

Årgårdsvika 32/34

AUKRA

notar



Prisantydning Kr. 4 000 000,- Boligtype Småbruk BRA-i/BRA Total 235/401 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Årgårdsvika 32/34

Sjelden mulighet! Sjarmerende småbruk m/låve, naust og egen -frittstående fritidsbolig! - Stor eiendom med strandlinje

Adresse	Årgårdsvika 32/34 6480 AUKRA
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 118 990,-
Totalpris	Kr 4 118 990,-
BRA-i/BRA Total	235/401 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1950
Soverom	5
Etasje	3

Notar v/Frank Fylling har nå på veggen av kunde denne unike eiendommen på Gossen for salg! Småbruk med romslig tomt og strandlinje ytterst ved Årgårdsvika. Nydelig utsikt og gode solforhold. Salget omhandler eldre våningshus, løe, naust og frittstående fritidsbolig på eget bruksnummer, og alt selges samlet. Bolighuset er periodevis oppgradert og ombygd, og låven er jevnlig oppgradert. Innholdsrikt bolig med 5 soverom, romslig stue med utsikt mot nordvest, og et koselig kjøkken med peis. På eiendommen er det oppført radiomaster iht leieavtale med Forsvaret. Tursti anlagt av kommunen over deler av eiendommen, nydelig rekreasjonsområde for den turglade! Velkommen på 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	33
Budgivning	116

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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





Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Soverom



Kjellerstue



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Veranda



Spisestue



Spisestue



Stue



Kjøkken



Soverom



Bad



Dronefoto



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger idyllisk til ute ved Årgårdsvika/Storsandvika ytterst på Gossa, like før Rindarøy. Strandlinje og meget gode solforhold!

ADKOMST

Fra fergekaien på Aukra kjør mot Varhaugvika. Et lite stykke før du kommer til Varhaugvika tar du av til venstre mot Røssøyvågen. følg veien helt til du møter på et kryss, ta derfra av til høyre. Når du har kommet til Årgårdsvika ta av til høyre, Huset og hytten ligger ved første avkjøring til høyre.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Årgårdsvika 32/34, 6480 AUKRA

OPPDRAGSNUMMER

15-0124/26

SELGER

Julie Andrea Ingerø Bartlett

Terje Emil Rynning Hjelset

Jens Christian Rynning Hjelset

MATRIKSEL

Gårdsnummer 8, bruksnummer 17, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 8, bruksnummer 109, , ideell andel 1/1.

i Aukra kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Enebolig har energiklasse oransje F.

Hytten har energiklasse rød G.

TOMT

Eiet tomt på 57.764 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommene har et totalt areal på ca. 57 764 kvm.

8/17: 55 884,2 kvm

8/109: 1880 kvm

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng.

Eiendommen har usikkert areal, og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.05.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1950

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført med en original del i tømmerkonstruksjon og et senere tilbygg i bindingsverk av tre. Bygningen har en saltakskonstruksjon med sperrer i tre og bordtak som undertak. Taket er tekket med profilerte stål- eller aluminiumsplater, og er utstyrt med renner og nedløp i metall som leder vann til rør i grunnen.

Fundamenteringen er naturgitt skjult, og byggegrunnen antas å være fjell. Grunnmuren er utført i mur og betong, dels med sparestein. Det er utført dreneringsarbeider rundt boligen, med montering av grunnmursmembran og nye dreneringsledninger. Synlig grunnmursplast indikerer at tiltak er gjennomført.

Fasadene er kledd med en kombinasjon av liggende og stående trekledning fra ulike tidsepoker. Deler av fasaden er oppgradert med ny kledning, vindspærre og utvendig etterisolering. Det er montert musesperre enkelte steder.

Boligen har malte trevinduer med tolags glass fra forskjellige perioder. Ytterdørene inkluderer en malt hoveddør, malte balkongdører i tre med tolags glass, og en enklere kjellerdør i tre.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt gulv på grunn, uten isolasjon eller diffusjonssperre. Loftet er innredet, og loftsbjelkelaget er etterisolert med mineralull, men konstruksjonen mangler dampspærre mot den varme delen av boligen.

Eiendommen har flere utvendige terrasse- og verandaarealer i trekonstruksjon. Dette inkluderer en veranda ved loftsetasjen med takpapp som tettesjikt, samt verandaer med utgang fra stuen. Ved inngangspartiet er det en terrasse. Deler av verandaen i loftsetasjen er bygget over et oppvarmet boligrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Enebolig - Utvendig - Takteking

Avvik: Det er registrert rustdannelser og slitasje på overflatebehandlingen enkelte steder på takplatene. Taktekingens alder tilsier at den er i siste del av forventet levetid. Levetidstabeller angir normalt en forventet levetid på ca. 30-50 år for denne typen takteking. Takteking og undertak vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. På grunn av manglende nærkontroll kan det ikke utelukkes ytterligere slitasje, rustangrep, utette beslag eller andre forhold som ikke var synlige ved befaringen.

- Enebolig - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert stedvis værslitasje på bordkledningen med slitt overflatebehandling. Videre er det registrert flere områder hvor det mangler musesperre i overgang mellom kledning og konstruksjon. Manglende musesperre øker risikoen for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

- Enebolig - Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert skade i balkongdøren ved loftsetasjen. Skaden er lokalisert til dørblad/karmområde. Videre er balkongdøren i hovedetasjen værslitt med slitt malingsoverflate og begynnende nedbrytning av treverk i utsatte partier, spesielt ved nedre del av dørblad og karm.

- Enebolig - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert flere forhold ved verandaene som medfører behov for vedlikehold og utbedringer. Den nordvendte verandaen har merkbare skjevheter som vurderes å skyldes setninger eller svakheter i fundamenteringen. Forholdet har medført skjevheter i konstruksjonen og kan påvirke både funksjon og bæreevne over tid.

På verandaen i loftsetasjen er det registrert værslitte og skadede trelemmer. Slitasjen har medført nedbrytning av treverket, og enkelte lemmer har redusert funksjon og levetid.

Det er videre registrert at rekkverkshøydene på verandaene er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Målt rekkverkshøyde varierer fra ca. 81 cm til 87 cm, mens dagens krav normalt er minimum 100 cm ved fallhøyder over

0,5 meter.

Terrassegulv, rekkverk og øvrige trekonstruksjoner fremstår generelt med værslitasje og normalt vedlikeholdsbehov som følge av alder og eksponering for vær og vind.

Deler av verandaen i loftsetasjen er oppført over oppvarmet boligrom. Slike konstruksjoner regnes som risikokonstruksjoner da de er spesielt utsatt for vanninntrenging, lekkasjer og kondensproblematikk dersom tettesjikt eller konstruksjonsdetaljer svikter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

- Enebolig - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier nederst på murvegger i rom under terreng. Forholdet er typisk for kjellerkonstruksjoner fra byggeperioden og skyldes sannsynligvis fuktvandring fra grunnen gjennom murverket.

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Enebolig - Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

- Enebolig - Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal ført ut av bygningen. Løsningen gir redusert evne til å fjerne fukt, matos og lukt sammenlignet med et avtrekksystem ført til det fri.

- Enebolig - Spesialrom - Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes til TG 0 eller TG 1.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

- Enebolig - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Enebolig - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver alder, omfang eller utførelse av dreneringsarbeidene. Dreneringens oppbygging, kvalitet og gjenværende levetid kan derfor ikke vurderes nærmere.

- Hytte - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen.

- Hytte - Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er knust rute i stuevindu mot sørøst.

- Hytte - Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør med utgang fra kjøkkenet er tung og åpne/lukke.

- Hytte - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i terrasse-/verandakonstruksjonene som følge av mangelfull fundamentering og setninger i understøttelsene. Konstruksjonen fremstår ikke tilstrekkelig opprettet, og enkelte fundamenter har tegn til bevegelser over tid.

- Hytte - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist løse fliser i gulvet i entré. Løse fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag, eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

- Hytte - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

De registrerte skjevhetene vurderes å kunne skyldes mindre setninger i grunnen og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Slike forhold er ikke uvanlige i bygninger med kryprom og trebjelkelag.

- Hytte - Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Hytte - Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Hytte - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

- Hytte - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det lukter kraftig kloakkluft i boligen på befaringen, dette kan skyldes tørre sluker og vannlåser.

- Hytte - Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ikke registrert eller opplyst om etablerte drencsystemer rundt bygningen. Fuktsikringen er basert på naturlig avrenning og grunnforhold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Enebolig - Utvendig - Utstyr på tak

Avvik: Det er ikke montert snøfangere over områder hvor personer kan oppholde seg eller ferdes. Videre mangler taket stigetrinn eller annen fast adkomst til skorstein. Manglende taksikring gir redusert sikkerhet ved tilsyn, feiing og vedlikehold av skorstein og tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker adkomst for arbeid på tak.

- Enebolig - Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert omfattende sprekkdannelser i flislagt gulv i gang i hovedetasje. Sprekkene vurderes å ha sammenheng med mangelfullt/ustabil underlag, eventuelt i kombinasjon med setninger eller bevegelser i konstruksjonen.

- Enebolig - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert kraftig nedbøyning i gulvbjelkelaget mellom hovedetasje og kjeller. Videre er det registrert en gulvbjelke med brudd/skade ved kvist samt tidligere utført forsterkning ved lasking av bjelke. Forholdene indikerer at bjelkelaget har vært utsatt for belastninger eller svekkelser som har medført behov for utbedring. Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter, samt over 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. Avvikene overstiger grenseverdiene angitt i NS 3600 for retningsavvik i gulv, og det gis derfor TG3. Det bemerkes at NS 3600 ikke tar hensyn til bygningens alder eller byggeskikk, og standarden åpner ikke for en lavere tilstandsgrad når de angitte grenseverdiene overskrides. For eldre bygninger er slike skjevheter og setninger ofte et resultat av naturlige bevegelser og deformasjoner over tid, uten at dette nødvendigvis innebærer svikt i konstruksjonens bæreevne eller funksjon.

- Enebolig - Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

Det er registrert flere knuste fliser på gulvet. Videre er det ikke registrert synlig membran eller annet dokumentert vannrett sjikt i gulv- eller veggkonstruksjonen. Rommet mangler sluk, og våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse og fuktsikring av våtrom. På bakgrunn av alder, avvik, manglende sluk og manglende dokumentert tettesjikt vurderes våtrommet å ha høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer.

- Enebolig - Våtrom - Kjeller > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist fuktskade i veggen mellom stue og dusj.

Det er registrert knuste fliser på gulvet ved døren.

Sluken er isolert i dusjsone med flislagt kant, lekkasjevann fra andre vann installasjoner vil ledes ut i tilstøtende rom på grunn av oppkanten inn til dusjen.

- Enebolig - Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Hytte - Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke dokumentert at våtrommet har tilfredsstillende membran eller tettesjikt i henhold til dagens krav. Veggene i våtsonene mangler fuktsikring.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Enebolig - Utvendig - Skorstein over tak

- Enebolig - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Enebolig - Tomteforhold - Septiktank

- Hytte - Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Hytte - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Hytte - Tomteforhold - Septiktank

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

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

Ja

Beskrivelse: Fukt, mulig råte i bad i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Bad i kjeller - usikkert

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

Ja

Beskrivelse: Ja, den er jo godkjent som selvstendig bygning

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

Ja

Beskrivelse: Militært område historisk, men kjenner ikke til nåværende status.

Kommentar fra selger: Gammelt gårdsbruk med låve, hytte kom naust ved stranden

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2014:

- nye heldekkende gulv samt nytt elektrisk anlegg.
- utskifting av all utvendig bordkledning med nødvendige konstruktive forsterkninger, etablering av ny låvebru, nytt yttertak, nye dører
- I forbindelse med renoveringen ble montert ny taktekking og ny utvendig bordkledning.

2011:

- Det er opplyst og registrert at to vinduer i stue/kjøkken mot nordvest er nyere og fabrikkert i 2011.
- Det er opplyst og registrert at to vinduer i stue/kjøkken mot nordvest er nyere og fabrikkert i 2011.

2009:

- Badet er opplyst å være oppusset i 2009
- Taktekkingen er av trebord i fra 2009 da hytten ble oppusset ifølge selger.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, offentlig friområde, friluftsområde/Verneområde (fornminne), bevaringsområde(fornminne) og privat veie.

Videre er også område regulert til: Spesialområde - Område for Forsvaret

Følger reguleringsplan for Sandvika (Forsvarets radiostasjon i Oterhalsen med tilstøytande areal). Eiendommen er i planen regulert til spesialområde for Forsvaret.. 17.06.1992

Eiendommen er berørt av hensynssone for vern av fornminner og naturvernområde, som er en del av Røabukta fuglefredningsområde.

Eiendommen er berørt av følgende hensynssooner: H730(Båndlegging etter lov om kulturminne), H320(Flomfare), H570(Bevaring kulturmiljø, H530(Hensyns friluftsliv) og E49(Reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Berørte datasett:

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har stråleovn på badet i 1. etasje, og badet i hytten har gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via septik/slam. Ukjent overløp.

Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

ADGANG TIL UTLEIE

Enebolig kan leies ut i sin helhet.

Hytten kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Aukra kommune opplyser om at det verken foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknad i deres arkiver.

Videre opplyser også kommunen at det ikke foreligger byggetegninger av enebolig, løe og naust.

Meglerforetaket gjør oppmerksom på at stemplede tegninger av hytte, mottatt fra Aukra kommune avviker fra dagens innredning/bruk og fasade.

Alle rom i hytten er omgjort, da tidligere hytte er ombygget, utvidet og endret. Dette betyr også at fasaden er endret med påbygg, samt vinduer, tak og dører endret.

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 boder, 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.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v..

Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Om datasettet Tegnforklaring

Datasettet Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlandsNorge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens

offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til. Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Det foreligger enkeltminner, lokaliteter og sikringssoner for kulturminner på eiendommen. Se kulturminnerapport som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå.

INNHold

Enebolig

Loft: Gang m/trapp, toalettrom, gang, 4 soverom og garderobe.

1. Etasje: Vindfang, stue/kjøkken, gang m/trapp og bad.

Kjeller: Gang m/trapp, stue, bad, soverom, bod og tekniskrom m/opplegg for vaskemaskin.

Hytte: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Løe.

Naust: Naust og redskapsbod

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av eldre årgang med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er glassplate over kjøkkenbenken. Det er installert kjøkkenventilator over komfyr, men denne er ikke tilkoblet ventilasjonskanal ført til det fri. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer, inkludert et side by side kjøleskap med fast vanntilkobling og lekkasjesikring med fuktsensor. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Oppvarming skjer via stråleovn montert på vegg. Ventilasjon er utført som naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Rommet har ikke sluk, og dusjkabinettet er tilkoblet avløp direkte.

Bad kjeller:

Badet i kjelleren har flislagt gulv, flis på vegger og malt tapetstrie i tak med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med søyleservant, gulvstående toalett og dusjnische. Ventilasjonen er naturlig med ventil i vindu. Det er påvist råteskader i veggen etter hulltaking.

Toalettrom:

Toalettrommet på loftet har flis på gulv, og panel på vegger og i tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og et gulvstående toalett. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Rommet har et vindu ut til gangen.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu, fliser og belegg. Det er registrert omfattende sprekkdannelser i flislagt gulv i gang i hovedetasje.

Vegger: Tapet/malte plater og trepanel.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har kobberør og noe rør-i-rør fra forskjellige tidsepoker. Rørøppegget er hovedsakelig av eldre årgang. Stoppekran er plassert i tekniskrom i kjelleren.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast av ukjent alder, og det kan ikke utelukkes innslag av andre typer avløpsrør.

Lufting av kloakk er ikke lokalisert, og det er ikke tegn til at den er ført ut til det fri. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser og toalett.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmtvannstank: En varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005 er plassert i tekniskrom i kjelleren. Rommet har ikke sluk eller annen kompenserende løsning for lekkasjevann. Berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

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.

AREALER

BRA - i: 235 m²

BRA - e: 166 m²

BRA totalt: 401 m²

TBA: 139 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang m/trapp, stue, bad, soverom, bod og tekniskrom m/opplegg for vaskemaskin

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang, stue/kjøkken, gang m/trapp og bad

2. etasje

BRA-i: 64 m² Gang m/trapp, toalettrom, gang, 4 soverom og garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m² Terrasse- og balkongareal

HYTTE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

81 m² Terrasse- og balkongareal

LØE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m²

2. etasje

BRA-e: 66 m²

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Naust og redskapsbod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Kjeller er mest sannsynlig innredet uten og søke bruksendring.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 921,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjon, vann og slam.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 500 000,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi for Årgårsvika 32 til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 000 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 100 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 118 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 118 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

25.04.1961 - Dokumentnr: 1961/1735/60 - Kontrakt

Avtale om leplanting. Eier stiller areal vederlagsfritt til rådighet for Nord-Aukra kommune i 20 år med rett til fornyelse. Eier har vedlikeholdsplikt. Eier må ha løyve fra kommunen til hogging eller andre inngrep i plantingen, også etter kontraktstidens utløp.

08.12.1981 - Dokumentnr: 1981/11738/60 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Staten v/Forsvarsdepartementet

Klausulering av et areal på 65 da. for oppføring og vedlikehold av antenneanlegg. Medfører byggeforbud og restriksjoner på graving innenfor området. Rett til adkomst.

20.06.2013 - Dokumentnr: 2013/505874/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Aukra kommune

ORG.NR: 964 981 337

Avtale om rett for allmennheten til benyttelse av grunn for gangtilkomst/natursti langs sjøen, samt benyttelse av innregulert friareal ved stranda.

07.05.2024 - Dokumentnr: 2024/1413518/200 - Bruksrett
Rettighetshaver: Hans Christian Braarud, f.nr: [personnummer fjernet]
Livslang bruksrett i 7 (syv) uker hvert år.

GRUNNBOKSDATO

10.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

19.06.2026

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
Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.8% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 17 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 bygningsesakkyndig 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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hyttetegning
Kommunalinfo
Kulturminnerapport
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energijattest

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

ÅRGÅRDSVIKA 32/34

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hyttetegning

Kommunalinfo

Kulturminnerapport

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Planbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0124/26	
Selger 1 navn	
Jens Emil Rynning	
Gateadresse	
Årgårdsvika 32	
Poststed	Postnr
AUKRA	6480
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Julie Ingerø Bartlett, Terje Emil Rynning Hjelset, Jens Christian Rynning Hjelset	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Fukt, mulig råte i bad i kjeller.

Initialer selger: JER

1

Document reference: 15-0124/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Beskrivelse

Militært område historisk, men kjenner ikke til nåværende status.

Tilleggs kommentar

Gammelt gårdsbruk med låve, hytte kom naust ved stranden

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Emil Rynning	cf5eab99e338657134f5db daa1e7a8b0b9121bc1	23.05.2026 17:36:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0124/26


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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Årgårdsvika 32 , 6480 AUKRA

 AUKRA kommune

 # gnr. 8,8, bnr. 17,109, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 401 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2400

Eiendomsverdi ref nr: PR5557

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikring.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte enebolig

Enebolig oppført ca. 1950. Original del er oppført med tømmerkonstruksjon, mens senere tilbygg er oppført i bindingsverk av tre. Boligen har saltakskonstruksjon med sperrer i tre, bordtak som undertak og taktekkning av profilerte stål-/aluminiumsplater. Grunnmur/kjellervegger er utført i mur/betong. Etasjeskiller består av trebjelkelag, og kjeller har støpte gulv på grunn.

Byggemåte hytte:

Hytten er oppført i trekonstruksjoner med saltak. Bygningen har åpent kryprom under trebjelkelag. Yttervegger er kledd med trekledning, og taket er teknet med profilerte plater. Hytten har terrasse-/verandakonstruksjoner i tre rundt store deler av bygningen. Bygget står på et annet gnr og bnr og er opplyst av selger og medfølge salget.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig:

Eneboligen har yttervegger av tømmerkonstruksjon og bindingsverk, kledd med både liggende og stående trekledning. Taket er teknet med profilerte stål-/aluminiumsplater. Det er flere veranda- og terrassekonstruksjoner i tre.

Hytte:

Hytten er oppført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og saltak teknet med treverk. Det er terrasse-/verandakonstruksjoner rundt store deler av bygningen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig:

Innvendige overflater består av furugulv, fliser og belegg. Vegger har tapet, trepanel og strie. Himlinger har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, og kjeller har støpte gulv på grunn.

Hytte:

Entré har flislagt gulv. Stue/kjøkken og soverom har 1-stavs parkettgulv. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bolig:

Boligen har bad i 1. etasje og bad i kjeller. Badene er av eldre/ukjent alder og har varierende utførelse med flislagte gulv, panel/fliser på vegger og naturlig ventilasjon.

Hytte:

Bad/vaskerom har flislagt gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet har dusjkabinett og plastsluk. Dusjing skjer i tett dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Bolig:

Kjøkkenet er del av stue/kjøkken og har eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Hytte:

Kjøkkenet er del av stue/kjøkken og har enkel kjøkkeninnredning tilpasset fritidsboligstandard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bolig:

Boligen har vannledninger av kobber og noe rør-i-rør. Avløpsrør er hovedsakelig av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2005 er plassert i teknisk rom i kjeller.

Hytte:

Hytten har vann- og avløpsinstallasjoner av ukjent alder. Ventilasjon er hovedsakelig naturlig. Tekniske installasjoner fremstår enkle.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bolig:

Bygningen har grunnmur/kjellervegger i mur/betong. Det er synlig grunnmursplast utvendig, og det fremstår som det er utført drenering rundt boligen. Alder og utførelse er ikke dokumentert.

Hytte:

Hytten er oppført med åpent kryprom under trebjelkelag. Det er antatt naturlig drenering uten etablert drencsystem.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Forhold under dette punktet beskrives særskilt i rapportens HMS-del.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

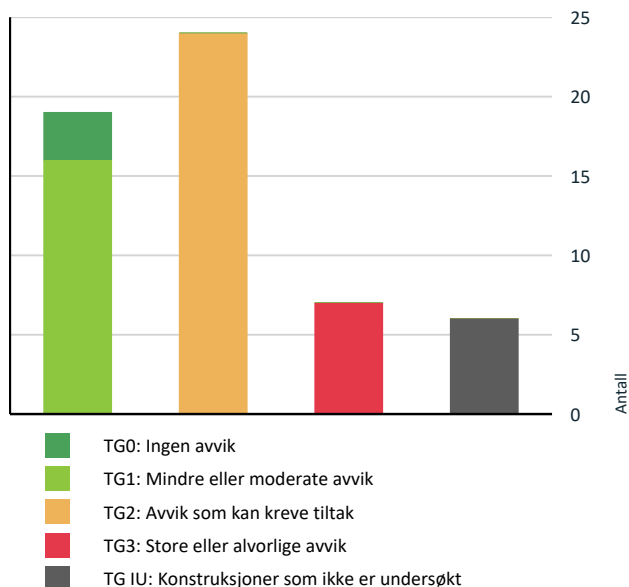
- Det foreligger ikke tegninger

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

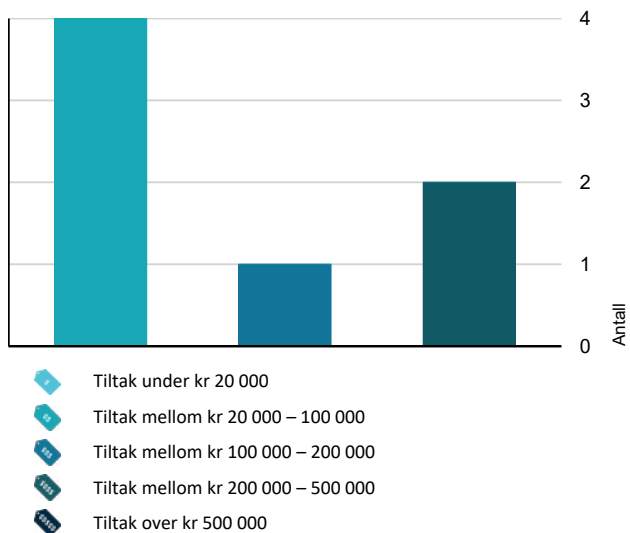
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utstyr på tak [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Hytte

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse

Standard

Boligen har enkel til normal standard, med flere eldre bygningsdeler og overflater fra ulike tidsepoker. Innvendig standard består blant annet av furugulv, fliser, belegg, tapet, trepanel, strie, malte plater og panel i himlinger. Boligen har to bad av eldre/ukjent alder, eldre kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner fra ulike perioder.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, men det er også registrert flere eldre konstruksjoner og bygningsdeler med behov for videre oppfølging.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med profilerte stål-/aluminiumsplater av ukjent alder. Ut fra plattetype og utførelse antas tekkingen å være montert på 1980- eller 1990-tallet. Taket har saltakskonstruksjon med undertak og takkonstruksjon fra byggeåret. Takteking er besiktiget fra bakkenivå og veranda. Det var ikke etablert forsvarlig adkomst til takflaten på befaringstidspunktet, og taket er derfor ikke kontrollert på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse og slitasje på overflatebehandlingen enkelte steder på takplatene. Taktekingens alder tilsier at den er i siste del av forventet levetid. Levetidstabeller angir normalt en forventet levetid på ca. 30–50 år for denne typen takteking. Takteking og undertak vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. På grunn av manglende nærkontroll kan det ikke utelukkes ytterligere slitasje, rustangrep, utette beslag eller andre forhold som ikke var synlige ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge opp taktekingen med jevnlig kontroll og vedlikehold, samt utbedre områder med rustangrep for å begrense videre nedbrytning. Påregnelig utskifting av takteking må forventes innen overskuelig tid som følge av alder og slitasje. Dersom vedlikehold og nødvendige tiltak ikke utføres, vil risikoen for korrosjon, lekkasjer og fuktskader i undertak og takkonstruksjon øke. Det anbefales også å gjennomføre en nærmere kontroll av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.



Oversiktsbilde av takteking, besiktiget fra veranda.



Oversiktsbilde av takteking, besiktiget fra veranda.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent.

TG 1U Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå.

Bygningsdelen er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil eller skader ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelse av skorstein over tak anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport



Skorstein over tak.

1 TG 3 Utstyr på tak

Beskrivelse

Taket er utført uten monterte snøfangere. Det er heller ikke etablert fast adkomst til skorstein i form av stigetrinn eller annen godkjent taksikringsløsning. Taket har en helning som medfører at snø og is kan gli ned fra takflaten ved snøsmelting eller temperaturendringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere over områder hvor personer kan oppholde seg eller ferdes. Videre mangler taket stigetrinn eller annen fast adkomst til skorstein. Manglende taksikring gir redusert sikkerhet ved tilsyn, feiing og vedlikehold av skorstein og tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens krav til sikker adkomst for arbeid på tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater for å redusere risikoen for at snø og is faller ned og forårsaker personskade eller skade på bygninger og installasjoner under taket. Det anbefales videre å etablere godkjent adkomst til skorstein med stigetrinn eller annen forskriftsmessig taksikringsløsning. Dersom forholdene ikke utbedres, vil det foreligge økt risiko for personskader samt utfordringer ved feiing, tilsyn og vedlikehold av skorstein og tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Original del av bygningen er oppført med tømmerkonstruksjon, mens senere tilbygg er oppført med bindingsverk i tre. Ytterveggens oppbygning og isolasjonsmengde er ikke kjent, og det er ikke mulig å fastslå om alle yttervegger er etterisolert uten destruktive inngrep i konstruksjonen. Fasadene er kledd med både liggende og stående trekledning fra ulike tidsepoker, noe som gjenspeiler at bygningen er oppgradert og påbygget over tid. Det er registrert montert musesperre enkelte steder langs kledningen. Ifølge eier er sørvestveggen og vestveggen oppgradert med ny bordkledning og etterisolering. Eier opplyser videre at det er utført omfattende oppgraderinger både innvendig og utvendig på bygningen gjennom de senere år.

følge selger er sørvest- og vestveggen oppgradert med ny bordkledning, vindspærre og utvendig etterisolering med ca. 50 mm isolasjon før montering av ny kledning.

Kommentar:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis værslitasje på bordkledningen med slitt overflatebehandling. Videre er det registrert flere områder hvor det mangler musesperre i overgang mellom kledning og konstruksjon. Manglende musesperre øker risikoen for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde og overflatebehandle værslitte områder på kledningen for å beskytte treverket mot fuktpåvirkning og videre nedbrytning. Det anbefales videre å montere musesperre der dette mangler for å redusere risikoen for skadedyr i konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid oppstå økt slitasje på kledningen samt risiko for skader som følge av skadedyr i veggkonstruksjonen.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre fra byggeåret. Undertaket er utført med bordtak av tre, og over undertaket er det trolig etablert asfaltpapp eller tilsvarende tettesjikt. Loftet er innredet, ukjent år, trolig i fra byggeåret. Loftbjelkelaget er etterisolert med mineralull. Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet del av boligen og kaldloftet. Takkonstruksjonen er inspisert fra tilgjengelige loftsrom.

Det er registrert eldre fuktskjolder på undertak og enkelte konstruksjonsdeler. Forholdet fremstår som eldre og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktiv fuktpåvirkning på befaringsdagen. Videre er loftet utført uten dampsperre mot varm side, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet, men som gir økt risiko for luftlekkasjer og kondensdannelse i takkonstruksjonen sammenlignet med dagens byggeskikk.

Takkonstruksjonen og undertaket er opprinnelige konstruksjoner og har oppnådd høy alder. Konstruksjonen må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppfølging som følge av normal aldring og slitasje.

Det anbefales å følge utviklingen av de registrerte fuktskjoldene gjennom jevnlig inspeksjoner av loftsrommet, særlig etter perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting. Dersom det oppstår nye misfarginger, forhøyede fuktverdier eller tegn til lekkasje, bør årsaken undersøkes nærmere.

Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for varm og fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til kondens og fuktskader. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidige rehabiliterings- eller etterisoleringsarbeider.

Basert på tilgjengelige inspeksjonsmuligheter ble det ikke registrert forhold som indikerer pågående fuktskader eller akutt behov for tiltak på befaringsdagen.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Oversiktsbilde.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med to lags glass fra forskjellige tidsepoker. Ingen større skader registrert med vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med to-lag glass, enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert skade i balkongdøren ved loftsetasjen. Skaden er lokalisert til dørblad/karmområde. Videre er balkongdøren i hovedetasjen værslitt med slitt malingsoverflate og begynnende nedbrytning av treverk i utsatte partier, spesielt ved nedre del av dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet dør i loftsetasjen bør repareres eller skiftes ut. Den værslitte balkongdøren i hovedetasjen bør vedlikeholdes med skraping, behandling og overflatebehandling. Dersom vedlikehold eller utbedring ikke utføres, vil videre nedbrytning av treverk kunne oppstå. Dette kan medføre redusert tetthet mot slagregn og trekk, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. På grunn av alder og registrert slitasje må det påregnes løpende vedlikehold og framtidige utskiftinger.



Værslitt balkongdør.



Skade i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har flere utvendige terrasse- og verandaarealer oppført i trekonstruksjoner.

Mot sørøst er det oppført en veranda på ca. 6 m² med utgang fra soverom i loftsetasjen. Verandaen er utført med takpapp som tettesjikt og belagt med trelemmer. Rekkverk er utført i trekonstruksjon. Målt rekkverkshøyde er ca. 87 cm.

Mot nord er det oppført en veranda på ca. 19 m² med utgang fra stuen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk av tre. Målt rekkverkshøyde er ca. 82 cm.

Mot sør er det oppført en veranda på ca. 31 m² med utgang fra stuen. Verandaen er oppført i trekonstruksjon med rekkverk av tre. Målt rekkverkshøyde er ca. 81 cm.

Ved inngangspartiet er det etablert en terrasse på ca. 2,5 m² oppført i trekonstruksjon.

Under verandaene er bærekonstruksjoner og fundamentering delvis synlig fra terrengnivå.

Deler av verandaen i loftsetasjen er oppført over oppvarmet boligrom. Konstruksjonen er utført som en lukket terrassekonstruksjon med underliggende oppvarmet areal. Slike konstruksjoner regnes som risikokonstruksjoner fordi de er særlig utsatt for vanninntrenging, lekkasjer og kondensdannelse dersom tettesjikt eller detaljer ikke fungerer tilfredsstillende over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere forhold ved verandaene som medfører behov for vedlikehold og utbedringer. Den nordvendte verandaen har merkbare skjevheter som vurderes å skyldes setninger eller svakheter i fundamenteringen. Forholdet har medført skjevheter i konstruksjonen og kan påvirke både funksjon og bæreevne over tid.

På verandaen i loftsetasjen er det registrert værslitte og skadede trelemmer. Slitasjen har medført nedbrytning av treverket, og enkelte lemmer har redusert funksjon og levetid.

Det er videre registrert at rekkverkshøyden på verandaene er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Målt rekkverkshøyde varierer fra ca. 81 cm til 87 cm, mens dagens krav normalt er minimum 100 cm ved fallhøyder over 0,5 meter.

Terrassegulv, rekkverk og øvrige trekonstruksjoner fremstår generelt med værslitasje og normalt vedlikeholdsbehov som følge av alder og eksponering for vær og vind.

Deler av verandaen i loftsetasjen er oppført over oppvarmet boligrom. Slike konstruksjoner regnes som risikokonstruksjoner da de er spesielt utsatt for vanninntrenging, lekkasjer og kondensproblematikk dersom tettesjikt eller konstruksjonsdetaljer svikter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere fundamenteringen og bærekonstruksjonen til den nordvendte verandaen nærmere, og utføre nødvendig oppretting eller forsterkning. Dersom forholdet ikke utbedres kan skjevhetene øke over tid og føre til redusert stabilitet og funksjon.

Skadede trelemmer på verandaen i loftsetasjen bør skiftes ut. Samtidig anbefales kontroll av underliggende tettesjikt for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader eller begynnende lekkasjer.

Rekkverkene bør vurderes oppgradert til dagens anbefalte høydekrav for å bedre personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales generelt jevnlig vedlikehold av terrassegulv, rekkverk og øvrige værutsatte trekonstruksjoner. For verandaen over oppvarmet boligrom anbefales særlig oppfølging av tettesjikt, beslag og tilslutninger, da eventuelle lekkasjer kan medføre skjulte fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.



Mangelfull fundamentering.



Skadet trelemmer.

INNSENDIG

TEG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, fliser og beleg. Veggene har tapet/malte plater og trepanel. Innvendige himlinger har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende sprekkdannelser i flislagt gulv i gang i hovedetasje. Sprekkene vurderes å ha sammenheng med mangelfullt/ustabil underlag, eventuelt i kombinasjon med setninger eller bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Forholdet medfører svekket overflate og redusert bruksmessig/estetisk kvalitet. Videre utvikling kan ikke utelukkes dersom underliggende årsak ikke utbedres. Ved utbedring må fliser fjernes, underlaget kontrolleres og nødvendige tiltak utføres før ny overflate etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Loft:

Det er målt ca. 19 mm. høydeforskjell på gulv i soverommet som har utgang til veranda over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i trappegangen over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 26 mm. avvik. 11 mm. i trappegangen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv i gangen over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gangen er det målt ca. 30 mm. avvik. 41 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert kraftig nedbøyning i gulvbjelkelaget mellom hovedetasje og kjeller. Videre er det registrert en gulvbjelke med brudd/skade ved kvist samt tidligere utført forsterkning ved lasking av bjelke. Forholdene indikerer at bjelkelaget har vært utsatt for belastninger eller svekkelser som har medført behov for utbedring.

Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter, samt over 30 mm høydeforskjell gjennom rommet. Avvikene overstiger grenseverdiene angitt i NS 3600 for retningsavvik i gulv, og det gis derfor TG3. Det bemerkes at NS 3600 ikke tar hensyn til bygningens alder eller byggeskikk, og standarden åpner ikke for en lavere tilstandsgrad når de angitte grenseverdiene overskrides. For eldre bygninger er slike skjevheter og setninger ofte et resultat av naturlige bevegelser og deformasjoner over tid, uten at dette nødvendigvis innebærer svikt i konstruksjonens bæreevne eller funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbøyning og skader i bjelkelaget vil medføre redusert stivhet og bæreevne. Utført lasking bidrar til å styrke konstruksjonen lokalt, men den generelle nedbøyningen tilsier at bjelkelaget bør vurderes nærmere. Det anbefales å foreta en konstruksjonsmessig vurdering av etasjeskillet og utføre ytterligere forsterkningstiltak dersom dette anses nødvendig. Forholdet vurderes som et vesentlig avvik.

I henhold til forskrift til avhendingsloven skal det ved TG3 angis et kostnadsestimat for utbedring. Kostnadsestimatet er derfor basert på tiltak som oppretting av konstruksjoner, flytavorretting av gulv samt nødvendige tilpasninger av dører, terskler og tilstøtende konstruksjoner. Estimaten representerer en mulig utbedringskostnad for å bringe gulvene nærmere dagens toleransekrav, men innebærer ikke at slike tiltak nødvendigvis er påkrevd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feiveesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjeller med murvegger. Veggene er pusset og malt. Det er åpne murkonstruksjoner uten innvendig utforede vegger. Hulltaking er derfor ikke relevant og er ikke utført.

Kjellere fra denne byggeperioden ble oppført uten dagens krav til utvendig fuktsikring, drenering og isolasjon. Slike kjellere var opprinnelig beregnet som grovlager, vedbod eller lignende sekundærrom, og det må forventes en viss fuktvandring gjennom konstruksjonene. Det er ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier nederst på enkelte murvegger, med utslag hovedsakelig i området nær gulvet. Omfanget vurderes som begrenset, og det er ikke registrert omfattende fuktskader eller større tegn til nedbrytning på befaringstidspunktet.

Eier opplyser at deler av kjellerveggene i boligen er etterisolert innvendig før montering av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier nederst på murvegger i rom under terreng. Forholdet er typisk for kjellerkonstruksjoner fra byggeperioden og skyldes sannsynligvis fuktvandring fra grunnen gjennom murverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forhøyede fuktverdier i murvegger kan over tid medføre avflassing av maling, saltutslag og redusert overflatekvalitet. Det anbefales å opprettholde god ventilasjon og være tilbakeholden med innvendig utlekting og isolering av veggene uten nærmere fukttekniske vurderinger. Forholdet vurderes som normalt for konstruksjonstype og alder, men med registrerte tegn til fuktpåvirkning.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent alder, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle oppgraderinger. Våtrommet har flislagt gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Oppvarming skjer via stråleovn montert på vegg. Ventilasjon er utført som naturlig ventilering gjennom ventil i vegg. Rommet har ikke sluk. Dusjkabinettet er tilkoblet avløp direkte, og eventuelt lekkasjevann fra vanninstallasjoner eller kabinett vil derfor ikke ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flere knuste fliser på gulvet. Videre er det ikke registrert synlig membran eller annet dokumentert vanntett sjikt i gulv- eller veggkonstruksjonen. Rommet mangler sluk, og våtrommet tilfredsstillende ikke dagens krav til utførelse og fuksikring av våtrom. På bakgrunn av alder, avvik, manglende sluk og manglende dokumentert tettesjikt vurderes våtrommet å ha høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

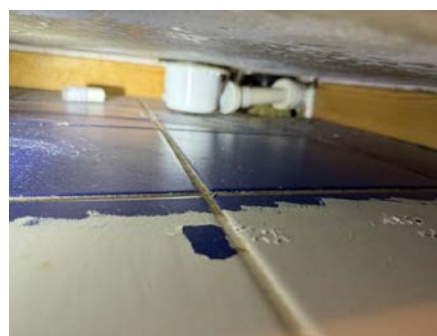
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende sluk og manglende dokumentert membran medfører at konstruksjonen har begrenset sikkerhet mot vannskader. Eventuelle lekkasjer fra rørinstallasjoner, servant, toalett eller dusjkabinett kan medføre fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner uten at vannet ledes til et sikkert avløp. Knuste fliser kan videre indikere bevegelser i underlaget eller slitasje på overflatene. Våtrommet må ha full rehabilitering dersom rommet skal tilfredsstillende dagens krav til funksjon og fuksikring. Våtrommet vurderes å ha behov for full renovering for å tåle normal bruk etter dagens standard. TG3 settes på bakgrunn av påviste avvik, manglende sluk, manglende tettesjikt og samlet risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

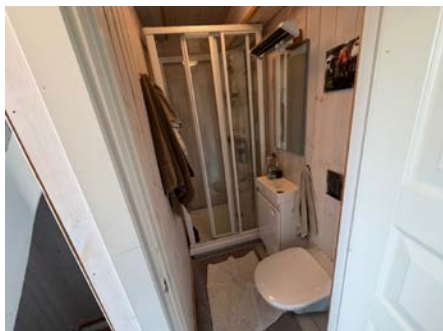


Knuste fliser på gulvet.



Rommet har ikke sluk.

Tilstandsrapport



Det er ikke membran på vegger eller i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Panel på veggen bak sistene i stue ble skrudd av, ingen fukt ble påvist i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre årgang. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv, flis på vegger og malt tapetstrie i innvendig tak med innfelte spotlights. Det er søyleservant, gulvstående toalett og dusjnische. Naturlig ventilering med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskade i veggen mellom stue og dusj.

Det er registrert knuste fliser på gulvet ved døren.

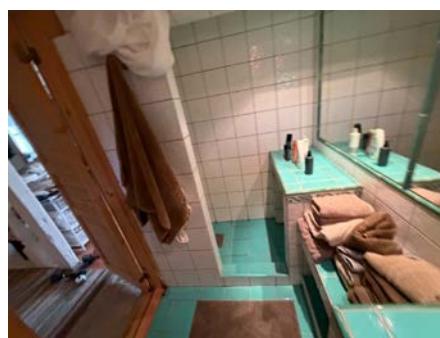
Sluken er isolert i dusjsone med flislagt kant, lekkasjevann fra andre vann installasjoner vil ledes ut i tilstøtende rom på grunn av oppkanten inn til dusjen.

Konsekvens/tiltak

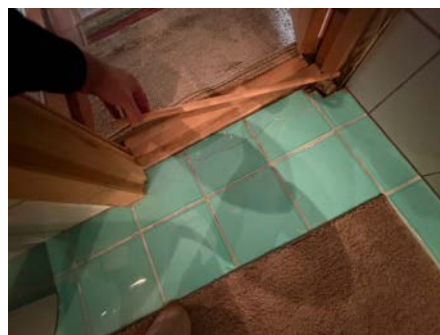
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende tilgjengelig sluk og manglende dokumentert membran medfører at konstruksjonen har begrenset sikkerhet mot vannskader. Eventuelle lekkasjer fra rørinstallasjoner, servant, toalett eller dusjkabinett kan medføre fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner uten at vannet ledes til et sikkert avløp. Knuste fliser kan videre indikere bevegelser i underlaget eller slitasje på overflatene. Våtrommet må ha full rehabilitering dersom rommet skal tilfredsstillende dagens krav til funksjon og fuktsikring. Våtrommet vurderes å ha behov for full renovering for å tåle normal bruk etter dagens standard. TG3 settes på bakgrunn av påvist fuktskade, manglende tilgjengelig sluk, usikkerhet rundt tettesjikt og samlet risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Knuste fliser ved døren.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist råteskader i veggen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med full renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hulltaking og fuktmåling. Det er påvist råteskader i veggen mellom bad og stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Furubord på gulv, malt trepanel på vegger og malt panel i innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning av eldre årgang. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer. Det er installert side by side kjøleskap med fast vann tilkobling, det er montering lekkasjesikring under kjøleskapet med fuktsensor som stenger vann ved eventuell lekkasje. Glass plate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt er ikke montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



En del slitasje på kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator over komfyr. Ved befaring ble det registrert at ventilatoren ikke er tilkoblet ventilasjonskanal ført til det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal ført ut av bygningen. Løsningen gir redusert evne til å fjerne fukt, matos og lukt sammenlignet med et avtrekkssystem ført til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende avtrekk til det fri kan medføre økt fuktbelastning og opphopning av matos og lukt i boligen. Dette kan over tid bidra til økt behov for rengjøring og påvirke innneklimaet. For å oppnå bedre ventilasjon anbefales det å etablere avtrekkskanal ført til det fri.



Kjøkkenventilator, ikke tilkoblet ventilasjonsrør ført ut til det fri.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulv, panel på vegger og i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant og gulvstående toalett. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Rommet har vindu ut til gangen.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes til TG 0 eller TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk medfører redusert ventilasjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og bedre innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør og noe rør-i-rør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig av eldre årgang. Stoppekran er plasserte i tekniskrom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre kobberør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast av ukjent alder, kan ikke utelukke innslag av andre typer avløpsrør på grunn av alder. Lufting av kloakk er ikke lokalisert, ikke tegn til at det er ført ut til det fri. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpssystemet kan medføre redusert avløpsfunksjon, suging av vannlås, kloakkklukt og økt risiko for driftsproblemer. Det anbefales å undersøke nærmere hvordan avløpsanlegget er luftet, og eventuelt etablere tilfredsstillende lufting dersom dette mangler. Avløpsledningene har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og gradvis funksjonssvekkelse må påregnes. Selv om det ikke er registrert konkrete feil ved befaringen, bør det forventes behov for utskiftninger eller oppgraderinger på sikt som følge av normal aldring og slitasje. TG2 settes på grunn av høy alder og manglende påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2005, plassert i tekniskrom i kjelleren. Rommet har ikke sluk eller annen kompensere løsning for lekkasjevann, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende sluk eller annen løsning for sikker bortledning av lekkasjevann medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje eller havari. Risikoen for lekkasje øker generelt med alder, og berederen har nå oppnådd en alder hvor utskifting må påregnes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til dagens krav, eksempelvis sluk, oppsamlingskar med avløp eller annen godkjent kompensere løsning. Videre anbefales det å påregne utskifting av varmtvannberederen på grunn av alder og økt sannsynlighet for funksjonssvikt.

TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring og høy alder på varmtvannberederen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Reovert sikringsskap med nyere automatsikringer. Sikringsskap plassert i kjellergang, like ved trappen. Ifølge selger har Istad Elektro har utført alt elektrisk arbeid og skrevet eltilsynsrapporter så de har muligens dette i sine arkiver.

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

Spørsmål til eier

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

Ifølge selger: Alt elektrisk i huset har blitt skiftet ut utenom på badet i kjelleren av Istad elektro.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, trolig fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering rundt boligen er utført av Odd Småge AS. Ifølge eier ble det gravd rundt hele boligen, montert grunnmursmembran og lagt nye drensledninger i drenerende masser i henhold til gjeldende byggeskikk på utførelsestidspunktet. Drensvannet er opplyst å være ført via rør til sjø. Det er registrert grunnmursplast på utvendige kjellermurer som underbygger at det er utført dreneringsarbeider. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt for takstmannen, og tidspunkt for arbeidene er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver alder, omfang eller utførelse av dreneringsarbeidene. Dreneringsoppbygging, kvalitet og gjenværende levetid kan derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Synlig grunnmursplast tyder på at det er gjennomført tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjellerveggene. Manglende dokumentasjon gjør imidlertid at dreneringssystemets alder, utførelse og funksjon ikke kan verifiseres. Normal aldring og slitasje må påregnes over tid. TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon og ukjent alder på dreneringsløsningen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen ligger i forholdsvis flatt terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

! TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Utvendige avløpsledninger er opplyst oppgradert i forbindelse med etablering av utleiedel. Ifølge selger ble arbeidene utført av Riksfjord Entreprenør etter kommunale krav til helårsboligstandard. Avløpet er opplyst ført fra septiktank via sjøledning til Hestolmen. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det er opplyst å være problemer med ledningene.

Tilstandsrapport

TG 10 Septiktank

Beskrivelse

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på verandaene er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Det er ikke montert håndløper på veggen i innvendig trapp. Manglende og/eller ikke tilfredsstillende håndløper på vegg medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å etablere håndløper på veggen i trappeløpet.

HYTTE



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår. Ifølge selger ble hytten oppusset/renovert i 2009.

Standard

Hytten har enkel fritidsboligstandard. Innvendig er det flislagt gulv i entré, 1-stavs parkettgulv i stue/kjøkken og soverom, samt panel på vegger og i himling. Bad/vaskerom har flislagt gulv, panel på vegger og dusjkabinett. Kjøkken er del av stue/kjøkken.

Ifølge fremlagt kommunal dokumentasjon ble det i perioden 1998–1999 utført omfattende restaurering av eksisterende fritidsbolig. Arbeidene omfattet vesentlig fornyelse av bygningen og ble godkjent av Aukra kommune etter behandling av byggemelding. Kommunen beskriver tiltaket som en restaurering som hevet bygningens standard og forskjøvnet området.

Vedlikehold

Ifølge selgere oppusset i 2009. Hytten fremstår med normal bruksslitasje, men med enkelte forhold som krever videre oppfølging. Det er blant annet registrert løse fliser i entré, skjevheter i terrasse-/verandakonstruksjoner, ukjent/mangelfullt tettesjikt på våtrom og manglende inspeksjonsmulighet til kryprom.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av trebord i fra 2009 da hytten ble oppusset ifølge selger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er utført i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår. Musesperre er ikke påvist montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre. Mangelfull tetting/musesperre kan gi fare for at mus og smågnagere kommer inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere musebånd mot smågnagere for å redusere risikoen for inntrenging.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med mønedrager, takkonstruksjon er oppført i resperrert. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med tolags isolerglass av eldre årgang. Vinduene mangler synlig fabrikkstempel, og eksakt alder har derfor ikke latt seg verifisere ved befaringen. Det er opplyst og registrert at to vinduer i stue/kjøkkenet mot nordvest er nyere og fabrikkert i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knust rute i stuevindu mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knust glassrute medfører svekket isolasjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader. Ruten bør skiftes ut. På grunn av vinduenes alder må det også påregnes et økende vedlikeholdsbehov og at utskiftning av flere vinduer kan bli aktuelt på sikt som følge av normal aldring og slitasje.



Knust ytterglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre med to-lag glass og skyvebalkongdør i malt tre med to-lags glass. Dørene er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør med utgang fra kjøkkenet er tung og åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/justering anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse/veranda rundt store deler av boligen på ca 81 kvm til sammen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i terrasse-/verandakonstruksjonene som følge av mangelfull fundamentering og setninger i understøttelsene. Konstruksjonen fremstår ikke tilstrekkelig opprettet, og enkelte fundamenter har tegn til bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull fundamentering kan føre til videre setninger, økte skjevheter og belastninger på bærende konstruksjoner. Forholdet kan påvirke både funksjon, stabilitet og levetid til terrasseanlegget. Det anbefales å utbedre eller supplere fundamenteringen samt foreta nødvendig oppretting av konstruksjonen for å begrense videre bevegelser. Dersom tiltak ikke utføres, må det påregnes at skjevhetene kan øke over tid.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I entré er det flislagt gulv, stue/kjøkken og soverom har 1-stavs parkettgulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist løse fliser i gulvet i entré. Løse fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag, eller bevegelser i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne løse fliser, kontrollere underlaget og utføre nødvendig utbedring før nye fliser legges.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med åpent kryprom under.

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca 14 mm høydeforskjell. 19 mm i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

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

De registrerte skjevhetene vurderes å kunne skyldes mindre setninger i grunnen og naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid. Slike forhold er ikke uvanlige i bygninger med kryprom og trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

De registrerte avvikene vurderes å ha begrenset betydning for normal bruk av boligen. Skjevhetene kan skyldes setninger i grunnen eller naturlige deformasjoner i bjelkelaget over tid. Det anbefales å følge utviklingen, men det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er montert ildsted i stuen. Pipe er utstyrt med sotluke.

MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper, ildsteder eller tilhørende forskriftskrav. Kontroll og tilsyn med pipe- og ildstedsanlegg er underlagt brann- og feievesenet. Bygningsdelen er derfor ikke tilstandsvurdert, da pipe og ildsted ikke omfattes av Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved befaring ble det registrert en stor død fugl i sotluken, trolig en ugle. Videre ble det registrert at sotluken mangler splint/låseanordning.

Den døde fuglen bør fjernes. Manglende splint/låseanordning på sotluken bør utbedres for å sikre forsvarlig lukking av luken. Videre anbefales det å kontrollere om skorsteinen bør utstyres med egnet fuglesikring på toppen for å redusere risikoen for at fugler kommer inn i pipeløpet. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Bilde inn i sotluke.

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen er oppført med kryprom under trebjelkelaget. Kryprommet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Det er montert bordkledning rundt hele bygningen som dekker området mellom terreng og bjelkelag, noe som hindrer innsyn og kontroll av konstruksjonen.

Kryprommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Manglende full inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til kryprommets tilstand. Eventuelle fuktproblemer, skader på bjelkelag, sopp-, råte- eller skadedyrangrep kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til kryprommet slik at konstruksjonen kan inspiseres og vedlikeholdes ved behov. Tilstanden på kryprommet er ikke kjent som følge av manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppusset i 2009, ingen dokumentasjon foreligger. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, panel på vegger og i innvendig tak. Rommet er innredet med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen, samt en klaffventil for tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger, panel i innvendig tak.

MERK:

Veggene er ikke utført med membran/tettesjikt etter dagens krav. Videre anmerket under punktet "Sluk, membran og tettesjikt".

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er tilnærmet flatt, dvs det er ikke fall på gulvet til sluken. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Det anbefales å foreta tiltak som sikrer at lekkasje og bruksvann ledes til sluk, og ikke ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje, det enkleste tiltaket vil være å øke høydeforskjell/tettesjikt ved dørterskel til minimum 25 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med plastsluk. Tettesjikt/membran i gulvkonstruksjonen er ukjent. Ved befaring ble det registrert at veggene i våtsonene ved dusj og servant ikke har membran eller annet dokumentert vanntett sjikt bak overflatene. Ifølge selger er det også en sluk under vaskemaskin.

Dusjing skjer i tett dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på vegg- og gulvkonstruksjonene sammenlignet med en åpen dusjløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke dokumentert at våtrommet har tilfredsstillende membran eller tettesjikt i henhold til dagens krav. Veggene i våtsonene mangler fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende membran og tettesjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader.

Siden dusjing skjer i tett dusjkabinett fungerer våtrommet normalt ved dagens bruk, og vannbelastningen på konstruksjonene er begrenset. Risikoen for fuktskader er derfor vesentlig lavere enn på et tilsvarende bad med åpen dusjløsning. Dersom dusjkabinettet fjernes eller erstattes med åpen dusj, vil manglende dokumentert membran og tettesjikt medføre betydelig økt risiko for fukt- og vannskader. Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av forskriftsmessig membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat er satt for montering av våtromsplater på vegger definert som våtzone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde av våtzone.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

MERK:

Toalettet er ikke skikkelig festet til gulvet, det vipper noe. Ytterligere undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i ytterveggen, samt en klaffventil for tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

1-stavs parkett på gulv, panel på vegger og i innvendig tak. Kjøkkeninnredning er trolig fra IKEA. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med heltre benkeplate. Integret stekeovn og koketopp. Frittstående kjøleskap. Glassplate over kjøkkenbenk ved koketopp.

Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men alderen på rørøpplagget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk kan ikke lokaliseres. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det lukter kraftig kloakkluft i boligen på befaringen, dette kan skyldes tørre sluker og vannlåser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent alder, plassert i kjøkkenbenk. Rommet har ikke sluk, det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil med ukjent videre overløp, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen er tillatt ved utskifting en til en, det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med sikringsskap fra Biltema. Sikringsskap plassert i entré. Ingen dokumentasjon foreligger.

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.

2009

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført med åpent kryprom under bjelkelaget. For denne konstruksjonstypen er det normalt ikke etablert tradisjonell drenering langs grunnmurer slik man finner på bygninger med kjeller. Fuksikringen er i hovedsak basert på naturlig drenering i grunnen og ventilasjon av kryprommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert eller opplyst om etablerte dreneringsystemer rundt bygningen. Fuksikringen er basert på naturlig avrenning og grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner med kryprom er avhengige av gode drenerende masser, tilfredsstillende terrengfall og god ventilasjon for å begrense fuktbelastningen. Dersom vann blir stående under bygningen eller ventilasjonen er utilstrekkelig, kan det oppstå forhøyet fuktbelastning på bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales å sørge for at terrenget leder overflatevann bort fra bygningen og at kryprommet har tilfredsstillende ventilasjon. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert forhold som indikerte svikt i den naturlige dreneringen, men kryprommet var ikke tilgjengelig for kontroll. TG2 vurderes ut fra øvrige registrerte forhold og tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utført i betong. Ut fra tilgjengelige observasjoner vurderes fundamenteringen å være etablert direkte på fjell. Bygningen er oppført med åpent kryprom under trebjelkelaget.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de synlige delene av grunnmur og fundamentering på befaringstidspunktet.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt hytten har lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Vann og avløpsledninger er ikke synlig og kan dermed ikke vurderes, det ikke er opplyst å være problemer med ledningene.

Septiktank

Beskrivelse

Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Løen er oppført med bærekonstruksjoner av tre på grunnmur av betong og naturstein. Bygningen har utvendig trekledning og saltakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Innvendig består bygget av åpne lager- og oppbevaringsarealer med tregulv, synlige trekonstruksjoner og uisolerte vegg- og takkonstruksjoner. Ifølge selger ble løen totalrenovert for ca. 12 år siden. Det opplyses at det i forbindelse med renoveringen ble utført omfattende arbeider, herunder utskifting av all utvendig bordkledning med nødvendige konstruktive forsterkninger, etablering av ny låvebru, nytt yttertak, nye dører, nye heldekkende gulv samt nytt elektrisk anlegg. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt for takstmannen. Ved befaring fremstår bygningen generelt som godt vedlikeholdt og med betydelige oppgraderinger sammenlignet med opprinnelig byggeår. Taktekningen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer eller skader fra de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon. De bærende trekonstruksjonene i løedelen fremstår hovedsakelig som solide, og det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller skader på hovedkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Bygningen har et enkelt og uisolert preg, og er hovedsakelig egnet til lager-, verksted- og driftsformål. Normal aldring og vedlikeholdsbehov må påregnes, men de utførte oppgraderingene vurderes å ha forlenget bygningens levetid og funksjonalitet vesentlig.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert og er kun enkelt beskrevet etter en utvendig visuell gjennomgang. Ved befaring var låsen rustet fast, og det var derfor ikke mulig å få tilgang til byggets innside. Konstruksjoner, overflater, fundamentering, takverk og innvendig tilstand er således ikke kontrollert.

Naustet er oppført med trekonstruksjoner, utvendig trekledning og saltak tekket med profilerte takplater. Bygget er plassert på svaberg og terreng nær sjøen. Tilknyttet naustet er det etablert en redskapsbod samt terrasse-/uteoppholdsareal.

Ifølge selger ble naustet totalrenovert for ca. 12 år siden. Det opplyses at det i forbindelse med renoveringen ble montert ny taktekking og ny utvendig bordkledning. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt for takstmannen.

Naustets grunnflate er målt utvendig til ca. 22 m².

Tilbygget/redskapsboden er målt utvendig til ca. 12 m². Arealene er ikke kontrollmålt innvendig, og det er ikke avklart om arealene er måleverdige etter gjeldende arealstandard, da bygningen ikke var tilgjengelig for innvendig besiktigelse.

Vedlikehold

Bygget fremstilles å være jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

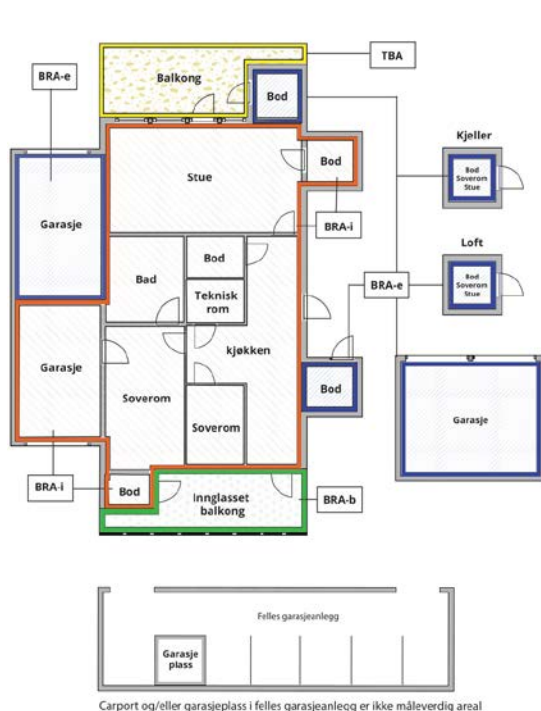
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	64			64	6
1. etasje	71			71	52
Kjeller	57			57	
SUM	192				58
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, toalettrom, gang, 4 soverom, garderobe		
1. etasje	Vindfang, stue/kjøkken, gang m/trapp, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, stue, bad, soverom, bod, tekniskrom m/opplegg for vaskemaskin		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Kjeller er mest sannsynlig innredet uten og søke bruksendring.

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	43			43	81
SUM	43				81
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		66		66	
1. etasje		66		66	
SUM		132			
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje			
1. etasje			

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1547 AUKRA	8	17		0	55884.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Årgårdsvika 32

Hjemmelshaver

Hjelset Jens Christian Rynning, Bartlett Julie
Andrea Ingerø, Hjelset Terje Emil Rynning

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1547 AUKRA	8	109		0	1880 m ²	Https://kommunekart.c om	Eiet

Adresse

Årgårdsvika 34

Hjemmelshaver

Terje Emil Rynning Hjelset, Jens Christian Rynning
Hjelset, Julie Andrea Ingerø Bartlett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til med strandlinje og utsikt mot havet. Det er ca 7 km til kommunesenteret på Falkhytten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke forelagt takstmannen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septik/slam. Ukjent overløp.

Regulering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan «Sandvika» vedtatt 17.06.1992. Tomten er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes videre av kommuneplanens arealdel 2016–2028 med hensynssoner for flomfare, friluftsliv, kulturmiljø og kulturminner. Kommuneplanen angir at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal være gjeldende for området. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.05.2026		Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Energirapporter		Energiattestene er basert på en enkel energimerking og vil derfor ikke gi et korrekt bilde av boligens faktiske energistandard. Det er ikke utført detaljert energimerking.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	<p>Revisjoner etter tilbakemelding fra eier</p> <p>Opplysninger om drenering er korrigert. Eier opplyser at dreneringsarbeider rundt boligen er utført av Odd Småge AS. Det ble gravd rundt hele huset, montert grunnmursmembran og lagt nye drensledninger i drenerende masser. Drensvannet er opplyst ført til sjø via rør. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.</p> <p>Opplysninger om utvendige avløpsledninger er supplert. Eier opplyser at kommunen stilte krav om oppgradering av avløpsanlegget til helårsboligstandard i forbindelse med etablering av utleie. Arbeidene skal være utført av Riksfjord Entreprenør. Det ble lagt nye avløpsrør fra septiktank til strandsonen, samt sjøledning videre ut til Hestolmen. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.</p>
2	03.06.2026	<p>Våtromsbeskrivelse for bad i fritidsbolig er korrigert. Eier opplyser at det også er montert sluk under vaskemaskin.</p> <p>Beskrivelse av veggkonstruksjon er supplert. Eier opplyser at sørvest- og vestvegg på boligen er oppgradert med vindspærre og ca. 50 mm utvendig etterisolering før montering av ny bordkledning.</p> <p>Beskrivelse av innvendige overflater er korrigert. Opplysning om tapet på vegger er fjernet. Eier opplyser at veggene i boligen og fritidsboligen hovedsakelig består av panel.</p> <p>Beskrivelse av rom under terreng er korrigert. Eier opplyser at deler av kjellerveggene i boligen er etterisolert innvendig før montering av panel. Eventuelle forhold bak innvendige påforinger lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.</p> <p>Øvrige forhold i rapporten er gjennomgått av eier, som opplyser at registrerte feil, mangler og merknader i hovedsak er i samsvar med eiers kjennskap til eiendommen.</p>

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerELEKTRODE og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR5557>

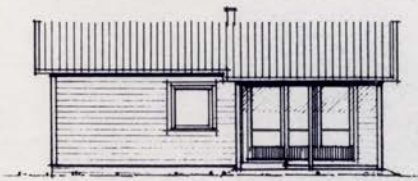
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

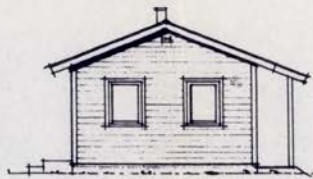
RITNING TILL FRITIDSHUS Å TOMT
Gunnar Dterhals, Molde.

Sandnes, Aukra, gnr. 8 bnr. 47.

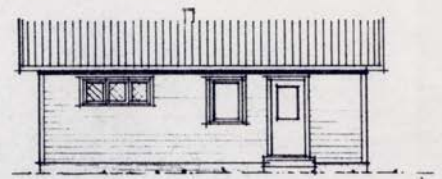
TYP 40



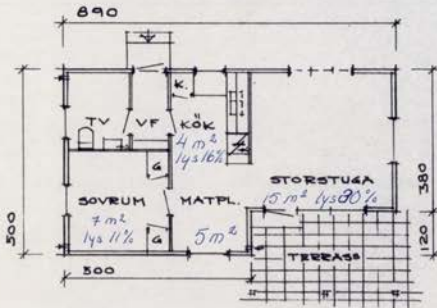
FASAD MOT



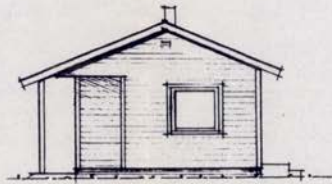
FASAD MOT



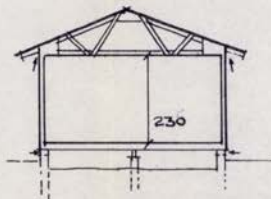
FASAD MOT



PLAN
SKALA 1:100



FASAD MOT



SEKTION

VÄSTKUST · STUGAN
MÖBÄCKS-HUS A/B
Johan Persson



Aukra kommune

Adresse: Nyjordvegen 12, 6480 AUKRA

Telefon: 71 17 15 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Aukra kommune

Kommunenr.	1547	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Årgårdsvika 32, 6480 AUKRA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforesørsler.

Eiendom	1547 8/17		
Utskriftsdato	20.05.2026	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

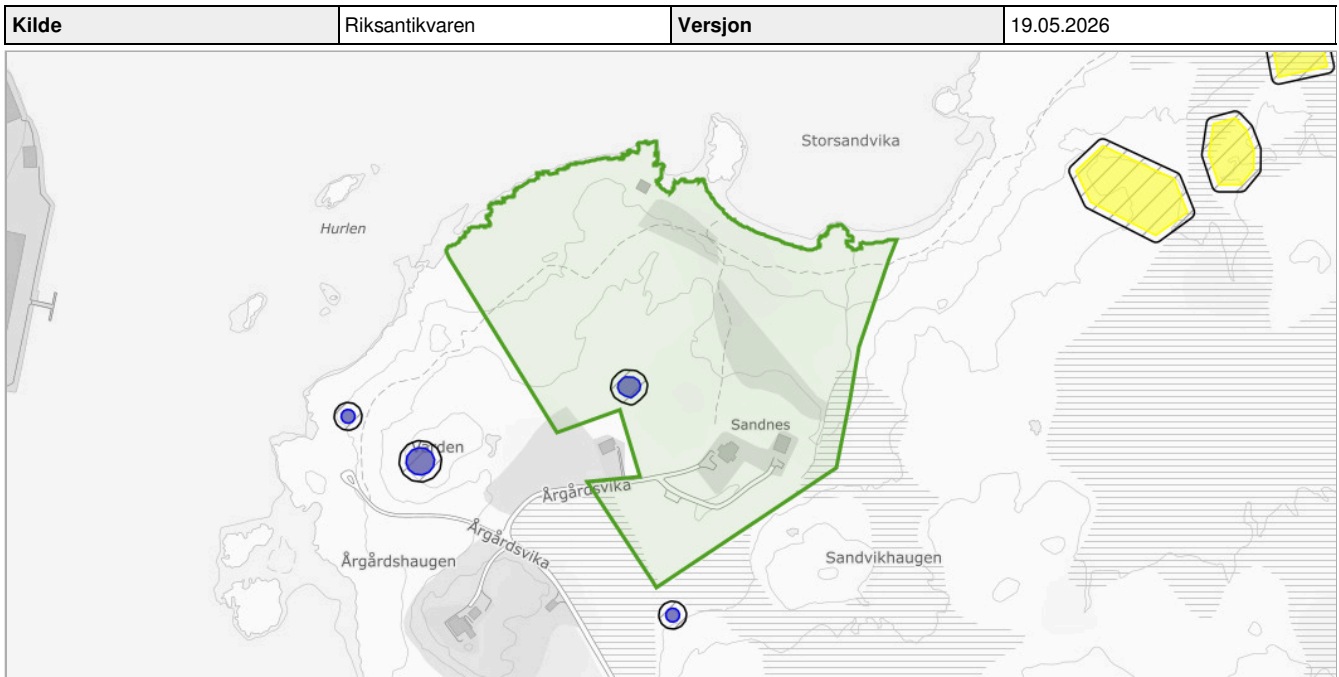
📍 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
📍 Kulturminner - Fredete bygninger

📍 Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone	
Lokaliteter	
Enkeltminner	
Enkeltminne	

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Løvik Øvre - R2	1547	92117-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/92117)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Løvik Øvre - R2	1547	92117-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/92117)

Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
92117-1	1547

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 1547 - AUKRA
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.02.2018 kl. 13:32
Produsert av: Lolita Navickiene
Attestert av: Aukra kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkel som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkel ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SANDNES
Etableringsdato: 04.11.1928
Skyld: 0,25
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vemetype	Kategori
92117	Gravminne	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregn areal for 8 / 17	55 884,2	Usikkert areal

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120565	BRAARUD HANS CHRISTIAN	H0201	HOSPITSVEIEN 11 B 0789 OSLO	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	14.02.2018	12.01.2018	13.02.2018	1547nal
				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
				Avgiver	1547 - 8/17	-1 880,5
				Mottaker	1547 - 8/109	1 880,5
Annen forretningstype				12.01.2018	13.02.2018	1547nal
Oppmålingsforretning				12.01.2018	12.02.2018	1547nal
Annen forretningstype				13.01.2012	13.01.2012	1547ent

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Skylddeling				04.11.1928		
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1547 - 8/14	-61 000	
			Mottaker	1547 - 8/17	61 000	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Årgårdsvika	1089	32	Grunnkrets: 0103 OTERHALSEN Valgkrets: 1 GOSSEN Kirkesogn: 08010501 Aukra Postnr.område: 6480 AUKRA Tettsted:

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr: 16 443 328	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:	BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk: 01.01.1980
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:		Ferdigattest:
Energikilder:					

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1089 Årgårdsvika 32	H0101	Bolig	0	0		0	0	8/17	

Bygningsnr: 16 443 328 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer:
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse: 04.05.1998
Bygningsendringskode: Tilbygg BRA annet: 0 Vannforsyning: Privat innlagt Igangsettingstillatelse: 22.09.1999
Bygningstype: Enebolig Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse Alternativt areal 2: 0 Oppvarming: Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1089 Årgårdsvika 32		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/17

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		VITAE A/SV/VIDAR HJELSET		BOKFINKV.43 6425 MOLDE

Bygningsnr: 16 443 336 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer:
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:
Bygningsendringskode: BRA annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1980
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal 2: 0 Oppvarming: Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/17

Bygningsnr: 16 443 344
Løpenr:
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
BRA annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei
Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

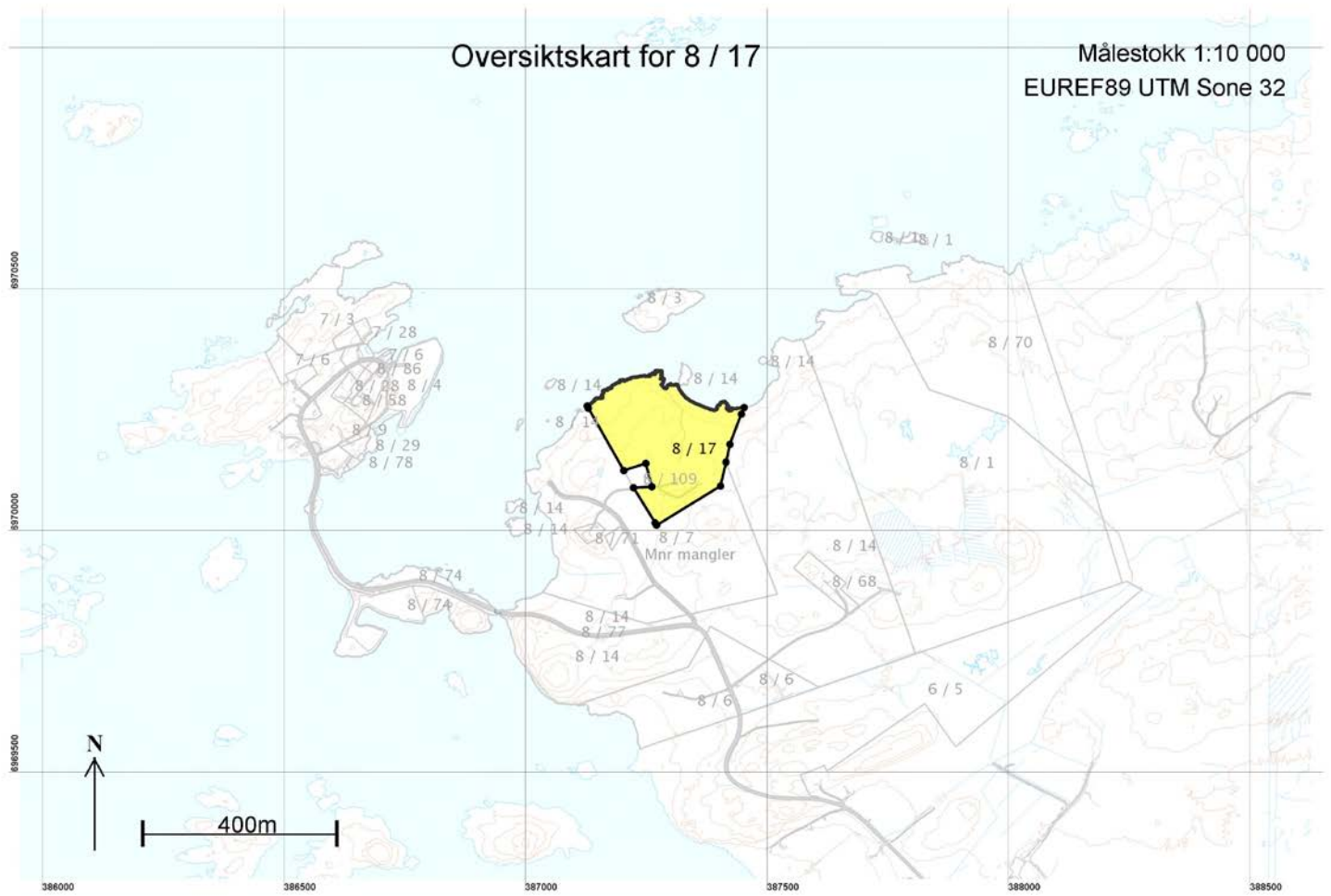
Datoer:
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk: 01.01.1980
Midl. brukstillatelse:
Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	8/17

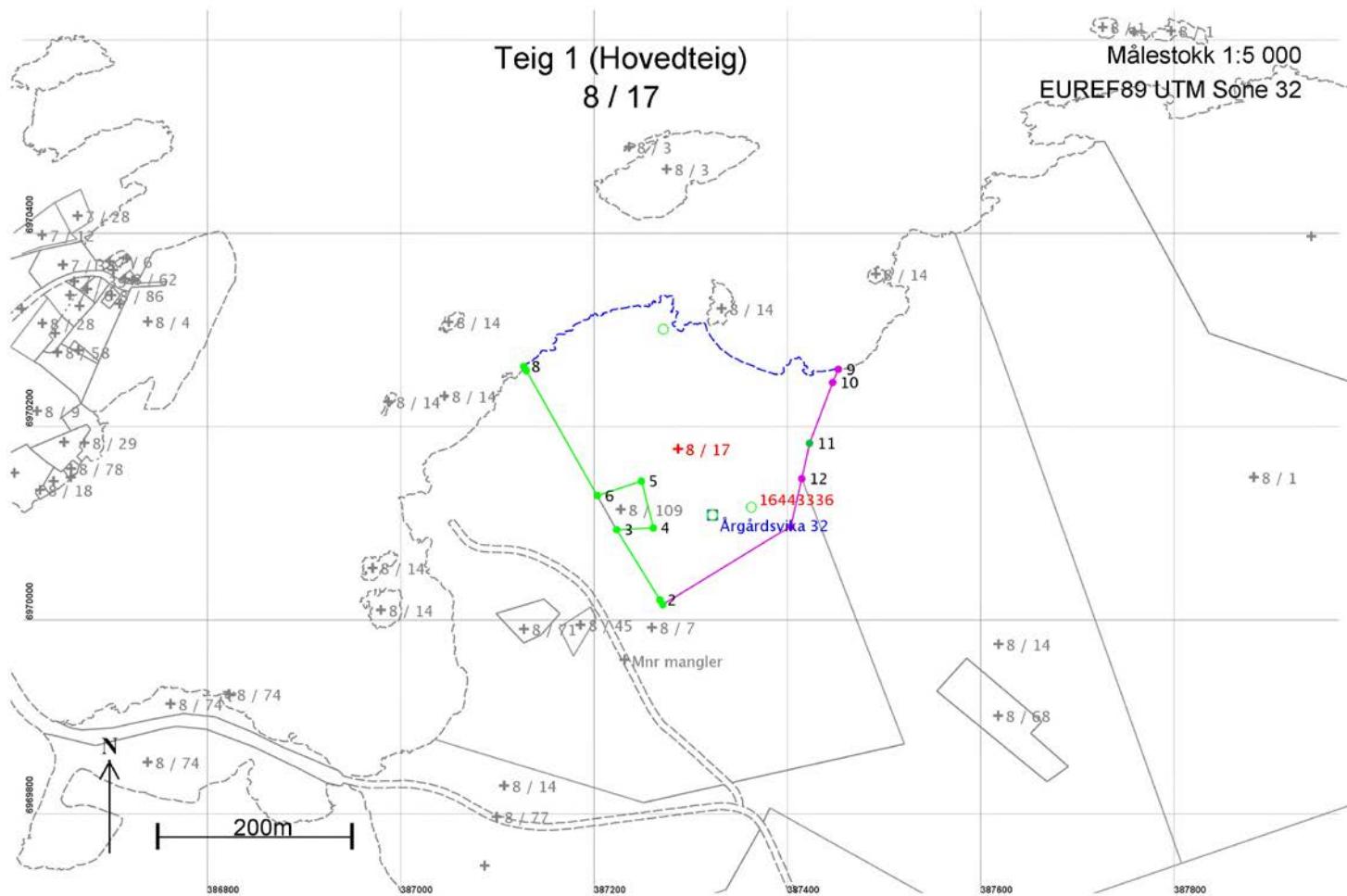
Oversiktskart for 8 / 17

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 8 / 17

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32



14.02.2018 13.33

Matrikkelbrev for 1547 - 8 / 17

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 55 884,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6970181

Øst: 387286

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6970020,27	387270,52	5,61	Jord Geometrisk hjelpепunkt Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6970025,05	387267,59	85,26	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6970097,70	387222,97	37,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6970099,73	387260,77	49,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6970148,02	387248,41	47,91	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6970133,08	387202,89	148,39	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6970262,08	387129,55	4,99	Fjell Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6970266,42	387127,09	503,40	Vann Geometrisk hjelpепunkt Vannkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10 18	
9	6970263,46	387451,80	14,87	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6970249,83	387445,85	66,99	Jord Stein med kors og vitner Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6970187,22	387422,03	37,53	Jord Stein med kors og vitner Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	15	
12	6970150,55	387414,02	50,62	Ikke spesifisert Ukjent Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6970101,18	387402,82	155,08	Jord Stein med kors og vitner Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1547 - AUKRA
Gårdsnummer: 8
Bruksnummer: 109

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.06.2026 kl. 14:31
Produsert av: Ingrid Ilestad - 1547 Aukra
Attestert av: Aukra kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.02.2018
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 8 / 109	1 880,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200690	BARTLETT JULIE A INGERØ	H0302	Observatorie terrasse 8B 0270 OSLO	1 / 3
Hjemmelshaver		200299	HJELSET JENS CHR RYNNING	H0401	Dronning Astrids gate 7A 0355 OSLO	1 / 3
Hjemmelshaver		090497	HJELSET TERJE E RYNNING	H0602	Uranienborgveien 9E 0351 OSLO	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200690	BARTLETT JULIE A INGERØ	H0302	Observatorie terrasse 8B 0270 OSLO	
Eier registrert hos Skatteetaten		200299	HJELSET JENS CHR RYNNING	H0401	Dronning Astrids gate 7A 0355 OSLO	
Eier registrert hos Skatteetaten		090497	HJELSET TERJE E RYNNING	H0602	Uranienborgveien 9E 0351 OSLO	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6970119	387227		1 880,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	12.01.2018 17/936	Tinglyst		14.02.2018	1547nal 13.02.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1547 - 8/17		-1 880,5
		Mottaker	1547 - 8/109		1 880,5
		Berørt	1547 - 8/7		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Årgårdsvika	1089	34 EUREF89 UTM Sone 32 6970121	Øst 387241	Nei
				Grunnkrets: 0103 Oterhalsen Stemmekrets: 1 Gossen Kirkesokn: 08010501 Aukra Postnr.område: 6480 AUKRA Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	Løpenr:	Repr.punkt:	Bygningsendringskode:	Bygningstype:	Næringsgruppe:	Bygningsstatus:	Energikilder:	Oppvarming:	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:	Ant. boliger:	Ant. etasjer:	Vannforsyning:	Avløp:	Har heis:	Datoer
301 618 247		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6970123 Øst: 387238		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	Elektrisitet	Elektrisk	60	44,5	0	44,5	0	0	0	0	1			Nei	Rammetillatelse: Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: 28.06.1973 Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest:

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	44,5	0	44,5	0	0	0	

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1089 Årgårdsvika 34	H0101	Fritidsbolig	44,5	2	Kjøkken	1	1	8/109	

10.06.2026 14:31

Matrikelbrev for 1547 - 8 / 109

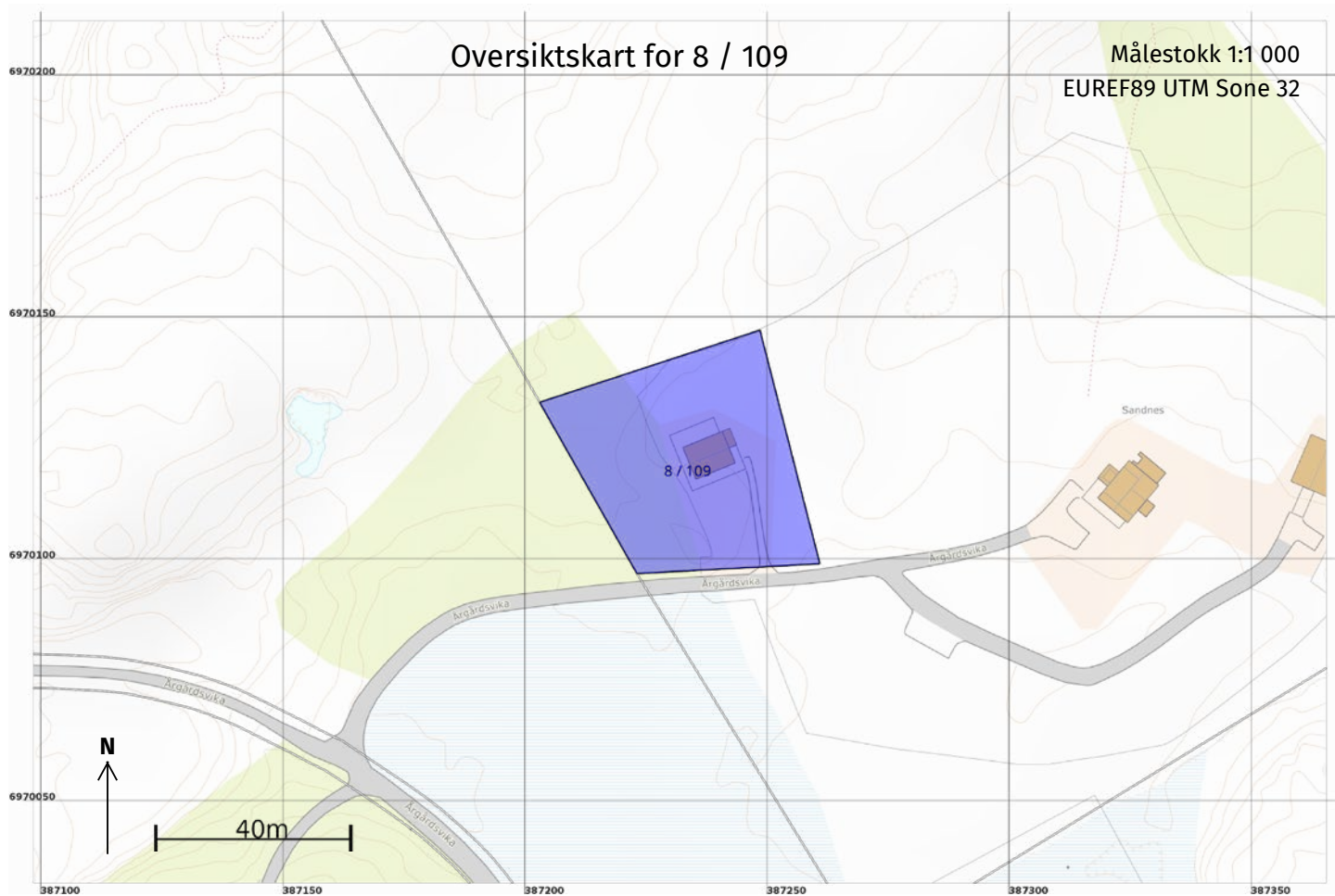
Side 3 av 7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	200690	BARTLETT JULIE A INGERØ	H0302	Observatorie terrasse 8B 0270 OSLO
Tiltakshaver	200299	HJELSET JENS CHR RYNNING	H0401	Dronning Astrids gate 7A 0355 OSLO
Tiltakshaver	090497	HJELSET TERJE E RYNNING	H0602	Uranienborgveien 9E 0351 OSLO

Oversiktskart for 8 / 109

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



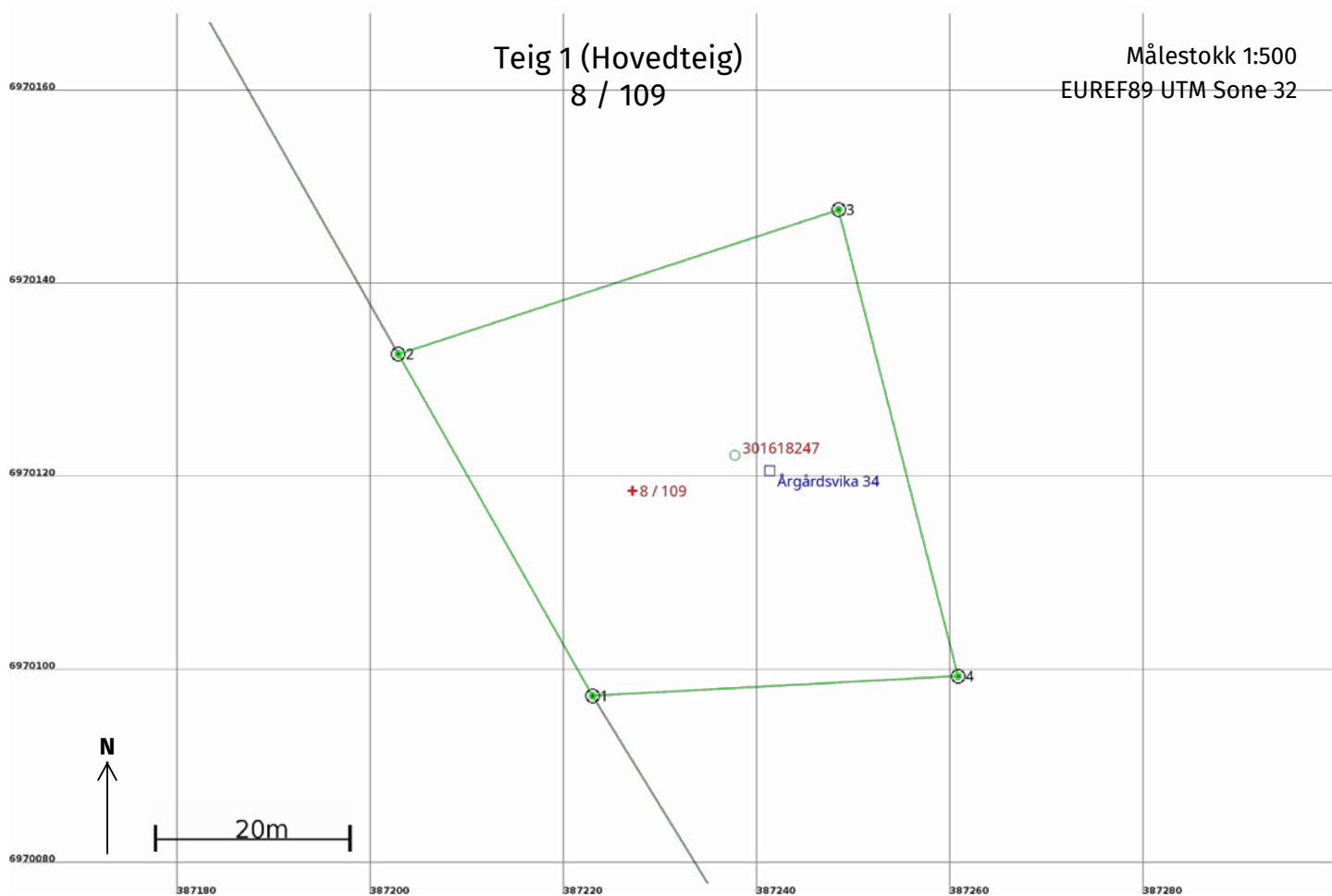
10.06.2026 14:31

Matrikelbrev for 1547 - 8 / 109

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)
8 / 109

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



10.06.2026 14:31

Matrikkelbrev for 1547 - 8 / 109

Side 6 av 7

Areal og koordinater**Areal:** 1 880,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6970119 **Øst:** 387227**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6970097,70	387222,97	Jord 40,68	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6970133,08	387202,89	Jord 47,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6970148,02	387248,41	Jord 49,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6970099,73	387260,77	Jord 37,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Aukra kommune

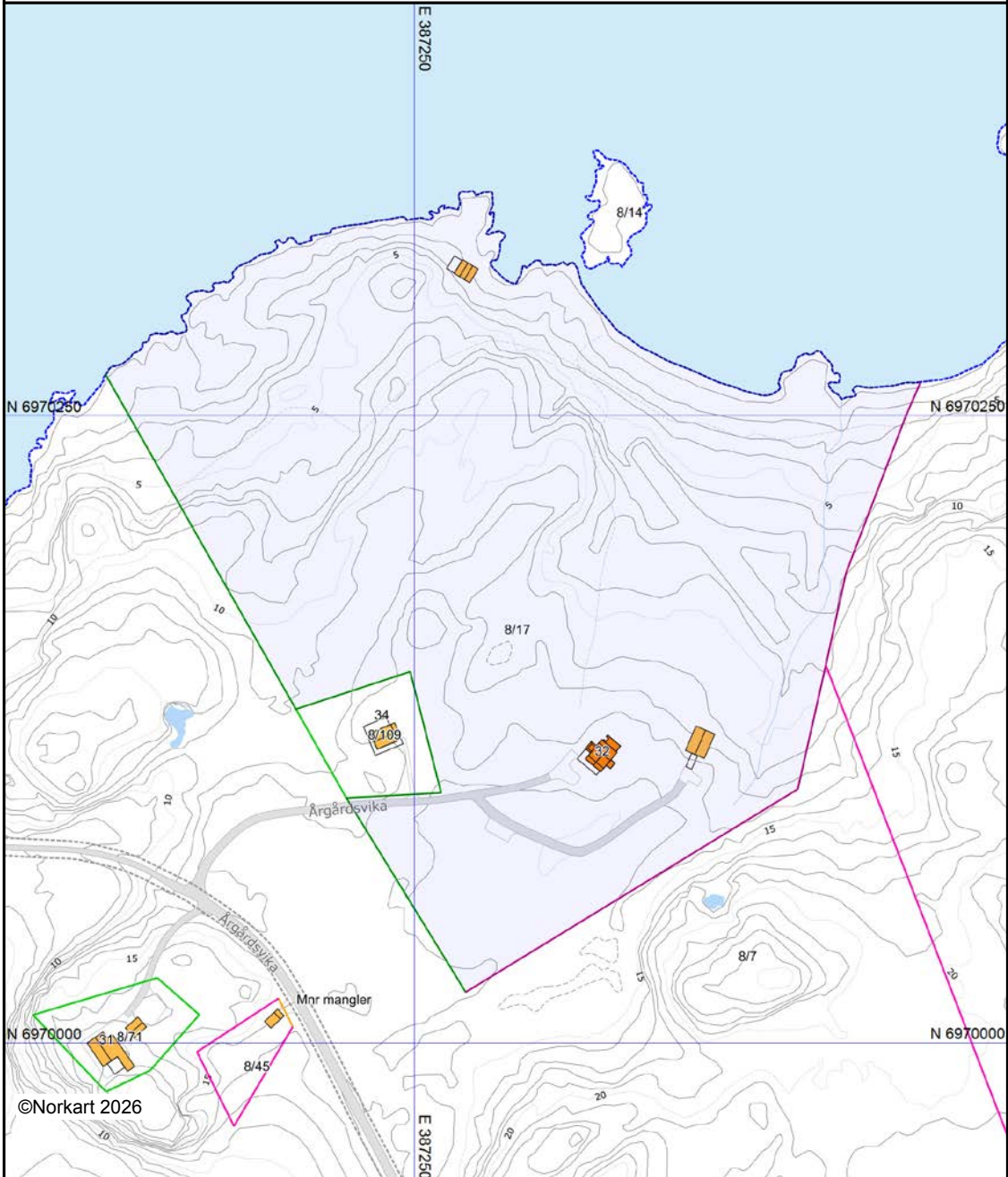
Grunnkart

Eiendom: 8/17
Adresse: Årgårdsvika 32
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

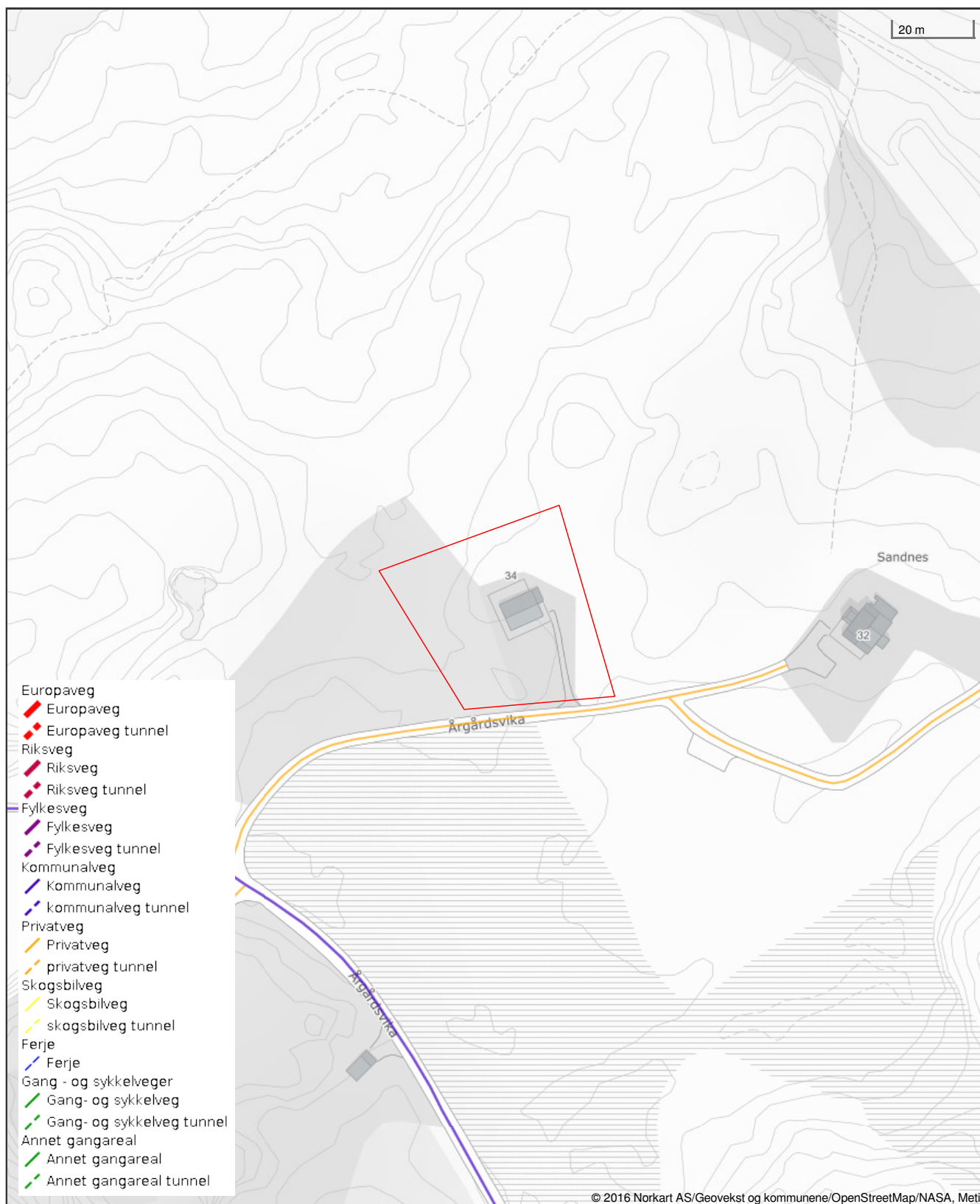


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 1547 - 8/109//



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



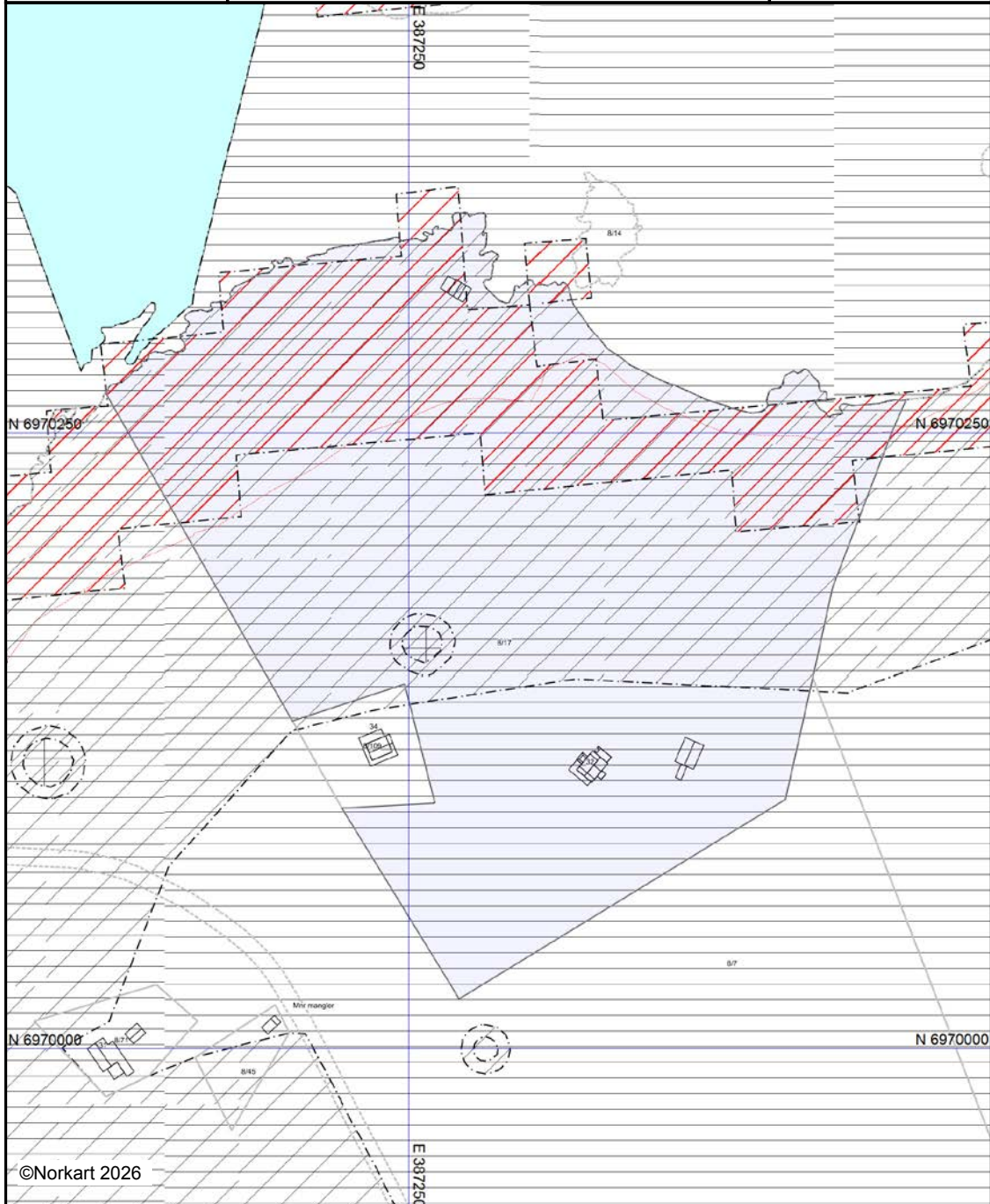
Aukra kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/17
Adresse: Årgårdsvika 32
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2500



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-Bruk og vern av sjø og vass


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Faresone - Flomfare


 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

 Angitthensyngrense


 Båndlegginggrense


 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - framtidig

 Småbåttled - nåværende



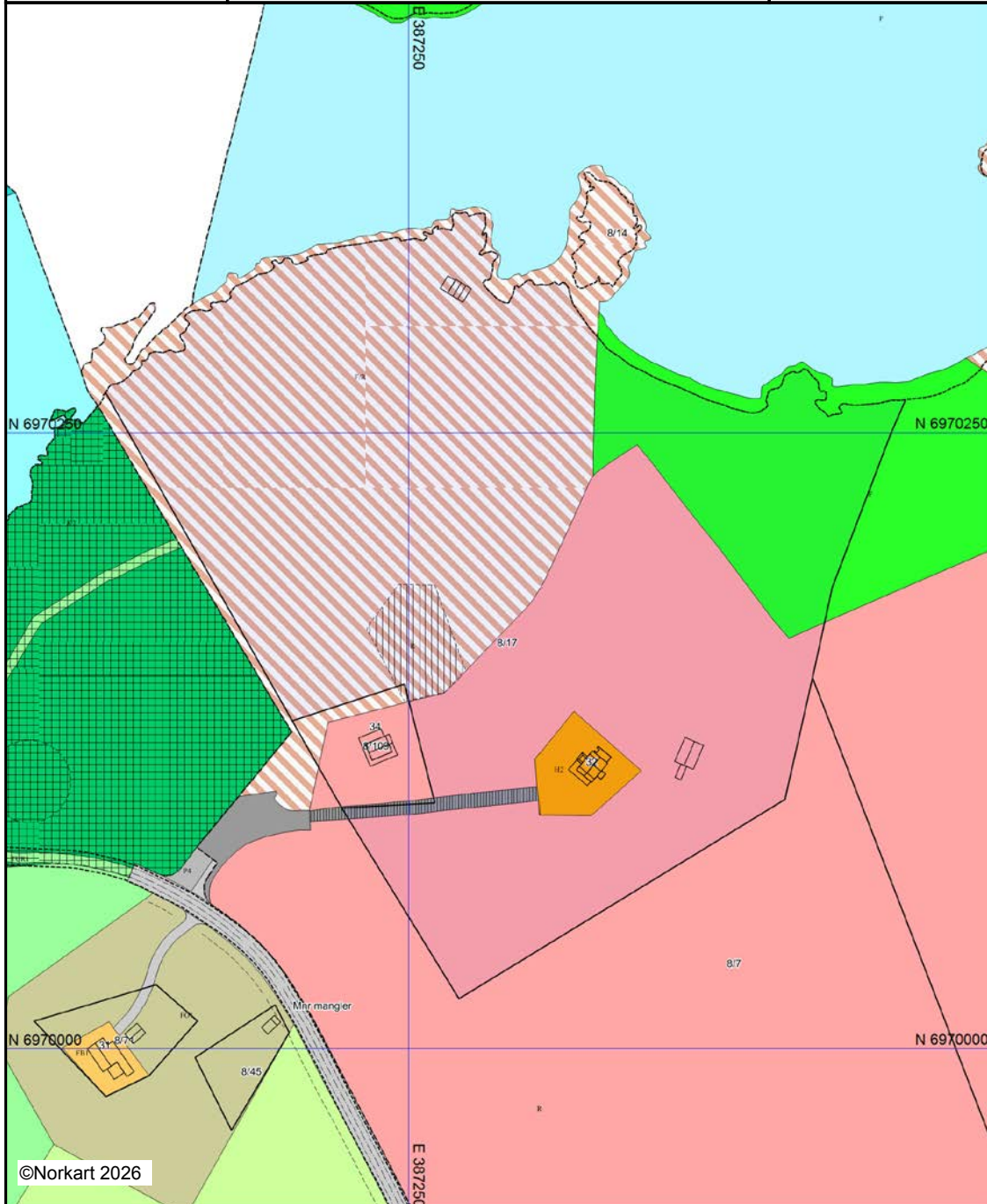
Aukra kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/17
Adresse: Årgårdsvika 32
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2500



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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i> Privat veg
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
	Bevaring av bygninger og anlegg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Annet kombinert formål
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i> Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i> Naturområde
	Turdrag
	<i>Reguleringsplan-Forsvaret (PBL2008 §12-5</i> Forsvaret
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v</i> Havneområde i sjø
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Båndlegging etter lov om kulturminner
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Båndlegginggrense eksisterende
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Påskrift feltnavn



Aukra, 05.03.92
(XFØRESEGNER)

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA
(Forsvarets radiostasjon i Oterhalsen med tilstøytande areal),
Aukra kommune.**

§1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:2000 (1:5000).

Desse eigedomane ligg heilt eller delvis innanfor planområdet:

Gnr 6/5, 6/25, 6/38, 6/89, 8/1, 8/6, 8/7 og 24, 8/14, 8/17, 8/45, 8/57, 8/68 og 8/71.

§2 Planområdet vert regulert til desse formåla:

Byggeområde

- Bustad
- Fritidsbustad

Landbruksområde

Offentleg trafikkområde

- Kjøreveg
- Gangsti

Fareområde

- Høgspenningsanlegg

Spesialområde

- Friluftsområde
- Verneområde (fornminne)
- Blanda formål: friluftsområde og verneområde
- Naturvernområde
- Område for Forsvaret
- Privat veg

§3 Byggeområde

- a. Område merka B skal nyttast til bustadhus.
- b. Område merka H1 og H2 kan nyttast til fritidsbustader. Det er ikkje høve til å føre opp nye hytter innanfor desse områda.
Bygning som er regulert til hytte skal ikkje tene som fast bustad i noko tidsrom.

§4 Landbruksområde

- a. Område regulert til landbruksformål kan nyttast til tradisjonelt jordbruk/skogbruk.
- b. Innan for områda merka L1, L2, L3, L8, L9, L10 og L11 er det ikkje høve til å føre opp nybygg eller tilbygg som inneber nye bustadeiningar eller faste arbeidsplassar. Noverande våningshus kan settast istand.

§5 Trafikkområde

Byggegrense mot Fv 216 er 12,5 meter. Byggegrense mot kommunal veg er 8,0 meter.

§6 Spesialområde

- a. Områda merka F kan av ålmenta nyttast til friluftsføremål.

Eventuelle inngrep i desse områda må på førehand avklarast og godkjennast av antikvarisk mynde, som er fylkeskommunen v/fylkeskonservator.

- b. Område merka R3, R4, R5 og R6 skal takast vare på grunna historisk og kulturell verdi (fornminne). Vernet gjeld sjølve gravrøysene og området ikring, som er regulert til blanda formål: friluftsområde og verneområde (fornminne).

- c. Område merka S1, S2 og S3 skal nyttast av Forsvaret til radiostasjon. Antennar og andre installasjonar kan førast opp i område S1 og S3.

Eventuelle inngrep i desse områda må på førehand avklarast og godkjennast av antikvarisk mynde, som er fylkeskonservator.

- d. Område merka N (land- og sjøområde) er ein del av Røabukta fuglefredningsområde, som vart oppretta ved kgl. res. av 27.05.1988. For nærare detaljar om reglar for fulgefredningsområdet, utstrekning av området med vidare, vert det vist til "Forskrift om vern av Røabukta Fuglefredningsområde".

AUKRA KOMMUNESTYRE
SAK 45/92, 17.06.92

Andreas Horrem
ANDREAS HORREM
ORDFØRAR





Adresse

Argårdsvika 34, 6480 AUKRA

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-307061

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

—

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

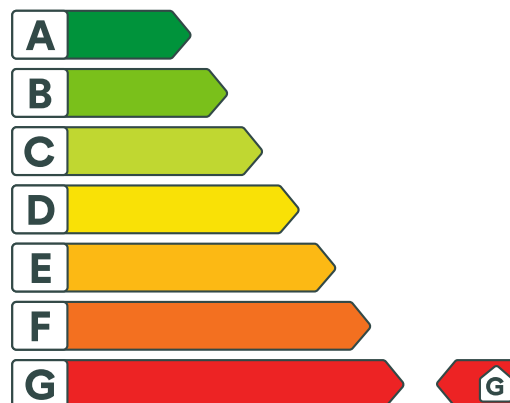
109

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1965

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet bruksareal

43,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

516,05 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

507,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 805 kWh



Årgårdsvika 34, 6480 AUKRA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Årgårdsvika 34, 6480 AUKRA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Årgårdsvika 32

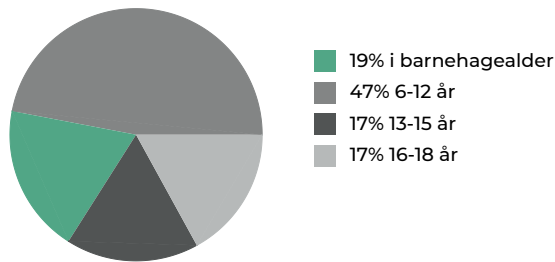
Offentlig transport

🚶 Bytingsvik Linje 561	7 min 🚶 0.6 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 24 min 🚶

Skoler

Gossen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	10 min 🚶 278 elever, 20 klasser 8.4 km
Molde videregående skole	1 t 18 min 🚶 770 elever 32.7 km
Romsdal videregående skole	1 t 21 min 🚶 1037 elever 34.2 km

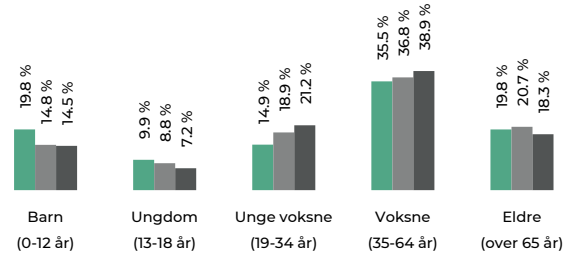
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oterhalsen	119	73
Kommune: Aukra	3 518	1 685
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barnebo barnehage (0-6 år)	10 min 🚶 90 barn 10.1 km
Bergetippen barnehage (0-5 år)	1 t 4 min 🚶 65 barn 18.2 km
Mobarn Lyngen barnehage (0-5 år)	1 t 5 min 🚶 68 barn 18.8 km

Dagligvare

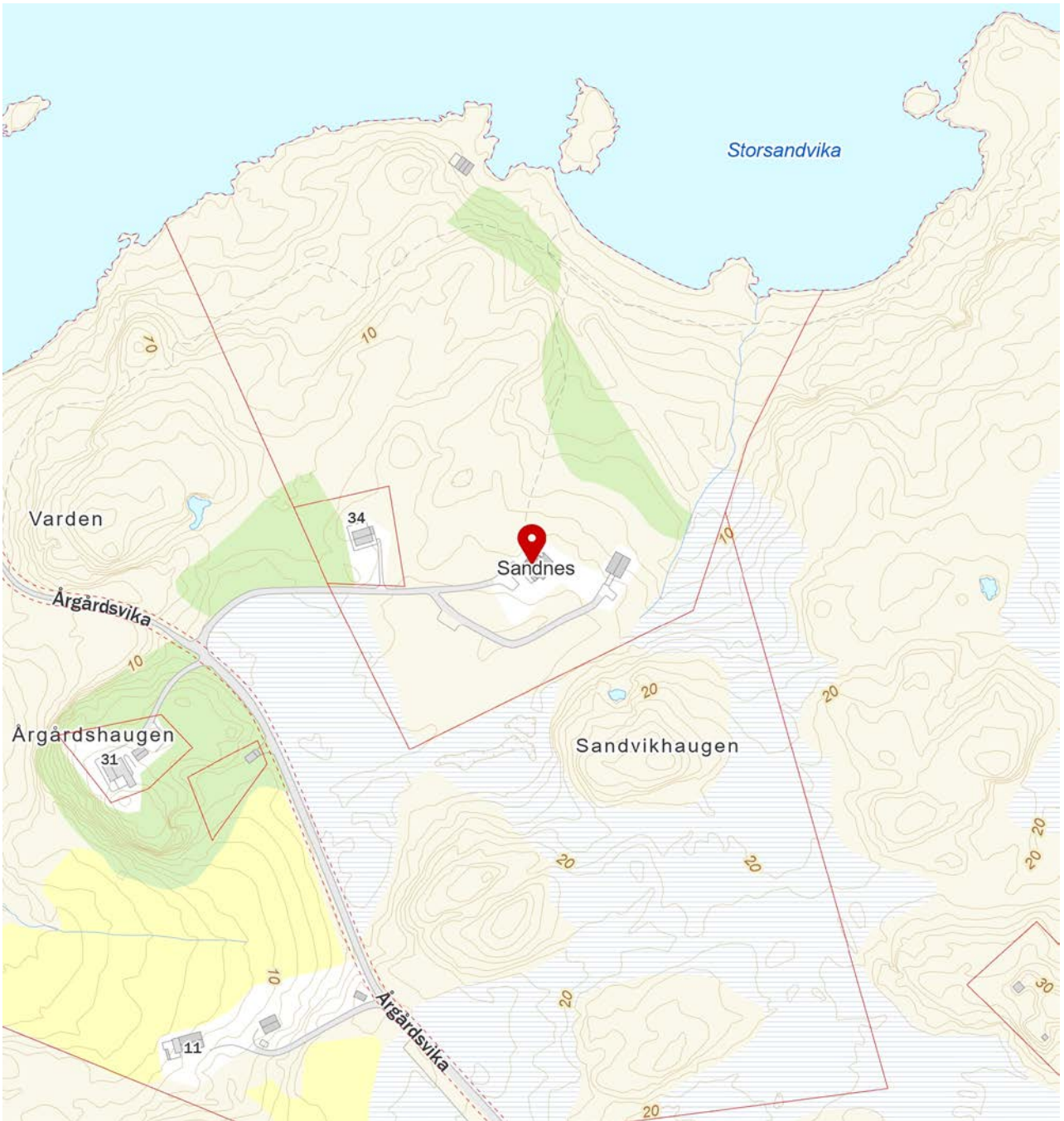
Spar Aukra	9 min 🚶
Bunnpris Aukra Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 8.2 km

Sport

🏀 Solem skole ballbinge Ballspill	4 min 🚶 3.6 km
🏀 Solem leikeplass Ballspill	5 min 🚶 4.3 km
🏃 Fitnesspoint Aukra treningssenter	12 min 🚶
🏃 Fitnesspoint Jendem	1 t 4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

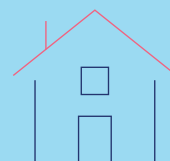
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0124/26

Adresse: Årgårdsvika 32/34, 6480 AUKRA, gnr. 8, bnr. 17
og 109 i Aukra kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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/