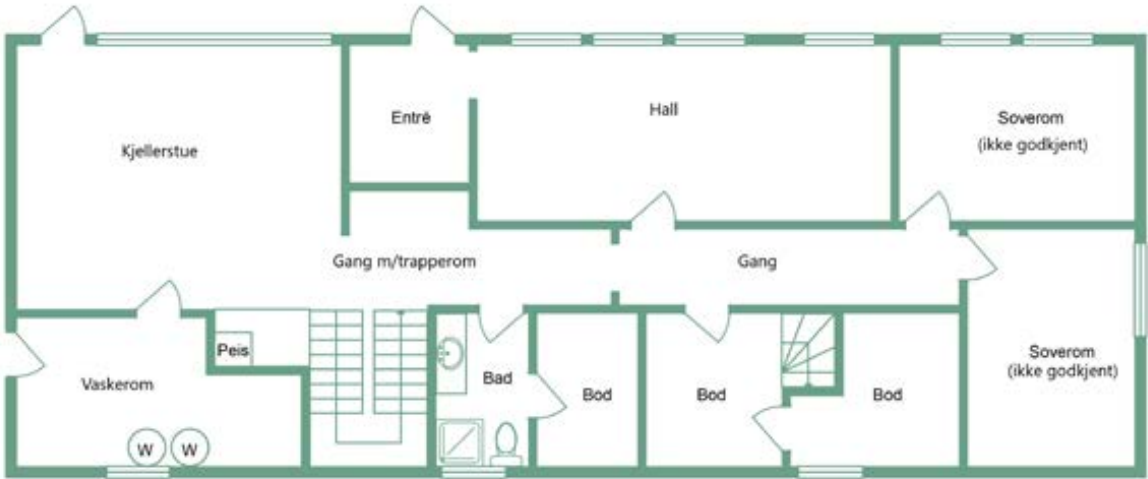
Fjordvegen 377

1 Etg

notar.no @notaralesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning av underetasje



notar

Fjordvegen 377
U Etg

notar.no @notaraslesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0133/24	

Selger 1 navn
Susan Mari Solbakken

Gateadresse	
Fjordvegen 377	

Poststed	Postnr
TOMREFJORD	6393

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: 15-0133/24

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

Badet nede har et vannrør i veggen som er montert feil fra byggeår og det henger en dråpe vann på et punkt der. Opprinnelig er det vannbåren gulvvarme som er koblet ut. Drypper vann fra den ene varmtvannsberederen.

- 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Av og til når det regner og er vind kan det komme ned vann gjennom pipa. Sørvegg og sørøst hjørnet i garasjen var det salt utslag. Vi gravde opp å la vortepapp og drenering.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når det er regn og vind kan det komme inn noen dråper vann gjennom garasje taket.

- 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

Dårlig trekk i pipa. Vi koblet ut skorteinsvifta da vi ikke brukte peisen oppe. Peisen nede er vi usikre på da vi ikke har brukt denne mer enn en gang for lenge siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjenner ikke til verken sopp eller råteskader på eiendommen. Ikke noe skadedyr eller insekter utenom det normale.

- 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

Oljefyr har blitt frakoblet og oljetank utendørs har blitt tømt og spylt. Elektrisk tilhørende basseng (lys og varmepumpe) har blitt utført privat av elektro automatiker. Varmepumpen til bassenget blir frakoblet å båret inn i huset etter hver sommersesong. Veks elektro Vestnes har utført all elektriske installasjoner utover bassenget og ladeboks etter 2006 da vi tok over huset.

Arbeid utført av

Vekst elektro

- 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

Beskrivelse

Har smart ladeboks ca 12kw installert på vegg i carport på øversiden av huset.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ 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

Skiftet rekkverk på huset da det tidligere var et ulovlig rekkverk. Dette ble gjort av egeninnsats. Platting rundt bassenget, carport, grillhytte, lekehytte, paviljong og skiftet tak på annekset. Alt egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke søkt til kommunen ang bassenget pga usikkerhet om plassering. Fått ok fra naboer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke søkt til kommunen ang bassenget pga usikkerhet om plassering. Fått ok fra naboer.

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

Det var foretatt en tilstandsrapport i fjorsommer gjennom tidligere megler.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I følge Vard Langstein kan tomten på framsiden av huset overføres gratis over på huset men offentlige utgifter må betales av huseier.

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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
Susan Mari Solbakken	e56de29bd9bb93bcdef99d a294f6186c2b881442	23.10.2024 13:46:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 15-0133/24

- 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjordvegen 377, 6393 TOMREFJORD

 VESTNES kommune

 gnr. 65, bnr. 54

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 19.04.2024

Rapportdato: 08.06.2024

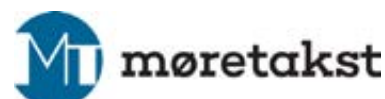
Oppdragsnr.: 18657-1580

Referansenummer: IU6640

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

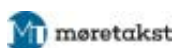
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket med Planja stålpannetak.
Undertak med finerplater.
Metall takrenner/nedløpsrør. Pipehatt i rustfritt stål. Noe snøfangere øst.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverkelementer på 120 cm bredde i følge tidligere informasjon. Malt fasadekledning.
Yttertaket er konstruert med W- tretakstoler.
Flathimling er isolert med mineralull. Luftespalter i kassekledning
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår og frem til 2000-tallet.
Varierende alder på vinduene. Observert 2 nyere ruter i kjellerstuen, og 1 i stue hovedetasje (datert 2018 og 2019), samt 3 vinduer fra 2009 i underetasje.
Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser.
2 ytterdører underetasje. Ene ytterdøren er hvit profilert med glassfelt/sprosser. Den andre er malt profilert tredør.
Verandadør soverom med trekarm og 2-lags isolerglass.
Balkongskyvedør i 1.etasje med trekarm og 2-lags isolerglass (heve/skyvedør).
Vestvendt veranda på ca. 40 m2 med terrassebord og trekkverk. Støpt dekke under terrassebord hvor det er overbygd parti.
Ca. 85 m2 med terrasser på østsiden med terrassebord, trekkverk, badestamp og basseng.
Støpt trapp med belegningsstein opp til hovedytterdør.
Carport på 18 m2 med belegningsstein på dekket.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plastplater.
Det er oppført lysthus, grillhus, og en liten eldre leikehytte (fremstår mer som redskapshus).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, flis, vegg til vegg teppe, perganolgulv og furugulv.
Veggoverflater med tapet, panel, malte panelplater, strie og flis
Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater, og eikepanel e.l.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Boligen har lettklinker elementpipe. Peisinnstas i kjellerstuen. Åpen peis i stue 1.etasje. Sotluke ikke observert.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.
Hvitmalte fyllingsdører. Glassfoldedør m/blyglass mellom stuer i 1.etasje samt dør med blyglass til stuen.
Garasje med pussede lettklinker murer. Støpt himling som er kledd med orøse huntonitplater.
Støpt gulv på grunn. Treport med portåpner.
Lys/strøm.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad underetasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv, og våtromsplater på vegger.
Servantinnredning med hvite glatte fronter.
Helstøpt kompositt servantplate. Speil mellom overskap. Dusjkabinett og wc. Plastsluk.

Vaskerom underetasje:
Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Perganol på gulvet. Vegger dels med epoxy/perganol, og dels pussede murer.
Platekledning i himling, dels synlig trebjelkelag.
Opplegg for vaskemaskin. Veggventil i yttervegg.
Oljefyrkjel og mye røropplegg i rommet.

Bad 1.etasje:
Flis på gulv og vegger. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Hvit benkeplate med nedfelt servant. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med eik profilerte fronter. Flis på vegg over heltre eik benkeplate. Vitrineskap, og 1 overskap med blyglassdør. Integrert stekeovn. Keramisk Platetopp. Nisje med kjøleskap og fryseskap. Oppvaskmaskin. 1 høyskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannrør av kobber. Stoppekran fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Fyrkjel i underetasje er fra byggeår, og er utkoblet. Toshiba luft til luft varmepumper i begge etasjer (nye 2006).
2 beredere i vaskerom underetasje. Den ene er 198 liter fra 2006, og den andre er kombi EP 300 (298 liter og 120 liter) fra 1999 (denne er utkoblet).
Vannbåren varme er ikke i bruk. Ukjent funksjon.
Fyrkjel er frakoblet i følge eier.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. I følge tidligere informasjon har det vært noe oppgraderinger på 2000-tallet, men antas at det også er dels drenering fra byggeår.
Boligen har grunnmur med lettklinkerblokker.
Murene er utvendig pusset/malte.
Lav forstøtningsmur av støpt betong. Noe natursteinsmur.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Ukjent type på vann og avløpsrør.
Septiktanken er av ukjent type. Antas betong.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetanken tømt og rengjort 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	282 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Hovedetasje stemmer ikke med byggemeldte tegninger.
Kjøkken er utvidet (ene soverom tatt vekk). Ene trapp ned til underetasje er tettet (rommet er nå en bod). Tilbygd tv-stue er ikke fremvist tegning på.

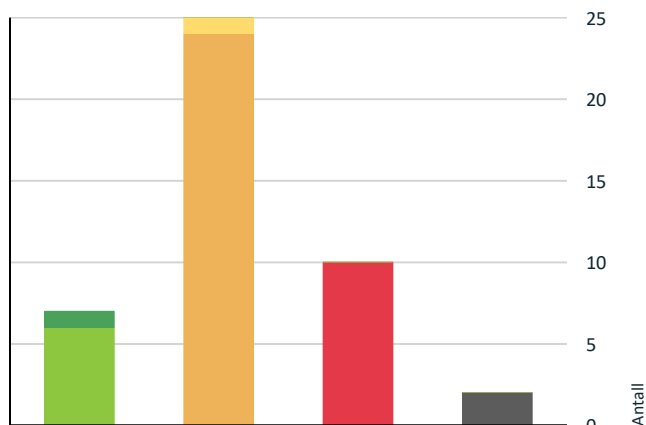
I underetasje er hobbyrom bruksendret til 2 soverom.
Vindfang/entre i underetasje benyttes hovedsaklig som inngang til kjeller, dette rommet er det satt ytterdør, rommet er byggemeldt som kle-rom og garderobe opprinnelig (bruksendring). Det som er benevnt som gjesterom på plantegning er vurdert som hall, men her er gulv fjernet i større del av rommet (samme i entreen). Badstue på plantegning fremstår mer som bod. Også bod i det som tidligere var areal til trapp. Garasjen er ikke avdelt med bod i bakre del.
Fasadetegninger stemmer ikke. Ikke inntegnet vindu i underetasje mot nord, og ene ytterdør mot vest i underetasje er ikke inntegnet. Tilbygd tv-stue mot syd er ikke på godkjent tegning.

Uthus m/redskapsbod.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Uthuset er ikke avdelt med 3 rom. Det er kun 1 ytterdør i front. Redskapsbod på utsiden av uthuset er ikke inntegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

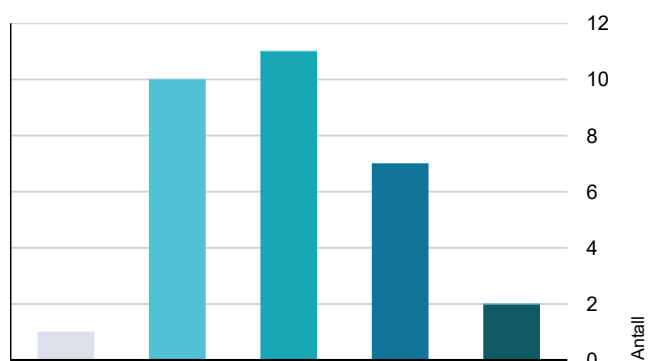
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Garasje [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Vedlikehold må forventes.



Betydelig med rust på yttertaket.



Betydelig med rust på yttertaket.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak tekket med Planja stålpannetak. Undertak med finerplater.

Vurdering av avvik:

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

Betydelig med rust på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Denne type takteking har lett for å få rustdannelse, så også på dette taket som må påregnes jevnlig overflatebehandling. Fornyse av takteking vil være beste løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Pipehatt i rustfritt stål. Noe snøfangere øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

I følge eier kan det komme vann ned gjennom pipen når det er regn og vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må påregnes å montere snøfangere og stigetrinn/feierplattform når takteking en gang skal fornyes.

Forholdet med vann ned gjennom pipen v/nedbør må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverkelementer på 120 cm bredde i følge tidligere informasjon. Malt fasadekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Observert liggende lekter i nedre del. Skjulte skader kan aldri utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er konstruert med W- tretakstoler. Flathimling er isolert med mineralull. Luftespalter i kassekledning

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Observert misfarge på undertak, men ikke målt forhøyet fuktprosent på undertaket. Det er begrenset adkomst til hele kryploftet. Skjulte skader kan aldri utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Luftespalter i kassekledning.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår og frem til 2000-tallet. Varierende alder på vinduene. Observert 2 nyere ruter i kjellerstuen, og 1 i stue hovedetasje (datert 2018 og 2019), samt 3 vinduer fra 2009 i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

En stor del eldre vinduer, og de fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmen/foringer og utvendig treverk må forventes. Naturlig med en del oppgraderinger de kommende år

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Hvit profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser.

2 ytterdører underetasje. Ene ytterdøren er hvit profilert med glassfelt/sprosser. Den andre er malt profilert tredør.

Verandadør soverom med trekarmen og 2-lags isolerglass.

Balkongskyvedør i 1. etasje med trekarmen og 2-lags isolerglass (heve/skyvedør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdørene er vurdert utifra alder. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe fornyelser vil være naturlig de nærmeste år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på ca. 40 m2 med terrassebord og trekkverk. Støpt dekke under terrassebord hvor det er overbygd parti.

Ca. 85 m2 med terrasser på østsiden med terrassebord, trekkverk, badestamp og basseng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe råte på noen trebjelker. Slitasje på terrassebord veranda.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling på veranda. Det må lages rekkverk hvor dette mangler på terrasser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trebjelker har slitasje og noe råteskade.



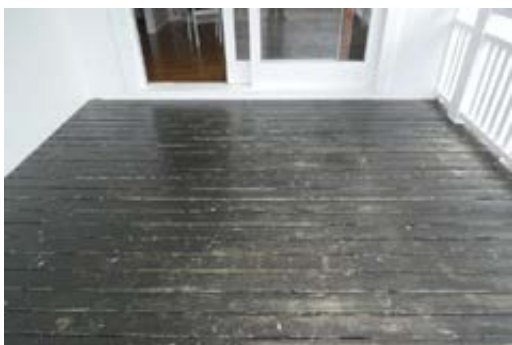
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Manglende rekkverk.



Trapp uten rekkverk.



Overflateslitasje på terrassebord veranda.



Trapp uten rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med belegningsstein opp til hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapper uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Carport på 18 m2 med belegningsstein på dekket. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plastplater.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, vinylbelegg, flis, vegg til vegg teppe, perganolgulv og furugulv.

Veggoverflater med tapet, panel, malte panelplater, strie og flis
Himlinger med hvite himlingsplater, malte flater, og eikepanel e.l.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv i hall og entre er fjernet ned til betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gulv er fjernet ned til betonggulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 10 mm gang og kjellerstue i underetasje.

Avvik på 10 mm alle rom i 1.etasje unntatt vindfang.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har lettklinker elementpipe. Peisinnsett i kjellerstuen. Åpen peis i stue 1.etasje. Sotluke ligger bak/under fyrkjel på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

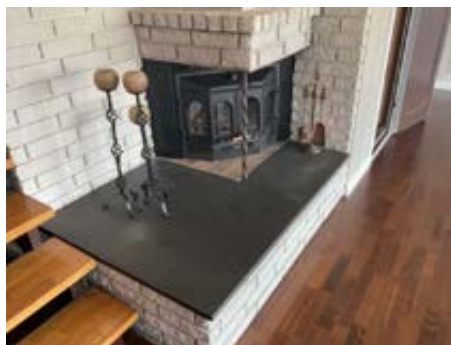
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

I følge eier kan det komme vann ned gjennom pipen når det er regn og vind.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluke må gjøres tilgjengelig.



Peisinnsett i kjellerstuen.



Åpen peis i stue 1.etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Deler av underetasjen er under terrenget, og det er observert påforingsvegg under trapp mot yttervegg som er isolert innvendig med isopor.

Boret hull i ene soverom under terreng. Papp på mur. Isolert med mineralull, utlektet og kledd med panel. Tørt/ok, og det er taknedløp på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isopor skal ikke benyttes som isolering i konstruksjon med treverk. Ukjent om den er flammehemmende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ukjent hvor mye av yttervegger mot terreng som er isolert med isopor. Utforingsvegger med isopor bør bygges opp på nytt. Skjulte skader på utforede vegger under terreng kan aldri utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ikke registrert fukt i vegg med isopor på befaringdagen.



Ikke registrert fukt i vegg soverom på befaringdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører. Glassfoldedør m/blyglass mellom stuer i 1.etasje samt dør med blyglass til stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe oppgraderinger vil være naturlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Garasje

Garasje med pussede lettklinker murer. Støpt himling som er kledd med orøse huntonitplater. Støpt gulv på grunn. Treport med portåpner. Lys/strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert fukt i himling, og på pussede murer syd/øst er det saltutslag/fukt. I følge egenerklæring er det lagt drenering/fuktsikring på disse sidene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Altandekket er ikke utført med tettesjikt/membran e.l. Derfor er det fuktvandring i betongdekket mot garasje. Må legges tettesjikt/membran for å få slutt på fuktvandring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt/saltutslag i pussede murer



Fukt i himling.

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv, og våtromsplater på vegger. Servantinnredning med hvite glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. Speil mellom overskap. Dusjkabinett og wc. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeår, og nærmere 50 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Bom under gulvfliser. Vindu i våtsone. Noen løse våtromsplater (se egenerklæring angående dette), og noe manglende kledning i himling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjkabinett og wc i rommet.



Noe manglende kledning i himling,



Løse våtromsplater ble fjernet for å sjekke området som er beskrevet i egenerklæring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg under trapp uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg under trapp uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Perganol på gulvet. Vegger dels med epoxy/perganol, og dels pussede murer. Platekledning i himling, dels synlig trebjelkelag. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil i yttervegg. Oljefyrkjel og mye røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeår, og nærmere 50 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Murvegger mot våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eksakt alder på badet er ikke kjent, men er trolig en gang fra 90-tallet. Ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv, flis på vegger og malte plater i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Panelovn på vegg. Fra opprinnelig er det vannbåren gulvvarme i badet, men dette har ikke vært i bruk på flere år, ukjent om systemet fungerer.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Slitt himling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Himling må overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv. Panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gulvet bør opparbeides på nytt med dagens krav til fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilnærmet flatt gulv i rommet.



Tidligere rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Hvit benkeplate med nedfelt servant. 2 overskap, speil og lysarmatur. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc.



Liten skade på servantplate.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Avtrekksviften er tilkoblet stikkontakt i boden ved siden av bad. Ikke fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Tiltak:

Elektrisk kobling til avtrekksviften må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksviften er tilkoblet stikkontakt i boden ved siden av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eik profilerte fronter. Flis på vegg over heltre eik benkeplate. Vitrineskap, og 1 overskap med blyglassdør. Integrert stekeovn. Keramisk Platetopp. Nisje med kjøleskap og fryseskap. Oppvaskmaskin. 1 høyskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Slitasje på fronter benkeskap.



Slitasje på benkeplate og fronter.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber. Stoppekran fra byggeår.

Vurdering av avvik:

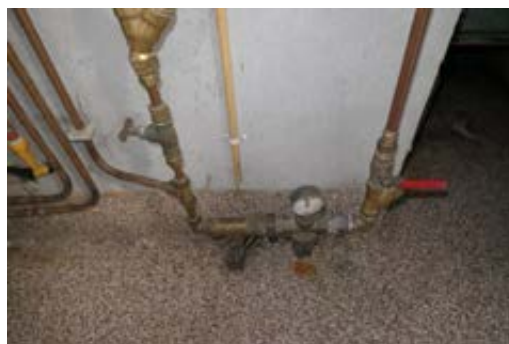
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Anbefaler kontroll av fagmann/rørlegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Fyrkjel i underetasje er fra byggeår, og er utkoblet. Toshiba luft til luft varmepumper i begge etasjer (nye 2006).

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler service på varmepumpene såfremt dette ikke har vært gjort seneste år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Varmtvannstank

2 beredere i vaskerom underetasje. Den ene er 198 liter fra 2006, og den andre er kombi EP 300 (298 liter og 120 liter) fra 1999 (denne er utkoblet).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe drypping fra ene berederen (den som er 198 liter).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Berederne bør kontrolleres av fagmann/rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsberedere.

TG 4 Vannbåren varme

Vannbåren varme er ikke i bruk. Ukjent funksjon. Fyrkjel er frakoblet i følge eier.

TG 3 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-skap med automatsikringer.

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

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.
1975 Ny elbil-lader 2021. Diverse oppgraderinger for øvrig siden byggeår. Men el-anlegget er ikke totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Egeninnsats av tidligere eier har vært utført.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Henviser til boligmappa.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

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 Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap.



Kursfortegnelse.

TG 3 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuksikring. I følge tidligere informasjon har det vært noe oppgraderinger på 2000-tallet, men antas at det også er dels drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Boligen har grunnmur med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe riss i pussede murer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på pussede murer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur av støpt betong. Noe natursteinsmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Antas betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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



Antas septiktank av betong e.l.

TG 2 Oljetank

Det er nedgravd glassfiber oljetank. Oljetanken tømt og rengjort 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Uthus m/redskapsbod.



Anvendelse

Uthus m/redskapsbod

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Tegning datert 1981.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe vedlikehold/oppgraderinger må forventes. Mye rust på yttertak redskapsbod.

Beskrivelse

Uthus oppført med bindingsverk yttervegger med stående, dels noe liggende bordkledning. Yttertak i trekonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel (ny 2016 i følge eier). Metall takrenner/nedløpsrør. Vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass. Treytterdør. Malt panel vegger/himling i uthuset. Enkel overflate på gulv med vinylbelegg og vegg til vegg teppe. Veggventil i gavl.

Redskapsboden er sammenføyd med uthuset. Støpte murer, dels noe bindingsverk. Stående bordkledning. Yttertak med tresperrer, og utvendig tekket med planja stålpanner. Metall takrenne/nedløpsrør. Tredør.

Tilbygg / modernisering

2016 Modernisering I følge eier er det lagt ny pappshingel 2016.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

282 m²/282 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Hall, Kjellerstue, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, 5 Bod, Garasje, Vindfang, Stue, Kjøkken, TV-stue

Andre bygg: Uthus m/redskapsbod.

Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.



Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

3300000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gjerdevegen 4 ,6393 TOMREFJORD 177 m² 1972 4 sov	18-11-2020	2 490 000	2 820 000	0	2 820 000	15 932
2 Tomrelia 76 ,6393 TOMREFJORD 146 m² 1972 4 sov	04-03-2021	2 375 000	2 275 000	0	2 275 000	15 582
3 Lidvegen 98 ,6393 TOMREFJORD 153 m² 1990 3 sov	15-05-2023	2 400 000	2 275 000	0	2 275 000	14 869
4 Fjordvegen 379 ,6393 TOMREFJORD 150 m² 1969 2 sov	09-03-2020	2 200 000	2 200 000	0	2 200 000	14 667
5 Krogsbakken 21 ,6393 TOMREFJORD 148 m² 1966 5 sov	31-05-2021	2 200 000	2 150 000	0	2 150 000	14 527
6 Fjordvegen 373 ,6393 TOMREFJORD 148 m² 1972 5 sov	03-08-2022	2 100 000	2 075 000	0	2 075 000	14 020
7 Krogsbakken 21 ,6393 TOMREFJORD 148 m² 1966 5 sov	12-07-2019	2 150 000	2 000 000	0	2 000 000	13 514
8 Fjordvegen 393 ,6393 TOMREFJORD 286 m² 1969 6 sov	12-03-2020	2 490 000	2 850 000	0	2 850 000	9 965

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca. beløp 2023	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Diverse	Kr.	300 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Uthus m/redskapsbod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Uthus m/redskapsbod.	Kr.	200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

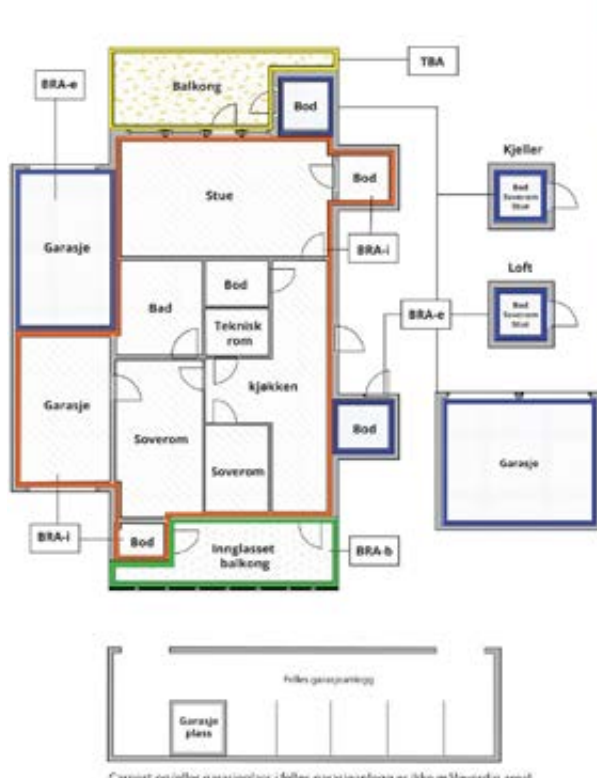
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	141			141	85		141
1. Etasje	141			141	40		141
Kryploft							
SUM	282				125		282
SUM BRA	282						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang m/trapperom, Gang , Hall , Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Garasje		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , TV-stue , Bad , Soverom 1, Bod 1, Bod 2, Soverom 2		
Kryploft			

Kommentar

Terrasser på til sammen 85 m2 er areal inkludert basseng og badestamp. Bassenget utgjør 22 m2 av arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasje stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Kjøkkenen er utvidet (ene soverom tatt vekk). Ene trapp ned til underetasje er tettet (rommet er nå en bod). Tilbygd tv-stue er ikke fremvist tegning på.

I underetasje er hobbyrom bruksendret til 2 soverom. Vindfang/entre i underetasje benyttes hovedsaklig som inngang til kjeller, dette rommet er det satt ytterdør, rommet er byggemeldt som kle-rom og garderobe opprinnelig (bruksendring). Det som er benevnt som gjesterom på plantegning er vurdert som hall, men her er gulv fjernet i større del av rommet (samme i entreen). Badstue på plantegning fremstår mer som bod. Også bod i det som tidligere var areal til trapp. Garasjen er ikke avdelt med bod i bakre del. Fasadetegninger stemmer ikke. Ikke inntegnet vindu i underetasje mot nord, og ene ytterdør mot vest i underetasje er ikke inntegnet. Tilbygd tv-stue mot syd er ikke på godkjent tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oljetank plombert 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soveromme i kjeller mot nord tilfredsstillende ikke krav til dagslys og rømning.

Uthus m/redskapsbod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		40		40			40
SUM		40					40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Uthus og redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Uthuset er ikke avdelt med 3 rom. Det er kun 1 ytterdør i front. Redskapsbod på utsiden av uthuset er ikke inntegnet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	236	46
Uthus m/redskapsbod.	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2024	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	65	54		0	1035.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjordvegen 377

Hjemmelshaver

Solbakken Susan Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet i Fjordvegen/Tomrefjord, Vestnes kommune. Det er ca 12 km til Helland sentrum med butikker. Også dagligvarebutikk i Tomrefjord.

Adkomstvei

Ligger til kommunal/privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Vestvendt tomt som er pent opparbeidet med grøntareal, hekk, beplantning etc. Terrasse, belegningsstein og basseng. Fin utsikt mot Tomrefjorden og omkringliggende fjell. Asfaltert oppkjørsel i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført paviljong, grillhytte, og en liten eldre leikehytte (fremstår mer som redskapshus). Carport på 18 m² er ikke målbart areal. Denne har annen og større utførelse enn på tegning.

Carport, grillhytte, paviljong og leikehytte oppført med egeninnsats. Bassenget er ikke byggesøkt.

Forsikring

Selskap

KLP

Avtalenr

80715846

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Ikke gitt opplysninger om bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger bolig	04.03.1974		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan	01.10.2015		Gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Matrikkelrapport	09.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	04.11.1975		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger uthus	30.04.1981		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	17.12.2006	Gjelder bl annet montering av varmepumpe, og ny kurs til denne.	Gjennomgått	0	Nei
Tømmerapport oljetank	15.08.2019		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU6640>

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



FACADE HUT VEST



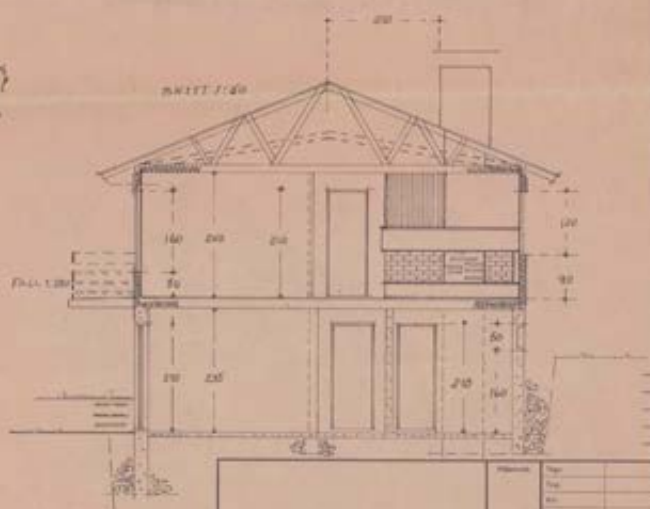
FACADE HUT SYD



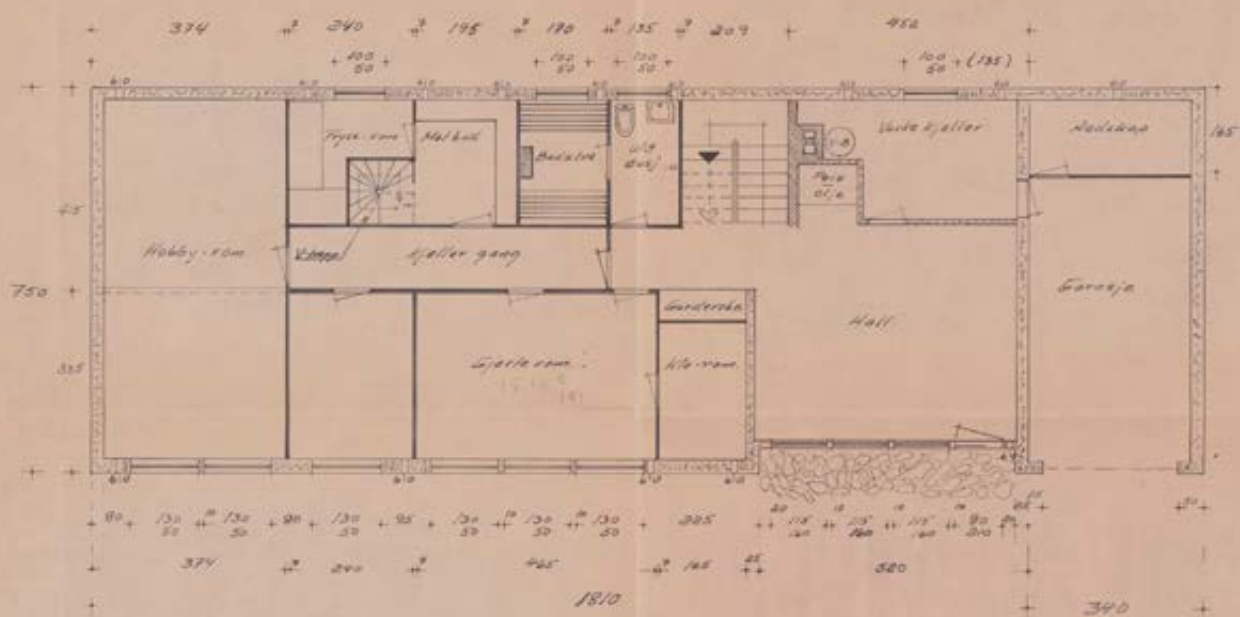
FACADE HUT ØST



FACADE HUT NØRØ

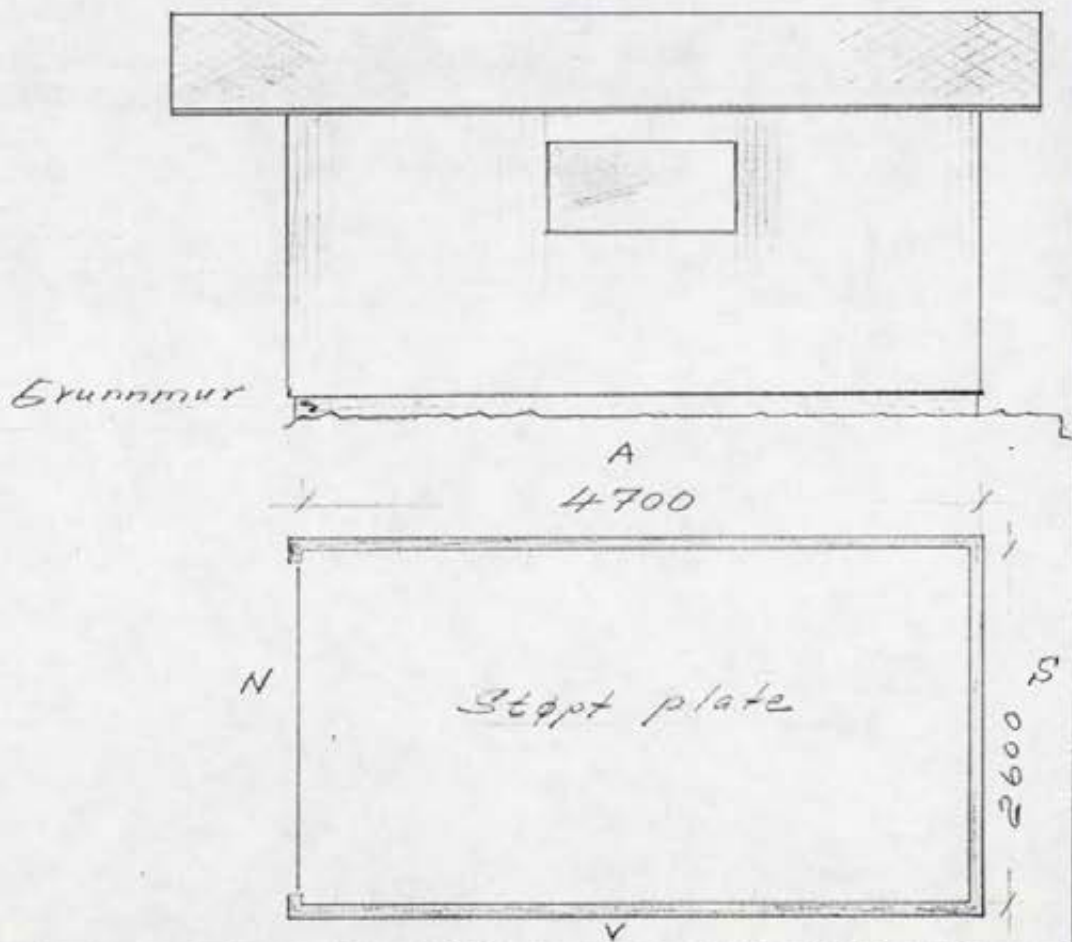
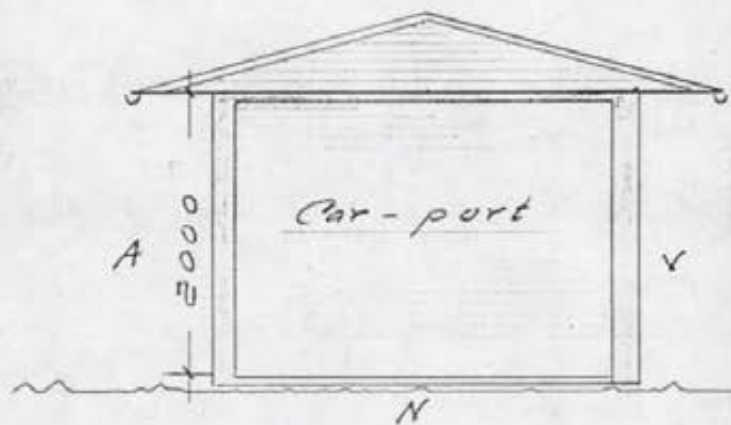


Skrevet af: <u>Skotte & Thomsen</u> 1910		Tegnet af: <u>Skotte & Thomsen</u> 1910	
Bygning for: <u>Skotte & Thomsen</u> 1910		Tegnet af: <u>Skotte & Thomsen</u> 1910	

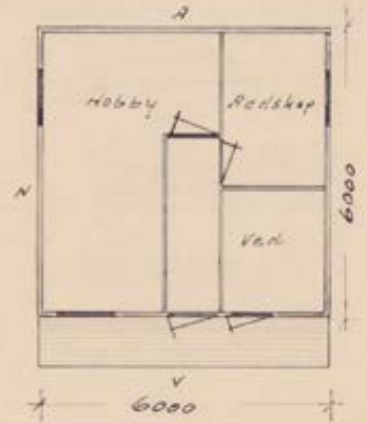
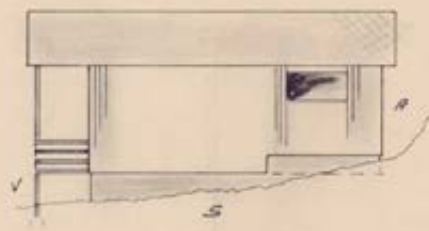
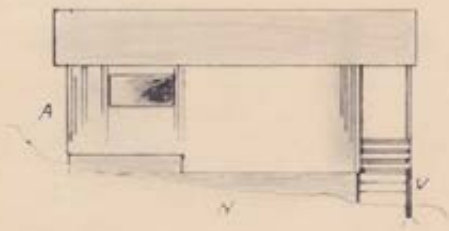


Project Name <i>2302 Tennyson</i>	Project No. <i>1/20</i>	Project Date <i>1/20</i>
	Project Location <i>1/20</i>	Project Status <i>1/20</i>





31.4.1981	Utskrift tegnet	Godkjent	1:50	Sverre E. Tomren	
Forslag til garasje. Bygges på eiendommen gnr 65 bnr 34 Se vedlagte kart.				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			



Torslag nr. 41005 Bygges på eiendommen gnr. 66, bnr. 54 S, d ved lagte Karlsskisse	Målestokk	Bygn.	30.48
	1:75	Tras	ST
	Eieringstid		
	Tilordnet av		
Sverre E. Timren 6393 Tømrerfjord			

FERDIGATTEST

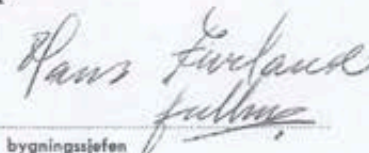
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogly, Vestnes			65	54	
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	11/3 - 74	dato 20/3 - 74	sak	72/74
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Sverre E. Tomren		6393 TOMREFJORD			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Sverre E. Tomren		6393 TOMREFJORD			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Sverre E. Tomren		6393 TOMREFJORD			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

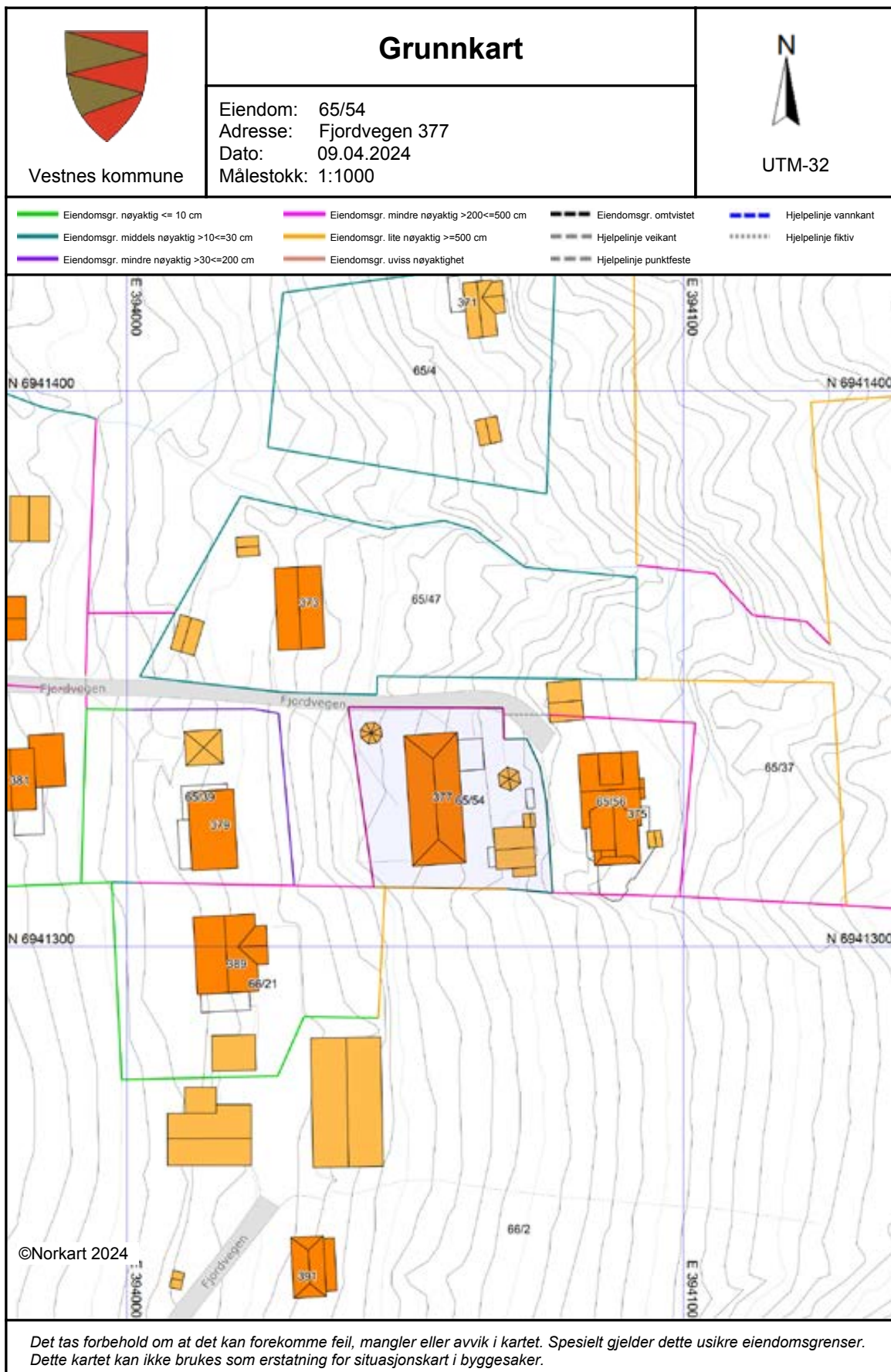
Vestnes den 4/11 - 1975
for


bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLY	Beregnet areal	1035.5
Etablert dato	28.03.1974	Historisk oppgitt areal	1033,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Forretning over eksist. matrikkelenhet	15.06.2009			
Feilretting	15.06.2009			65/37, 65/54
Grensejustering	28.04.1994	49/92		65/54 (192,5), 65/56 (-192,5)
Grensejustering				
Forretning over eksist. matrikkelenhet	28.09.1976			
Skylddeling	04.01.2011			65/37, 65/39, 65/54, 66/2, 66/21
Skylddeling	28.03.1974			65/37 (-841), 65/54 (841)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6941321.52	394059.63	0	Ja	1035.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBAKKEN SUSAN MARI F110383*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fjordvegen 377 6393 TOMREFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjordvegen 377

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6393 TOMREFJORD	Kirkesogn	08050301 Vestnes
Grunnkrets	105 Tomra	Tettsted	6181 Tomra
Valgkrets	4 Tomrefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	180684387		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	04.11.1975
2	180684395		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 180684387: Enebolig (111), Ferdigattest 04.11.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	288
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	288
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	150
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.03.1974	18.05.2007
Igangsettingstillatelse	21.06.1974	25.05.2011
Ferdigattest	04.11.1975	25.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordvegen 377	H0101	65/54	288	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	142	0	142	0	0	0
H01	1	146	0	146	0	0	0

2: Bygning 180684395: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	65/54	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0



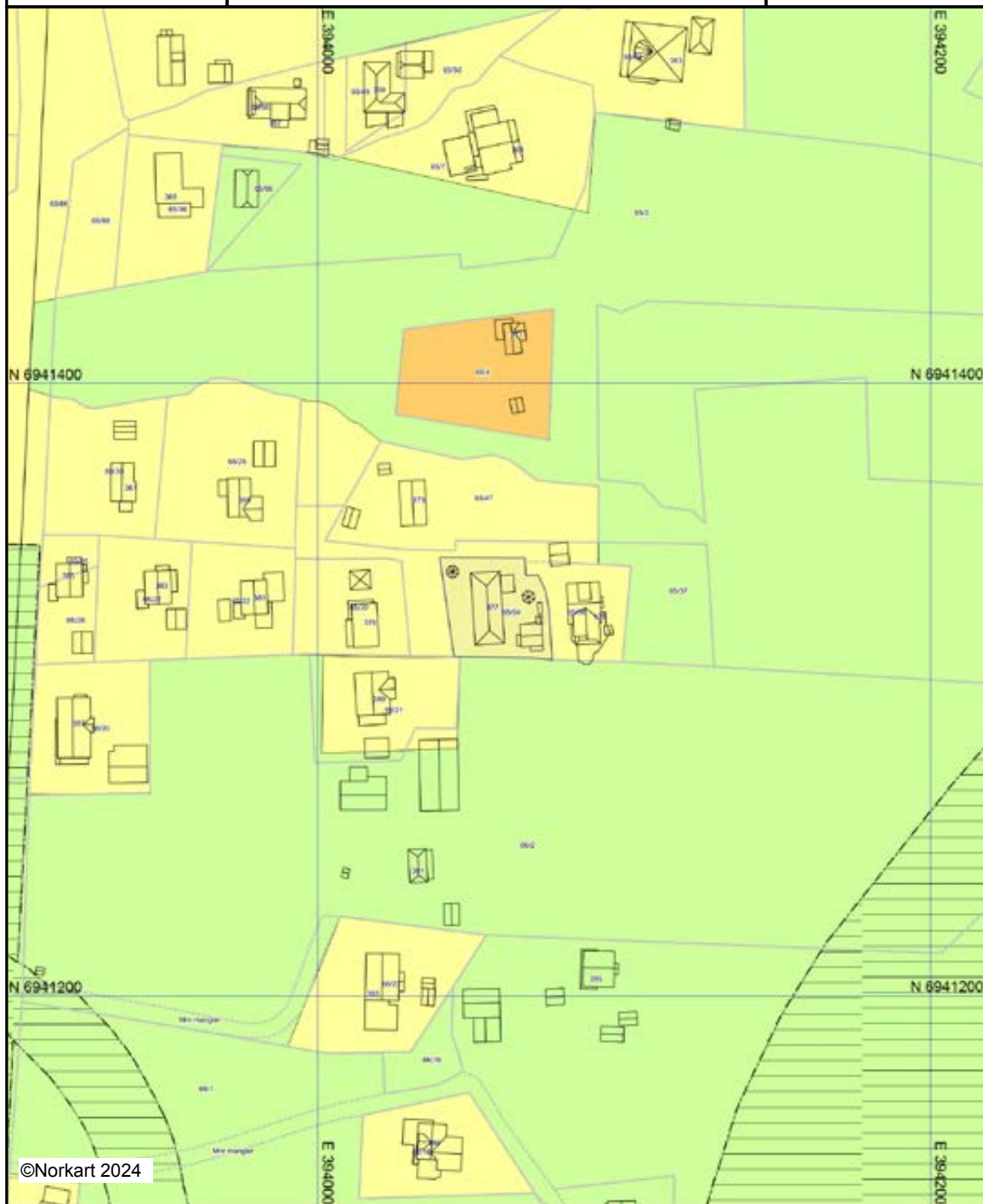
Vestnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/54
Adresse: Fjordvegen 377
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - framtidig



Vestnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/54
Adresse: Fjordvegen 377
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198:*
 Område for jord- og skogbruk
- Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*
 Område med rasfare
- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
 Område for steinbrudd og masseuttak
 Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
 Faresonegrense
 Formålsgrense

11. Føresegner

11.1 GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggst til grunn i all planlegging og saksbehandling av enkeltsaker innan planområdet.

Kommuneplanens arealdel med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) av 27.06.08, kap.11 – Kommuneplan.

Føresegnene er juridisk bindande og kjem i tillegg til dei forholda som er fastlagt i plankartet.

Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

Godkjent byggeareal er gjeldande inntil ny rullering av kommuneplanen ligg føre.

11.2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 1)

11.2.1. Krav om reguleringsplan (PBL § 11-9 nr.1)

I områder avsett til nærings- eller bustadareal kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan. Planutvalet kan gjere uttak frå denne regelen etter nærare vurdering. Krav om reguleringsplan gjeld også andre byggeområde >10 daa. Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing og eventuelt krav om reguleringsplan for byggeområde <10 daa må vurderast i kvart enkelt tilfelle. ROS-analyse for Vestnes kommune skal leggst til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

11.2.2. Risiko og sårbarheit (PBL § 4-3)

Generelt

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar.

ROS-analyser skal leggst til grunn for å kartlegge muleg fare knytt til nye utbyggingsområde (ras, stormflo, vind, grunnforhold etc.) og behov for ev. avbøtande tiltak skal avklarast.

Tiltak langs sjø og vassdrag (PBL § 1-8 og § 11-9 nr.5)

Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i kvart enkelt tilfelle eller i samband med reguleringsplan.

Før det vert gitt løyve til byggetiltak i 20m-sona langs bekkar med årsikker vassføring og i 50m sona mot større elvar, skal utbyggar gjere ei konkret vurdering om eventuelle nødvendige sikringstiltak mot flaum.

Opphalds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal stå trygt mot 200-års stormflo og skal ikkje ha golv lavare enn kote 3,0. Bygg med kort levetid kan ha lavare nivå.

Stråling frå høgspentliner

Ved nybygg og nye anlegg der magnetfelt vil bli over 0,4 µT, skal det vurderast å sette inn tiltak for å redusere strålingsnivået. Avstand frå næraste leidning skal følgje tabell utgitt i brosjyre frå Statens strålevern

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene og innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan

11.2.3 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (PBL § 11-9 nr.5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretekt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for så lang råd er å redusere samla energibruk.

Renovasjon

Forslag til reguleringsplaner skal innehalde ein renovasjonsteknisk plan, som m.a. skal vise korleis oppsamling og innsamling av avfall er tenkt løyst i planområdet. Jf. forskrift om slam og hushaldsavfall for Ålesundsregionen.

11.2.4. Krav om rekkefølge (PBL § 11-9 nr.4)

- I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (f.eks. køyrevveg, gang- og sykkelveg, avløp, avfall, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstjenester (barnehage og skule) er dekt.
- For nye bustadområde skal nærleikeplass vere opparbeidd i samsvar med desse føresegnene før nye bustader blir tatt i bruk.
- For bustadområda B1, B10, B16 er det krav om bygging av gangveg langs hovudveg fram til områda, før dei kan takast i bruk til bustadområde
- For bustadområdet B1 er det krav om intern utbyggingsrekkefølge: Nedre del av feltet skal byggast ut først, slik at den beste dyrkamarka i sør kan haldast i hevd lengst muleg.

11.2.5 Utbyggingsavtalar (PBL § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, avfall, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

11.3 BUSTADOMRÅDE

11.3.1. Grad av utnytting (PBL § 11-9 nr.5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan. Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggjast til grunn.

11.3.2. Krav til uteareal (PBL § 11-9 nr.5)

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av/medrekna min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining kjem i tillegg. Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dB(A)). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Nærleikeplass

Nærleikeplassar skal settast av i alle områder der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar. Som hovudregel skal alle bueiningar innan gangavstand på ca. 50 meter ha nærleikeplass med storleik på ca. 200 m². Maks. 20 bueiningar kan vere felles om leikeplassen som minst skal ha sandkasse, benk og eit leikeapparat/noko fast dekke.

Områdeleikeplass

Områdeleikeplassar skal settast av i alle områder der det vert etablert 30 eller fleire bueiningar. Alle bueiningar skal innan gangavstand på 3-500 meter ha ein områdeleikeplass med storleik på 1000 - 1500 m². Maks. 100 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggst til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn. Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. bueining i bustadområde.

Avfall

Ved etablering av fleire bueiningar bør det leggst til rette for felles renovasjonsløyningar.

11.4. FRITIDSBYGG (PBL § 11-9)

Hytter

Utbygging av nye hytteområde >10 daa krev reguleringsplan, der utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde er fastsett. Planen må syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde eller ved grunneigaravtale viss plassering er utanfor planområdet. Ved detaljregulering skal det leggst vekt på estetikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø. For hytteområde skal det leggst til rette for avløps- og avfallsløyningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Seterområda

I seterområda, der det er opna for fritidsbustader (BFR 14,16,17,18,21), skal planutvalet gjere vedtak i bygge- og delingssaker. Omsyn til kulturlandskap, eksisterande bygg, arealstorleik, byggehøgde og eksteriør skal vere med i vurderingane.

Rorbu

Rorbu er definert som fritidsbustad ved sjøen, eventuelt kombinert med naust, der til dømes 1.etasje er utforma som eit tradisjonelt naust og andre etasje er innreidd for overnatting og opphald. Det skal leggst vekt på allmenn tilgjenge for langs strandsona og det skal leggst til rette for avløps- og avfallsløyningar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Naust

Naust er definert som uthus for oppbevaring av mindre båtar, båtutstyr og fiskereiskap o.l. og er generelt bygg i ein etasje med bruksareal (BRA) maksimalt 40 m². *Naustområde som kan vere aktuelle for naust >40 m² kan behandlast som mindre reguleringsendring i etterkant av vedtatt kommuneplan eller nærare vurdering og høyringsprosess.* Ev. loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal og kan ikkje innreist som overnattingsstad. Nausta skal ha saltak med mønehøgde maks. 5 meter frå golv. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre utkragingar, karnapp eller liknande fasadeelement. Plassering av naust skal ta omsyn til allmenne interesser som turveg, grøntområde mm. Av omsyn til stormflo, skal naust skal plasserast min. på kote 2.

Særskilt for område BFR8

Byggegrense skal trekkast 10 meter sør for strandvegen.

Særskilt for område BFR15

Type fritidsbustad (naust, rorbuer e.l.) skal avgjerast gjennom detaljreguleringsplan.

11.5. OMRÅDE FOR NÆRING OG RÅSTOFFUTVINNING

Før nye nærings- og råstoffområde >10 daa blir tatt i bruk skal godkjent reguleringsplan ligge føre, med vurdering av verknad for miljø, landskap og ev. botnsediment (§ 11-9, pkt.1)

Mudring og dumping kan skje etter særskilt løyve frå Fylkesmannen, jf. forureiningsforskrifta § 22.6. Når sjøbotnen er forureina, er det nødvendig med løyve etter forureiningslova § 11 før utfylling kan starte opp.

11.6 - VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesveggar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangveggar skal avklarast i reguleringsplan. Ved avkjøring direkte frå fylkesveg eller europaveg skal det ligge føre løyve til avkøyrsløye frå Statens vegvesen. For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsløye frå kommunal vegmynd. For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett.

Særskilt for S1

Vidare utbygging av Vik industriområde innafor S1 kan ikkje skje før det er bestemt kvar dei nye samferdselsanlegga skal plasserast. Dette gjeld ny E39 sørover mot Digernes, arm frå Vik til E136 Tresfjordbrua, kontrollstasjon og døgnkvileplass. Slik framtidig utbygging skal skje frå vest mot aust for å halde dyrka mark i hevd så lenge som muleg.

11.7 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7 nr.6)

Følgjande vilkår gjeld for nyetablering og utviding av hamner: Båthamner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskallar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø. Det skal leggst til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming og unngå isdanning.

11.8 - OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

Automatisk freda kulturminne (H730)

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innafor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innafor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jf. kml § 6, bevarast ved å bruke omsynssone kombinert med grøntområde/friområde e.l. i framtidig område-/detaljregulering. I verdifulle kulturmiljø kring utvalte automatisk freda kulturminne skal det først ein streng dispensasjonspraksis og ein må ta omsyn til desse verdiane ved ev. reguleringsplanlegging. Områda har stort potensial for nye funn og det er viktig å opprette den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemynde for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak.

Nedslagsfelt for drikkevatn (§ 11-8 pkt. a)

I nedslagsfelt for drikkevatn er ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Faresone for ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)

I samband med byggetiltak i omsynssona for skred skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område. Ev. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)

Område verna etter naturvernlova:

Måslia naturreservat – verna i 1998, delar av Solnørvassdraget, Gjelstenvassdraget verna i 1993, Tresfjordøyra (elveos),

Stølsområde med krav om felles planlegging (§ 11-8 pkt. e)

For å sikre ei heilskapleg utvikling på stølar som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan før nye byggetiltak kan settast i verk i område av særskild verdi. Så langt gjeld kravet for Helset-/Krogsetstølane og Hoemsetra.

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f).

Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av side 12-14. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde er vist som omsynssoner.

12. RETNINGSLINER

12.1 - DISPENSASJONAR

Kommunen kan jf. PBL § 19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegnar ikkje vert sett vesentleg til side.

Sidan planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, er det ikkje automatikk i å få dispensasjon. Likevel vil føresetnader endre seg over tid og gode, nye idear kome til.

Dispensasjon krev grunngitt søknad og det må liggje føre overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Det skal også leggjast vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål. Før ev. dispensasjon vert gitt, skal kommunen som hovudregel hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området

12.2 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 nr.5)

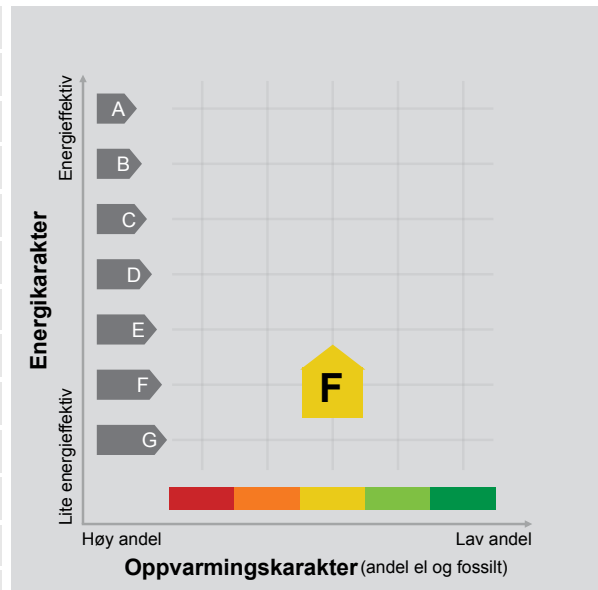
Innafor LNF-område skal det som hovudregel ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring. Planutvalet kan gje dispensasjon for å tillate slike formål når følgjande vilkår er oppfylte:

1. Tiltaket krev ikkje areal vurdert som mest verdifull dyrka jord
2. Tiltaket påverkar ikkje areal vurdert som verdifullt kulturlandskap
3. Tiltaket medfører ingen vesentlege ulemper for landbruket
4. Lokalisering av tiltaket er nær eksisterande busetting/infrastruktur
5. Nødvendig avkjørselsløyve og ev. nødvendig vegrett ligg føre
6. Avstand til strandlina min. 50 meter eller tiltaket ikkje er til hinder for ålmenta.
7. Fylkesmannen og fylkeskommunen har fått høve til å gje uttale.
8. Tiltaket har ikkje vesentleg negativ verknad for biologisk mangfald
9. Det ligg føre enkel ROS-analyse og eventuell avbøtande tiltak er skildra.



ENERGIATTEST

Adresse	Fjordvegen 377
Postnummer	6393
Sted	TOMREFJORD
Kommunenavn	Vestnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180684387
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5009c852-e3ec-4d7b-9098-5f39150bf542
Dato	30.05.2024



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.

Nabolagsprofil

Fjordvegen 377

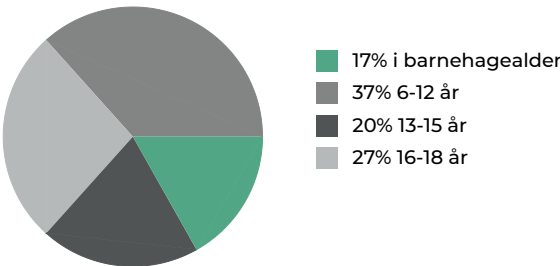
Offentlig transport

🚶 Løvollen	2 min 🚶
Linje 245	0.1 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 10 min 🚗

Skoler

Tomrefjord skule (1-10 kl.)	26 min 🚶
214 elever, 14 klasser	1.9 km
Gjermundnes vidaregåande skule	19 min 🚗
120 elever	18.5 km
Haram vidaregåande skule	43 min 🚗
261 elever, 14 klasser	39.7 km

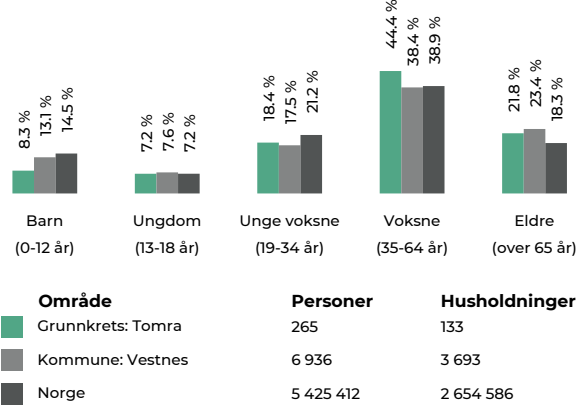
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	3%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tomrefjord barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
34 barn	1.3 km
Gardstunet barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
30 barn	3.7 km
Fiksdal barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
15 barn	8.5 km

Dagligvare

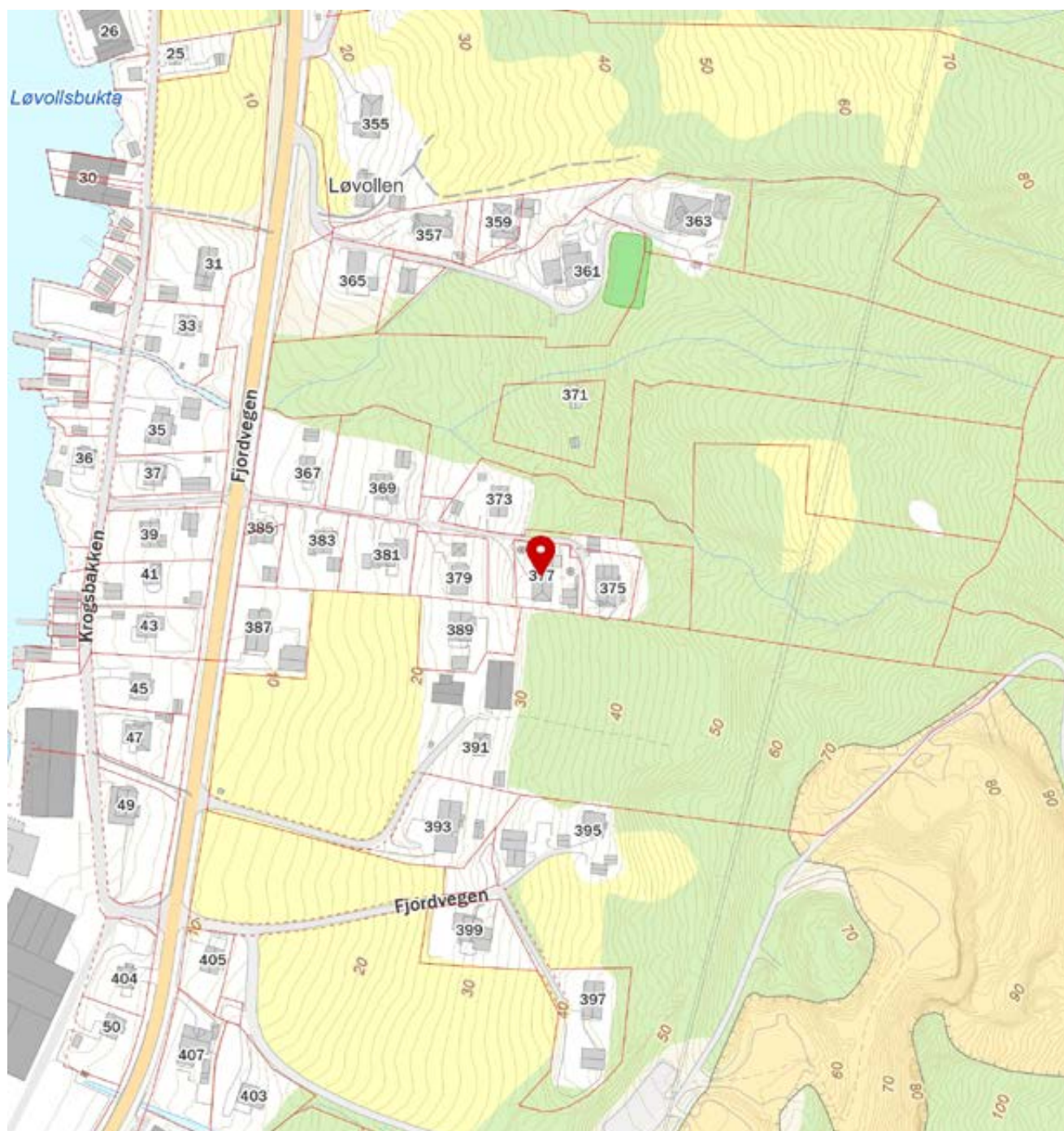
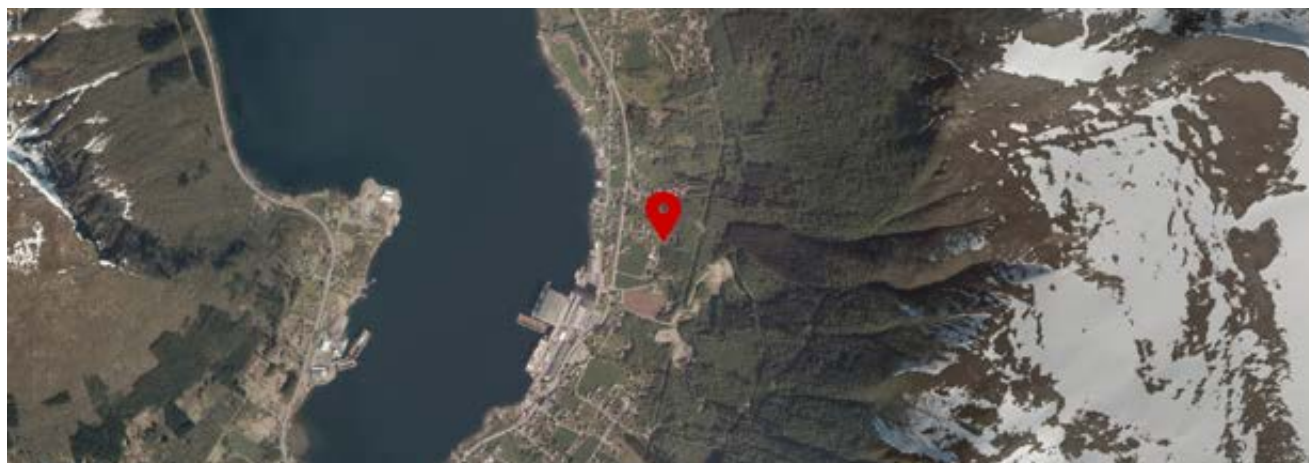
Joker Tomrefjord	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Joker Fiksdal	10 min 🚗
Post i butikk, PostNord	8.9 km

Sport

🏀 Tomrefjord skule	24 min 🚶
Ballspill, fotball	1.7 km
🏀 Tomrefjord idrettsbygg	30 min 🚶
Aktivitetshall	1.8 km
🚴 Holokleros	13 min 🚗
🚴 Tren Vatne	28 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



[illegible]

NOTATER

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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

 **HELP**
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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0133/24

Adresse: Fjordvegen 377, 6393 TOMREFJORD, gnr. 65, bnr.
54 i Vestnes kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 91149707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.03.2025

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/