

Flatsetveien 281

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 2 580 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 217/217 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Flatsetveien 281

Innholdsrik enebolig på Flatset. Solrike omgivelser. Utsikt. 3 soverom.

Adresse	Flatsetveien 281 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 2 580 000,-
Omkostninger	Kr 83 490,-
Totalpris	Kr 2 663 490,-
BRA-i/BRA Total	217/217 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1985
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Flatsetveien 281. Velholdt enebolig med fin utsikt og gode solforhold. Boligen ligger solrikt og fint til på Flatset i Averøy kommune. God utsikt ut over Sundsfjorden og områdene rundt. Kort kjøretur til dagligvare både på Langøya og i Bådalen. Kort kjøretur også til kommunesenteret på Bruhagen med tilhørende fasiliteter og tjenester.

Boligen ble oppført i 1985, går over 3 plan. Kjeller inneholder tre boder, gang og kjellerstue. Første etasje inneholder bad, entré, vaskerom, hall m/trapp, stue og kjøkken. Loftsetasje inneholder bad, loftstue og tre soverom. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	21
Vedlegg	25
Budgivning	102

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger solrikt og fint til på Flatset i Averøy kommune. God utsikt ut over Sundsfjorden og områdene rundt. Kort kjøretur til dagligvare både på Langøya og i Bådalen. Kort kjøretur også til kommunesenteret på Bruhagen med tilhørende fasiliteter og tjenester. Videre forbindelse nordover via Atlanterhavstunnellen og landfast sydover via Atlanterhavsveien.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Flatsetveien 281, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0187/26

SELGER

Martine Alexia Klausen

MATRIKSEL

Gårdsnummer 76, bruksnummer 21, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.676 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Skrånende tomt fra øst mot vest, som er opparbeidet med grusete gangarealer, støpte trapper, beplantninger og bærbusker i bakre deler av tomten. Gruset innkjøring fra vest med plass for parkering i garasje og på egen grunn. Her er det også etablert støttemurer, bærbusker og beplantninger.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.06.2026. utført av Bjarne Havnen.

BYGGEÅR

1985

BYGGEMÅTE

Det er ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre. Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater. Taket har betongtakstein som tekking og oljeimpregnerte trefiberplater som undertaktekking. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Balkong. Utvendig trapp ned til kjeller av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduer med malte karmen og 2-lags glass. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av 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 EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 12.05.2026 (utdrag):

Selger kjøpte boligen i 2021 og har eid den i 5 år og 7 måneder. Selger har bodd i boligen dem siste 12 månedene.

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

Svar: Ja. Har fyringsforbud på nåværende dato, på grunn av manglende takstige og dermed feiing. Men skal få ordnet det før salg av boligen.

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

Svar: Ja. Har vært mus, men ble utbedret av rentokil. Ingen problemer etter dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Største lovlige hjemmelaget, utført av elektriker.

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

Svar: Ja. Fyringsforbud, vil bli utbedret før salg.

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

Svar: Ja. Rentokil. Er utbedret etter besøk.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område uten detaljregulering. Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til Boligbebyggelse - B72.

Utsnitt av kommuneplan følger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn (fyringsforbud).

Skriv fra Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomtgrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via privat vei.

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

Det er registrert at avløp går til privat, felles slamavskiller for Flatsetveien 279 og 281.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkelen. Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1986 for nybygg bolighus med følgende merknader:

- Gjenstående puss av utvendig grunnmur må slutføres.
- Kjeller er ikke innredet med unntak av trapperom.
- Himling/tak må etterisolerers med 5 cm. glavamatte.

Det foreligger brev fra Statens Vegvesen datert 03.10.1986 hvor det kommer frem at avkjørsel ikke er opparbeidet i samsvar med de tekniske kravene - jfr. brev 09.03.1984. I første rekke gjelder dette siktforholdene nordover. Statens Vegvesen krever at avkjørselen opparbeides forskriftsmessig innen 01.11.1986. Vegkontoret må underrettes skriftlig når arbeidet er utført.

Følgende avviker fra byggetegninger:

- Kjeller: Opprinnelig gang er flyttet til deler av bod 10.3. Rom hobby 26.2 er brukt som kjellerstue. Badstu og dusj er fjernet og rommet er innredet som soverom.
- Første etasje: Vaskerom er delt og inngang fra kjøkkenet er fjernet.

Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks 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. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens

karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

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

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

Innhold

Kjeller inneholder tre boder, gang og kjellerstue. Første etasje inneholder bad, entré, vaskerom, hall m/trapp, stue og kjøkken. Loftsetasje inneholder bad, loftstue og tre soverom.

Standard

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen. Gulvet er utført med laminat, betong, belegg og oppført gulv. Veggene er utført med plater og panel, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Det ble målt

24,4%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 - 17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (trevirket er fibermettet ved 28 %). Gulv er utført med laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Det er lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Bad første etasje: Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom

perioden 2011 – 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Plastsluk. Våtrommet har våtroms-/ baderomsplater på veggene og panel (mdf) i himlingen. Vinylbelegg på gulv og fall mot sluk på 15 mm pr. meter. Våtrommet har baderomsplater og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Naturlig ventilasjon (oppdrift/ termisk).

Vaskerom første etasje: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og har ingen dokumentasjon. Det er opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har plastsluk. Vegger med malte plater/tapet og himling med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har gulv med vinylbelegg. Det mangler skjult vanntett sjikt på vegger. Synlig vanntett sjikt er utført med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bad loftsetasje: Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot tv-stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997– 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom perioden 2011 – 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Plastsluk. Flis på vegg og panel på innvendig tak. Flislagt gulv med fall mot sluk på 4 mm pr. meter. Vanntett sjikt er ukjent. Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

Kjøkken: Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

- De innvendige avløpsrørene er utført i PP plastrør.
- Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1985.
- Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
- Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Det er luft-til-luft varmepumpe.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten

noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 217 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Tre boder, gang og kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 80 m² Bad, entré, vaskerom, hall m/trapp, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 67 m² Bad, loftstue og tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert: 04.06.1984. Følgende avviker fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Vaskerom er delt og inngang fra kjøkkenet er fjernet, areal for vaskerom er også bad.
- 2) Badstu med dusj i kjeller er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja. Se eiers egenerklæring.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 580 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 24 289,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer vann, branntilsyn, feiing, eiendomsskatt, renovasjon og slam.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 849 084,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 396 335,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, 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. 2 580 000,- (Prisantydning)

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

kr. 64 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 83 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 663 490,- (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 er det tinglyst følgende heftelser/ servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/305588-2/61 12.10.1984 BESTEMMELSE OM VEG

Dvs: Selger skal snarest mulig, og senest innen 01.12.1984 opparbeide godkjent vei og godkjent kloakk fram til eiendommens grense. Kjøper forplikter seg til å tømme slamavskiller ved behov for egen regning, samt å utføre ordinært vedlikehold av veien fra fylkesveien til eiendommens grense. Uforskyldt skade på vei som ikke skyldes ordinær bruk, samt skader på kloakkanlegget, skal utbedres av selger for dennes regning. Kjøpers plikter vedr. vedlikehold av vei og tømning av slamavskiller, gjelder kun inntil selger avhender ytterligere tomt(-er) iflg. godkjent tomtedelingsplan. Da blir disse plikter og utg. å dele mellom det nye antall tomteeiere i området omfattet av godkjent tomtedelingsplan.

GRUNNDATA

1984/304379-1/61 17.08.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 76

BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

23.06.2026

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 boligkjøperforsikring
- 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

24.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 43 750,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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 Søderberg & 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Første etasje

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Andre etasje

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

FLATSETVEIEN 281

Tilstandsrapport m/energimerke

Selgers egenerklæring

Byggetegning

Ferdigattest

Brev fra Statens Vegvesen

Vedtak om forbud mot bruk

Grunnkart

Kommuneplanens arealdel

Tinglyst dokument


Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flatsetveien 281, 6531 AVERØY

 AVERØY kommune

 # gnr. 76, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 10856-1701

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HZ6578

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen



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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen er oppført i 1985 og har normal standard vurdert ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert flere avvik som krever oppfølging, særlig knyttet til tak, våtrom, fuktsikring og enkelte tekniske installasjoner. De mest vesentlige forholdene gjelder manglende snøfangere, fyringsforbud som følge av manglende typegodkjent takstige, samt vaskerom som må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er også målt forhøyet fukt i innforet vegg i rom under terreng, og dette bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuell videre skadeutvikling. Våtrommene har manglende dokumentasjon på vannrett sjikt, og flere forhold gir usikker fremtidig funksjon.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong.

Det er ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater.

Taket har betongtakstein som tekking og oljeimpregnerte trefiberplater som undertaktekking. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig trapp ned til kjeller av betong.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer med malte karmen og 2-lags glass.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Gulvet er utført med laminat, betong, belegget og oppforet gulv.

Veggene er utført med plater og panel, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Det ble målt 24,4%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Gulv er utført med laminat, betong og belegget.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Det er lakkert tretrapp.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale

forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom perioden 2011 - 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel (mdf) i himlingen.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og fall mot sluk på 15 mm pr. meter.

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og har ingen dokumentasjon.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har vegger med malte plater/tapet og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har gulv med vinylbelegg.

Det mangler skjult vannrett sjikt på vegger. Synlig vannrett sjikt er utført med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Loftsetasje › Bad

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot tv-stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom perioden 2011 - 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 4 mm pr. meter.

Vannrett sjikt er ukjent.

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige avløpsrørene er utført i PP-plastrør.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1985.

Det er kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmpumpe.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1985 rundt deler av bygningen.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmuren er av betong.
Det er betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

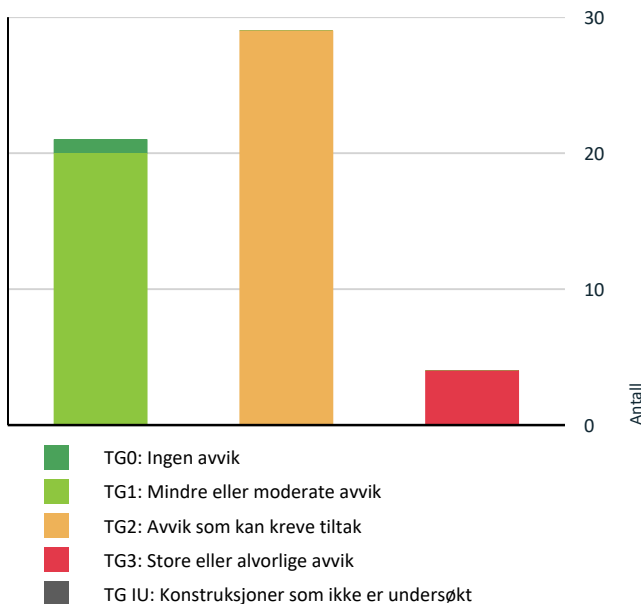
Tegninger datert: 04.06.1984.

Følgende avviker fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Vaskerom er delt og inngang fra kjøkken er fjernet, areal for vaskerom er også bad.
- 2) Badstu med dusj i kjeller er fjernet.

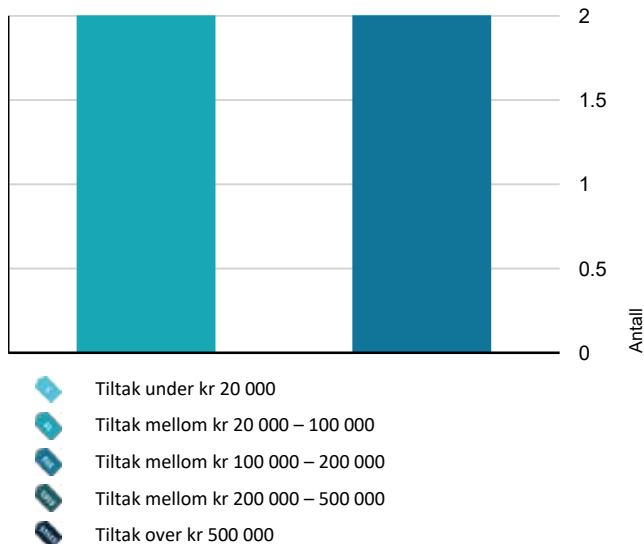
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Det er ilagt fyringsforbud på grunn av manglende typegodkjent stige montert på taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Type vannrett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler vannrett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Vindskibordene bør byttes på grunn av slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Trappen har en del begroing, noe som kan føre til glatt overflate og økt fare for fall. Det anbefales å fjerne begroingen og vurdere tiltak for å hindre ny begroing.

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Det er montert dampspærre i konstruksjonen. Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, noe som reduserer risikoen for fuktskader og soppdannelse i veggen.

! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

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

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er observert irr på enkelte av vannrørene, noe som kan indikere begynnende korrosjon. Dette bør følges opp for å unngå eventuelle lekkasjer eller skader på sikt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Mekanisk avtrekk på bad bør etableres.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Sluket har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

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

Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt, og det gis derfor TG2.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone, Over halvparten av forventet brukstid for plastsluk er oppbrukt.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettsterner/rør. Dette kan skyldes feil på flottøren.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen har behov for løpende og målrettet vedlikehold for å redusere risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å prioritere kontroll og utbedring av tak og takkonstruksjon, etablering av snøfangere og godkjent adkomst til pipe, samt nærmere undersøkelser av fuktforhold i kjeller og drenering rundt grunnmur. Våtrom bør følges opp spesielt, med vurdering av oppgradering der tettesjikt, fallforhold, sluk og ventilasjon ikke tilfredsstiller forventet funksjon. Utvendige trekonstruksjoner, vinduer, dører, kledning og trapper bør vedlikeholdes jevnlig med rengjøring, overflatebehandling, justering og utskifting av slitte eller skadde deler ved behov.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein som tekking og oljeimpregnerte trefiberplater som undertaktekking. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Vindskibordene bør byttes på grunn av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertaket har passert forventet levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av undertaket av fagperson, for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Vindskibordene bør byttes på grunn av slitasje.

Manglende tiltak kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader på sikt.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på hele eller deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er utført med sutakplater.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte karmene og 2-lags glass.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmene og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdører i treverk, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Tilstandsrapport

Årstell: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt skade på dør eller karm.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong.

Årstell: 1985

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ned til kjeller av betong.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del begroing, noe som kan føre til glatt overflate og økt fare for fall. Det anbefales å fjerne begroingen og vurdere tiltak for å hindre ny begroing.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med laminat, betong og belegg.

Årstall: 1985

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

Årstall: 1985



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ilagt fyringsforbud på grunn av manglende typegodkjent stige montert på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres typegodkjent stige på taket for å oppheve fyringsforbudet. Manglende stige medfører at pipa ikke kan feies på en sikker måte, noe som øker risikoen for brann og at ildstedet ikke kan benyttes lovlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong, belegg og oppført gulv. Veggene er utført med plater og panel, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt. Det ble målt 24,4%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Årstall: 1985

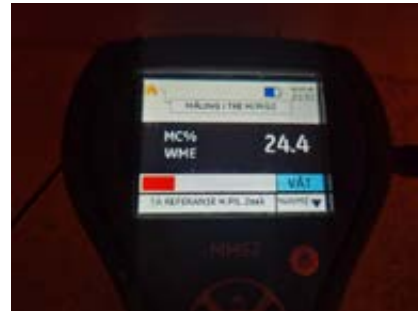
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er montert dampsperre i konstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, noe som reduserer risikoen for fuktskader og soppdannelse i veggene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet i konstruksjonen, da målt verdi på 24,4 % indikerer stor fare for sopp- og råteskader. Dampspærren kan hindre naturlig uttørking av vegg, noe som øker risikoen for skjulte skader over tid. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer bør vurderes for å sikre konstruksjonens tilstand og forhindre fremtidige fuktskader.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det høye fuktnivået og omfanget av eventuell skadeutvikling. Tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes for å unngå fremtidige fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen over tid.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



🔍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

🔍 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom perioden 2011 - 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave.

Årstall: 1985



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og panel (mdf) i himlingen.

Årstall: 1985

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og fall mot sluk på 15 mm pr. meter.

Årstall: 1985



1. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen/tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Mekanisk avtrekk på bad bør etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på badet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og har ingen dokumentasjon.

Årstill: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater/tapet og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 1985

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt på vegger. Synlig vanntett sjikt er utført med våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Sluket har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Sluket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for vannskader som følge av aldring og redusert funksjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1985

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt, og det gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt for å redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tettesjikt kan føre til vanninntrengning og påfølgende råte- og fuktskader, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det fremkommer at badet har blitt pusset opp mellom perioden 2011 - 2016 av tidligere utarbeidet salgsoppgave.

Årstall: 1985



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vantett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til fuktskader, kondens og skader i tilstøtende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu/dør bør beskyttes mot fukt.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelene.



LOFTSETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 4 mm pr. meter.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på eksisterende vanntett sjikt, eller det bør etableres nytt vanntett sjikt dersom dette mangler.

Konsekvensen av manglende eller ukjent vanntett sjikt er økt risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Over halvparten av forventet brukstid for plastsluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av utførelsen rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler.

Det bør vurderes utskifting av plastsluk når det nærmer seg slutten av forventet brukstid, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne/rør. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres kontroll av flottøren og eventuelt utbedre feil for å hindre kondens på toalettsisterne og rør. Kondens kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for muggdannelse. Skadet og svellet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å unngå videre forringelse og eventuelle følgeskader.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Rommet mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot tv-stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 8 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 1985



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert irr på enkelte av vannrørene, noe som kan indikere begynnende korrosjon. Dette bør følges opp for å unngå eventuelle lekkasjer eller skader på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av rørene der det er observert irr, for å hindre utvikling av korrosjon og redusere risikoen for lekkasjer eller skader på vanninstallasjonen over tid.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er utført i PP-plastrør.

Årstall: 1985

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1985

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 1985

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er opplyst installert i 1985.

Vurdering av avvik:

- På bakgrunn av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler i anlegget. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Tilstandsrapport



TG 0 Brann tekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1985 rundt deler av bygningen.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

På bakgrunn av målte fuktverdier i kjelleren tilsier dette at fuktsikringen og dreneringen har begrenset effekt.

Det bør vurderes å etablere ny utvendig fuktsikring og drenering for å sikre grunnmuren mot fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt risiko for fuktskader, redusert brukstid på konstruksjonen og mulige innemiljøproblemer.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Årstall: 1985

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

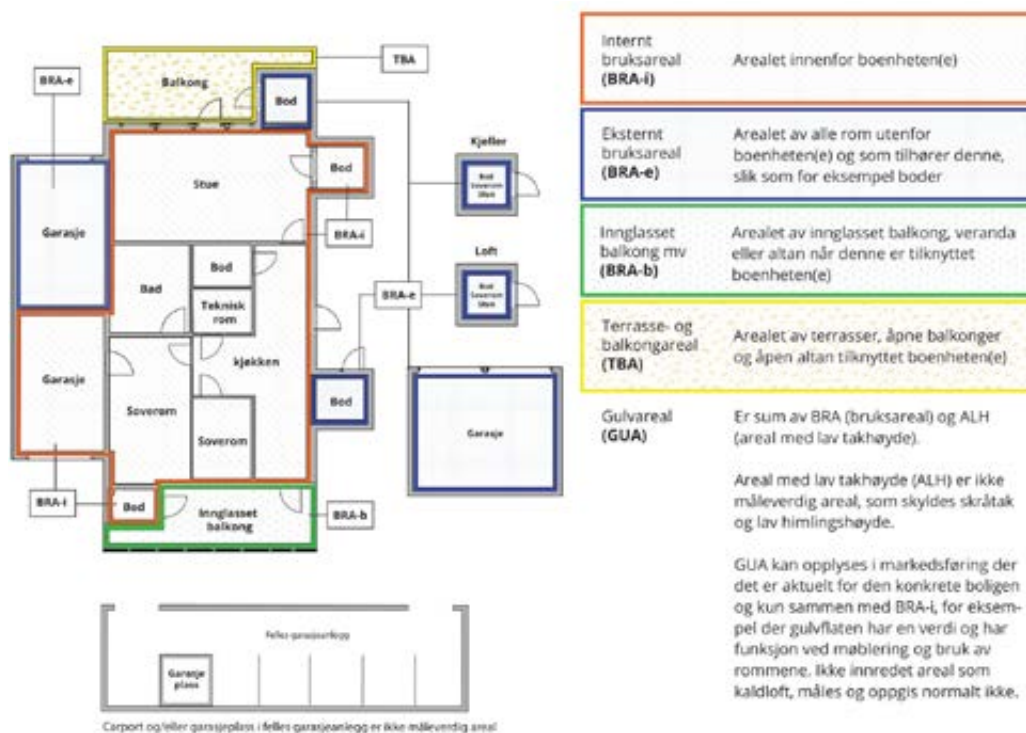
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	70			70			70
1. Etasje	80			80	53		80
Loftsetasje	67			67		10	77
SUM	217				53	10	227
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, gang, gang 2, bod 3, kjellerstue		
1. Etasje	Bad, entré, vaskerom, hall m/trapp, stue, kjøkken		
Loftsetasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert: 04.06.1984.

Følgende avviker fra originale byggemeldte tegninger:

- 1) Vaskerom er delt og inngang fra kjøkken er fjernet, areal for vaskerom er også bad.
- 2) Badstu med dusj i kjeller er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eiers egenerklæring.

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Bjarne Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	76	21		0	1676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Flatsetveien 281

Hjemmelshaver

Klaussen Martine Alexia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger solrikt og fint til på Flatset i Averøy kommune. God utsikt ut over Sundsfjorden og områdene rundt. Kort kjøretur til dagligvare både på Langøya og i Bådalen. Kort kjøretur også til kommunesenteret på Bruhagen med tilhørende fasiliteter og tjenester. Videre forbindelse nordover via Atlanterhavstunnelen og landfast sydover via Atlanterhavsveien.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Det er registrert at avløp går til privat, felles slamavskiller for Flatsetveien 279 og 281.

Regulering

Boligen ligger i område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanenes arealdel 2016-2028.

Om tomten

Skrånende tomt fra øst mot vest, som er opparbeidet med gruset gangarealer, støpte trapper, beplantninger og bærbusker i bakre deler av tomten. Gruset innkjøring fra vest med plass for parkering i garasje og på egen grunn. Her er det også etablert støttemurer, bærbusker og beplantninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Flatsetveien 281, 6531 AVERØY

Dato for energimerking

11.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310880

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10364434

Gårdsnummer

76

Bruksnummer

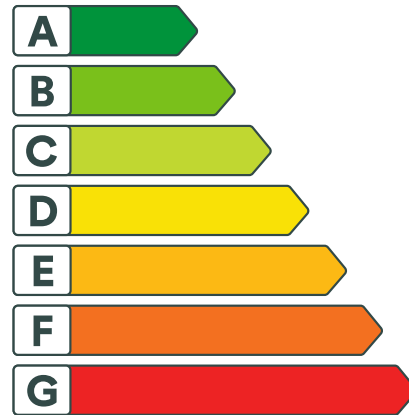
21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



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

1985

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

188,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

191,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 495 kWh



Flatsetveien 281, 6531 AVERØY



Detaljering

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



Flatsetveien 281, 6531 AVERØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0187/26	
Selger 1 navn	
Martine Alexia Klaussen	
Gateadresse	
Flatsetveien 281	
Poststed	Postnr
AVERØY	6531
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5928718

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
- 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

Beskrivelse

Furyingsforbud, vil bli utbedret før salg

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Rentokil. Er utbedret etter besøk

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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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 egenerklæringskjemaet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
Martine Klaussen	fb575614af58c389ba89e6 ea493021d0b2ad9c0b	12.05.2026 15:19:29 UTC	Signer authenticated by One time code

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



NORD



OST



SUD



VEST



NORD



OST



SUD



VEST

ARCHITECTURE
 PLANNOVA
 1904
 04 02

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Bådalen		76/21		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	bolighus	1.05.84	12.06.84	196/84
Byggherre		Adresse		Tif.
Øyvind Trondsen		6532 Bådalen		
Anmelder		Adresse		Tif.
Øyvind Trondsen		6532 Bådalen		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Kjell Inge Jørgensen		6533 Kårvåg		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Gjenstående puss av utvendig grunnmur må slutføres.

Kjeller er ikke innredet med unntak av trapperom.

Himling/tak må etterisolerers med 5 cm. glavematte.

Sted og dato	Stempel
6530 Bruhagen	31.01.86
	Thor Dyplukt Thor Dyplukt Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvermyndighet



STATENS VEGVESEN
MØRE OG ROMSDAL

Vår saksarbeidar
Avdelingsingeniør Terje Josefsen

Dato
-3. OKT. 1986
Ark.nr.
775.54.253

DATE: 7.10.86
I. NR: 76/21
Vår ref. 84/2826 KOMMUNE
DYKKERTEKNIKE STAT. ✓

Øyvind Trondsen
6532 BÅDALEN

KOPI

FYLKESVEG 15-253 I AVERØY KOMMUNE
AVKJØRSEL FOR BOLIGTOMT PÅ PARSELL AV GNR 76 BNR 3

Det vises til brev herfra datert 28. mai 1984, der vi på visse vilkår har gitt tilsagn om avkjørsel for planlagt utbyggingsområde på del av gnr. 76 bnr. 3.

Etter det vi har sett på stedet, er det oppført et bolig-
hus her. Vi antar at det er De som er byggherren.

Avkjørselen er imidlertid ikke opparbeidet i samsvar med de tekniske kravene - jfr. brev herfra datert 9. mars 1984.

I første rekke gjelder dette siktforholdene nordover.

Vi må kreve at avkjørselen opparbeides forskriftsmessig innen 1. november 1986. Vegkontoret må underrettes skriftlig når arbeidet er utført.

Planavdelinga


Terje Josefsen

Kopi til:
Vegmester Dragset
Averøy bygningsråd, 6530 Bruhagen
Knut Fladset, 6532 Bådalen

BGH



STATENS VEGVESEN

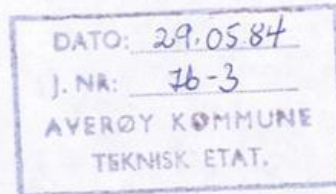
MØRE OG ROMSDAL

2826/84

28. MAI 1984

Avdelingsingeniør Terje Josefsen

775.54.253

Averøy bygningsråd
6530 BRUHAGENSendes Averøy kommune
til underretning, teknisk etat
6530 Bruhagen
STATENS VEGVESEN
VEGKONTORET MØRE OG ROMSDAL
28. MAI 1984
Molde,FYLKESVEG 15-253 I AVERØY KOMMUNE
FORSLAG TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV GNR 76 BNR 3

Det vises til brev datert 27. april 1984 fra teknisk etat samt til tidligere korrespondanse.

Vi har i prinsippet ingen merknader til det opplegget kommunen har skissert i forannevnte brev. Fradeling av den enkelte boligtomt kan behandles som egen sak, men i utgangspunktet må tomtedelingsplanen være retningsgivende for plasseringen av boligtomta. Dette for å unngå at bygging nå vil vanskeliggjøre videre utnyttelse av arealet. Det må søkes om avkjørselstillatelse på vanlig måte ved hver fradelingssak.

I tillegg til de kravene som er nevnt i vårt brev datert 9. mars 1984, gjelder følgende krav:

1. Tilknytningsradien skal være 5,0 m.
2. Bredden på avkjørselen skal være 4,0 m.
3. Er det nødvendig må det legges min. 9" rør under avkjørselen.
4. Avkjørselen skal være fellesavkjørsel for området.
5. Avkjørselen må opparbeides forskriftsmessig før boligbygging igangsettes.

Dette brevet gjelder som tilsagn om avkjørsel i forbindelse med fradeling av boligtomt på parsell av gnr. 76 bnr. 3 - jfr. bygningsloven § 66 og vegloven §§ 40-43.

Har bygningsrådet merknader til denne saken, bes disse sendt hertil snarest. Så fremt ikke, kan fradeling skje. Så snart fradeling er skjedd, bes gards- og bruksnr. sendt hertil. Avkjørselstillatelse vil bli gitt og sendt søkeren når avkjørselen er opparbeidet i samsvar med kravene.

Kopi av brevet sendes teknisk etat, Knut Fladset, Øyvind Trondsen og vegmester Dragset.

Planavdelinga

Ulf Myhre
plansjef
Terje Josefsen

Korrespondanse oversikt avvik: Typegodkjent takstige

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Harald Elgsaas

Publisert: 24.09.2024



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KLAUSSEN MARTINE ALEXIA

Flatsetveien 281

6531 AVERØY

Dato: 24.09.2024

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Vedtak om forbud mot bruk

Adresse: Flatsetveien 281-H0101

Gårds- og bruksnr: Averøy-76/21/0/0

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding etter pålegg om retting av avvik etter gjennomført tiltak den **11.07.2023**.

Frist for tilbakemelding var **15.05.2024**.

Avviket som omfatter "**Boligen mangler tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn**"

har gått til forbud mot bruk og er en sanksjon vi benytter fordi du ikke har svart på våre tidligere henvendelser og ikke etterlevet pålegget gitt av oss innen satte tidsfrister.

Forholdet ble meddelt eier **24.09.2024** skriftlig i form av dette dokument samt tidligere purringer.

Under henvisning til ovenstående, fatter tilsynsmyndigheten med hjemmel i lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 2. ledd, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 6, 2. ledd.

Vedtak :

Bruken av fyringsanlegget i Flatsetveien 281-H0101 må opphøre med øyeblikkelig virkning i dag 24.09.2024 og inntil forholdet er brakt i orden.

Dette vedtaket kan påklages til innen tre uker fra denne melding mottas, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 41, 2. ledd og lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 28, 2. ledd.

Eventuell klage sendes til tilsynsmyndigheten i kommunen.

Det opplyses samtidig om adgangen til å be om utsatt iverksettelse inntil en eventuell klage er ferdigbehandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til: **Harald Elgsaas**

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Harald Elgsaas

97126011

harald.elgsaas@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Roy-Lasse Torheim

Brannforebygger

Fra brannvesenet: Roy-Lasse Torheim

Publisert: 25.04.2024

Viser til tidligere purringer og siste varsel ifra meg den **31.01.2024 som gjelder manglende takstige**: Da feiing av skorstein og tilsyn av fyringsanlegg er en lovpålagt oppgave stilles det også krav til huseiere at de skal tilrettelegge for disse oppgavene. Takstige er en vesentlig del av både feiing og tilsyn med skorstein, dette for å forhindre brann i skorstein med den fare det er for spredning til brennbart materiale. Takstigen må være av godkjent kvalitet og være fast festet til bærende konstruksjon etter takstige produsentens monteringsanvisning.

En fremdriftsplan bør sendes snarest og innen **15.05.2024** for å unngå fyringsforbud på adressen. Fremdriftsplan bør inneholde hva som kommer til å bli gjort, og en tidsramme på når det eventuelt kan bli utført.

Mvh. Harald Elgsaas / NIBR

Fra brannvesenet: Harald Elgsaas

Publisert: 01.02.2024



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøi

KLAUSSEN MARTINE ALEXIA

Flatsetveien 281

6531 AVERØY

Dato: 31.01.2024

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Pålegg om retting av avvik og varsel om forbud mot bruk av fyringsanlegg

Adresse: **Flatsetveien 281-H0101**

Gårds- og bruksnr: Averøy-76/21/0/0

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på dette meldte avvik etter gjennomført tiltak den **11.07.2023**.

Frist for tilbakemelding var **01.01.2024**.

Vedtak om pålegg

Med hjemmel i lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 1. ledd, fattes følgende vedtak:

Eier pålegges å rette følgende avvik:

1. Takstige.

Mangler tilfredstillende adkomst for feiing og tilsyn av skorstein.

Takstige må være av godkjent kvalitet og montert fast til bærende konstruksjon etter takstigeprodusentens monteringsanvisning.

For mer informasjon:

<https://www.kristiansund.kommune.no/nibr/tjenester/feiing-og-boligtilsyn/takstige-og-tilkomst/>

Eier av fyringsanlegget skal innen **01.03.2024** sende Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste en skriftlig tilbakemelding.

I tilbakemeldingen skal det fremkomme at boligeier har utbedret eller kommer til å utbedre det registrerte avviket. Er tilbakemeldingen tilfredsstillende, lukkes avviket.

Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge forbud mot bruk av fyringsanlegg i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 2. ledd, dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding, jf. samme lov § 33, 1. ledd.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til: **Harald Elgsaas**

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Saksbehandler:

Harald Elgsaas

97126011

harald.elgsaas@kristiansund.kommune.no

Dokumentkontroll utført av:

Daniel Kirkenes Heggem

Brannforebygger

Fra brannvesenet: Harald Elgsaas

Publisert: 08.12.2023



NORDMØRE
INTERKOMMUNALE
BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbei
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøi

KLAUSSEN MARTINE ALEXIA

Flatsetveien 281

6531 AVERØY

Dato: 08.12.2023

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Utelatt tilbakemelding- varsel om pålegg

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på dette meldte avvik etter gjennomført tiltak den 11.07.2023 på adressen: **Flatsetveien 281-H0101**

Frist for tilbakemelding var **15.10.2023**.

Eier av fyringsanlegget skal innen **01.01.2024** sende Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste en skriftlig tilbakemelding.

I tilbakemeldingen skal det fremkomme at boligeier har utbedret eller kommer til å utbedre det registrerte avviket.

Er tilbakemeldingen tilfredsstillende, lukkes avviket.

Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg om retting av de avvik som er angitt i tilsynsrapporten i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 37, 1. ledd, dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan, jf. samme lov § 33, 1. ledd.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til:

Saksbehandler: **Harald Elgsaas**

E-post: **harald.elgsaas@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **97126011**

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Fra brannvesenet: Harald Elgsaas

Publisert: 03.10.2023



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

KLAUSSEN MARTINE ALEXIA

Flatsetveien 281

6531 AVERØY

Dato: 03.10.2023

Saksbehandler: Harald Elgsaas

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på meldte avvik etter gjennomført tiltak den **11.07.2023** på adressen: Flatsetveien 281-H0101

Frist for tilbakemelding var **01.08.2023**.

Eier av fyringsanlegget skal innen **15.10.2023** sende Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste en skriftlig tilbakemelding.

I tilbakemeldingen skal det fremkomme at boligeier har utbedret eller kommer til å utbedre det registrerte avviket.

Er tilbakemeldingen tilfredsstillende, lukkes avviket.

Tiltaket ble utført i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1. ledd, bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710, om brannforebygging § 17.

Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til:

Saksbehandler: **Harald Elgsaas**

E-post: **harald.elgsaas@kristiansund.kommune.no**

Telefon: **97126011**

Med hilsen

Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste

Fra brannvesenet: Harald Elgsaas

Publisert: 11.07.2023

Avvik meldt etter utført tiltak feiing. Les beskrivelsen av avviket og besvar innen fristen.



Averøy kommune

KARTUTSNITT































Eiendom:	Gnr: 76	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flatsetveien 281 6531 AVERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Mast		Nettverksstasjon		Masteomriss
	Trase		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Vegskulderkant		Veg
	Kanal og grøft		Eiendomsteig		Høydekurve 1m Averøy
	Bebygd område		Dyrka mark		Skog
	Annet				



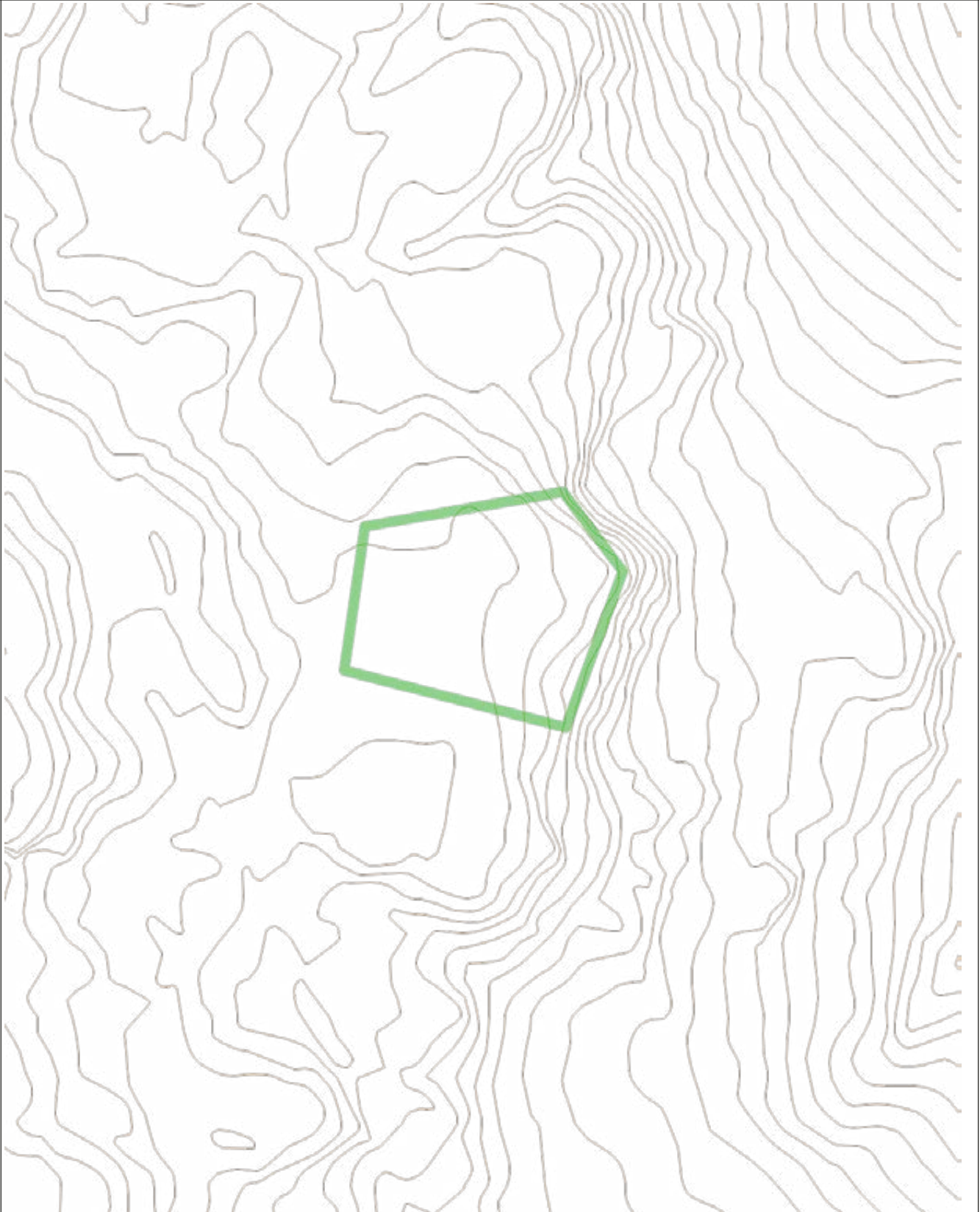
Averøy kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 76	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flatsetveien 281 6531 AVERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Høydekurve 1m Averøy



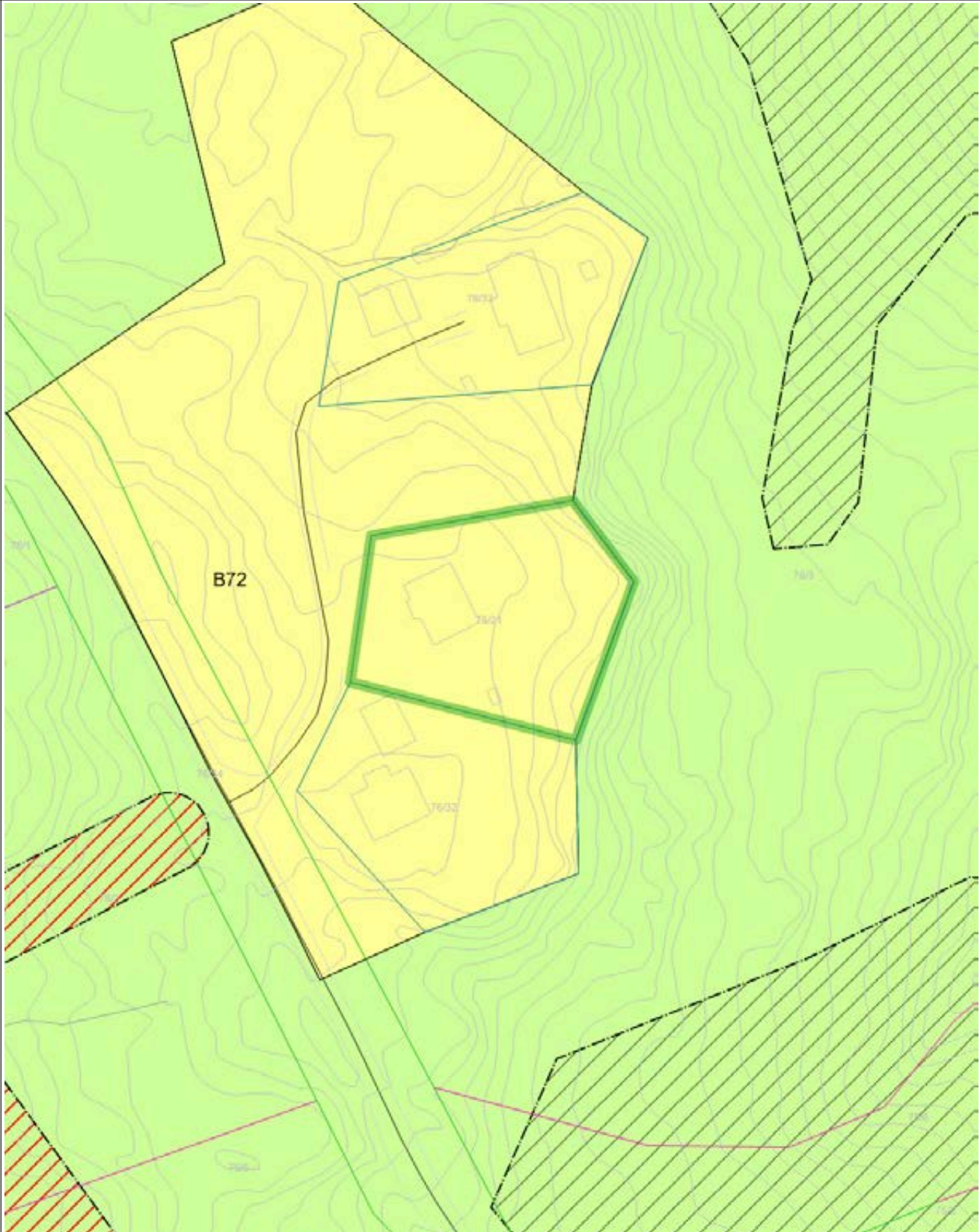
Averøy kommune

Kommuneplan




















Eiendom:	Gnr: 76	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Flatsetveien 281 6531 AVERØY			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Eiendomsgrense	 Høydekurve 1m Averøy
 Udefinert bygning	 Bygning	 Kanal og grøft
 Veg	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Hensyn landbruk	 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - Nåværende	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkkant
 Vegskulderkant	 Høydekurve 1m Averøy	

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
 12.0KT84 05588 !
 SORENSKRIVEREN I
 KRISTIANSUND

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 76, Bnr. 21	AVERØY

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Anny Fladset KNUT FLADSET 6532 BÅDALEN	Dag - mnd. - år - personnr 26 05 37 [redacted] 01 05 33 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
ØYVIND ÅGE TRONDSEN 6532 BÅDALEN	Dag - mnd. - år - personnr 27 05 52 [redacted]

KJØPESUMMEN KR.-----45,000----- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Selger skal snarest mulig, og senest innen 01.12.84, opparbeide godkjent vei og godkjent kloakk fram til eiendommens grense. For avtalt kjøpesum skal selger besto opparbeidelse av vei og kloakk, og selger kan ikke senere kreve årlige avgifter for dette. Kjøper forplikter seg til å tømme slamavskiller ved behov for egen regning, samt å utføre ordinært vedlikehold av veien fra fylkesveien til eiendommens grense. Uforskyldt skade på vei som ikke skyldes ordinær bruk, samt skader på kloakkanlegget, skal utbedres av selger for dennes regning. Kjøpers plikter vedr. vedlikehold av vei og tømming av slamavskiller, gjelder kun inntil selger avhender ytterligere tomt(-er) iflg. godkjent tomtedelingsplan. Da blir disse plikter og utg. å dele mellom det nye antall tomteiere i området omfattet av godkjent tomtedelingsplan.

Nabolagsprofil

Flatsetveien 281

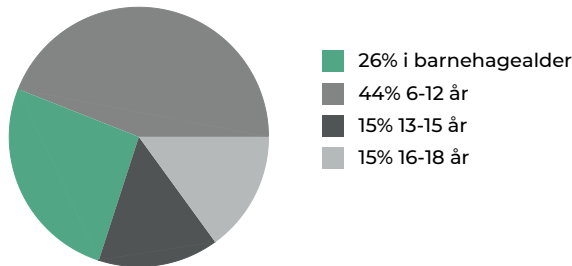
Offentlig transport

🚊 Reitan Linje 504	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	33 min 🚶

Skoler

Bodalen friskole (1-7 kl.) 32 elever, 3 klasser	3 min 🚶 4 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	9 min 🚶 10.4 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	23 min 🚶 24.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	26 min 🚶 25 km

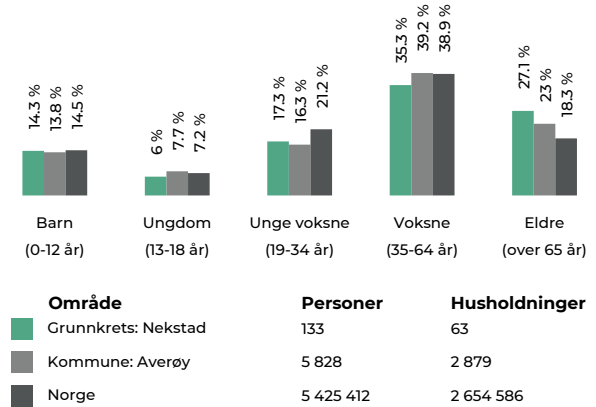
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Kårvåg barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 🚶 8.6 km
Øyane barnehage (0-5 år) 34 barn	7 min 🚶 8.9 km
Båsemor gårdsbarnehage (1-5 år) 24 barn	8 min 🚶 9.4 km

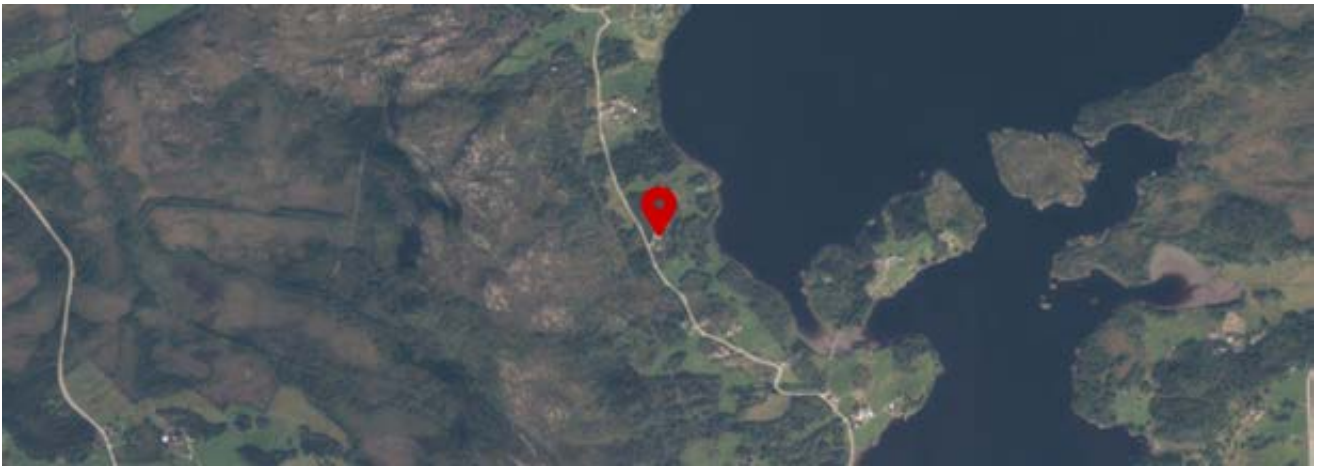
Dagligvare

Coop Prix Bådalen PostNord	2 min 🚶 2.9 km
Bunnpris Langøya Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 9.4 km

Sport

🏀 Bådalen grusbanen Fotball	3 min 🚶 3.4 km
🏀 Bådalen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 4 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Averøy	12 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



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.

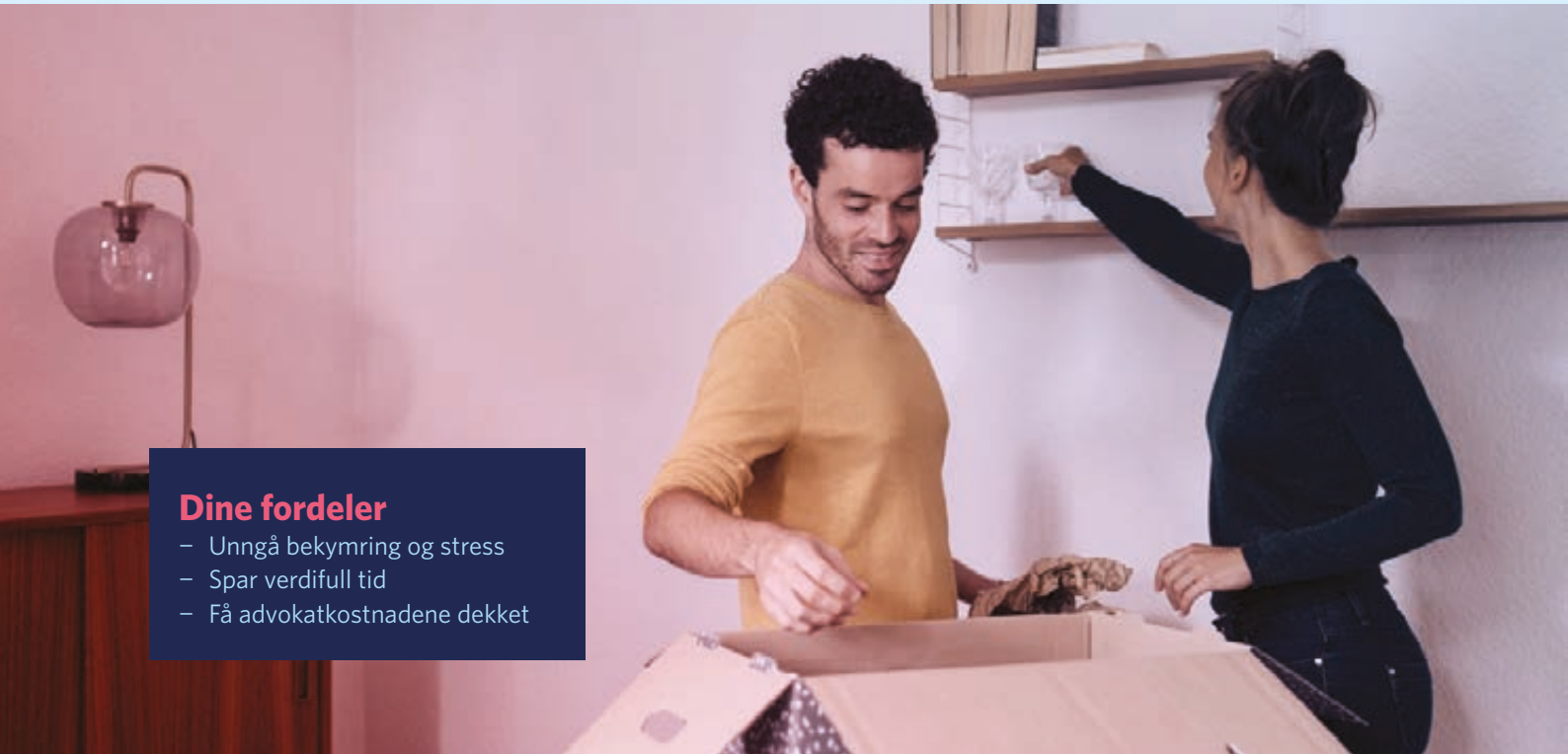
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

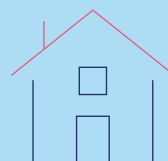
Hva koster forsikringen?

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: 4-0187/26

Adresse: Flatsetveien 281, 6531 AVERØY, gnr. 76, bnr. 21 i
Averøy kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/