

Krogsbakken 21

TOMREFJORD

notar



Prisantydning Kr. 2 050 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 193/253 kvm
Megler Kjetil Gujord **Tlf** 919 06 546

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. 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

Kontakt megler

MOLDE

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



KJETIL GUJORD

Eiendomsmegler
919 06 546
kjetil@notar.no

Krogsbakken 21

Enebolig med sjønær beliggenhet, flott utsikt og garasje | Kjøkken fra 2019

Velkommen til Krogsbakken 21!

Innholdsrik enebolig over 3 plan med garasje, sjønær beliggenhet og flott utsikt. Boligen inneholder blant annet fem soverom, romslig stue, nyere kjøkken (2019), to bad, vaskerom, gang og uinnredet kjeller med godt potensiale/ mye lagringsplass. Taktekking (decra) er byttet i 2018. Vinduer i hovedetasje og loft er byttet i perioden 08-15. Nytt og moderne gulv på stue. Det er også et praktisk uthus på tomte. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Velkommen til visning! Husk påmelding.

PRISANTYDNING

2 050 000 KR

+ kr 52 340,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

KROGSBAKKEN 21

Adresse

Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD

Tomt

2187 kvm eiet

Prisantydning

Kr. 2 050 000,- + omk

Garasje/Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Omkostninger

+ kr 52 340,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 2 102 340,-

BRA-i / BRA Total

193/253 kvm

Innhold

Kjeller: Vaskerom, gang, bad, bod, bod/uinnredet rom og garasje.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, entré, vindfang og soverom.

2. etasje: 4 soverom og gang.

Garasje/redskapsbod.

Eierform

Eiet

Boligtype

Frittliggende enebolig

Byggeår

1966

Energimerke

Energifarge oransje og bokstav F



KROGSBAKKEN 21



















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en sjønær beliggenhet i Krogsbakken på nedsiden av hovedveien. Barnevennlig og flott område med ca 1 km til dagligvarebutikk og ca 1,3 km til skole og barnehage.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD

OPPDRAKSNUMMER

15-0011/23

SELGER

Cecilie Skeie Schuhmacher
Per Arne Kroken

MATRIKKEL

Gårdsnummer 65, bruksnummer 84,
i Vestnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at

du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiettomt på 2.187 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 14.05.2024. utført av Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1966

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Tak:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via usiolert loftsluke i loftsgang. Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 2018 ifølge forrige salgsoppgave fra 2021. Ukjent type og alder på undertak. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe og feieplatå. Pipebeslag festet mot pipe eller slisset inn spor i skorstein

Konstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av ukjent alder. Visuell kontroll av vegger sannsynliggjør følgende oppbygning: Kledning, utlekting, vindtett plater, 100 mm isolert bindingsverk, dampsperre og veggplater. Opplysning fra tilstandsrapport datert 13.04.2021 i forbindelse med forrige omsetning: Tidligere huseier har etterisolert vegger utenom på overside med 50 mm isolasjon, asfaltplater, lekter og ny

kledning er montert. Iflg tidligere huseier er det også trolig 100 mm isolasjon i stenderverk fra tidligere.

Vinduer og dører:

Vinduer i hovedetasje og loft er opplyst i forrige salgsoppgave å være byttet i perioden 2008- 2015.

Vinduene på loft er trevinduer med to-lags glass, vinduene er ikke datert så det er ikke mulig å vite eksakt alder. To av stuevinduene i hovedetasje er datert 2005 og er trevinduer med to-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu i vindfang er datert 2016 og er trevinduer med to-lags glass.

Vinduer i kjeller er kobla-glass vinduer fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Veranda og terrasser:

Vest og sørvendt veranda oppført i mur/betong over garasje og tre mot sør med takoverbygget hagestue. Veranda er på ca. 45 kvm totalt med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 82 cm. Nordvendt veranda oppført i mur/betong på ca. 8 kvm med utgang fra soverom.

Rekkverkshøyde målt til ca 72 cm.

Garasje:

Det er garasje med plass til en bil under veranda fra stue. Garasjen er kjedet til boligen med yttervegger, gulv og tak/himling i betong. Malt vippeport i front, innvendig bruksareal er ca 20 kvm. Takhøyde i garasje er ca 2,15 m. Strøm og lys innlagt.

INNVENDIG

Overflater:

Loftet har av laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Hovedetasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger og malt panel med innfelte spotter i stue og kjøkken.

Kjeller har laminat på gulv i gang og resterende rom har ubehandlet betonggulv, malt panel på vegger og åpen murkonstruksjon. Malte plater og panel i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert.

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

Trapper:

Boligen har malt tretrapp med tette trinn belagt med vinylbelegg fra hovedetasje til loft. Enkel tretrapp fra hovedetasje ned til kjeller.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Enkel kjellerdør i tre.

VÅTROM

Bad hovedetasje:

Badet er ifølge forrige salgsoppgave renoverert i 2013 i. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har malt betonggulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Panelovn på vegg. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner og halv ferdig slutførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i stål. Eldre støpejernsluk er skiftet av nåværende eier til plast luk. Ifølge egenerklæring er det rettet av gulv i vaskekjeller med 10 cm påstøp.

KJØKKEN

Ifølge forrige salgsoppgave er kjøkkeninnredning montert nytt i 2019, det samtidig skiftet en del overflater. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning av ukjent leverandør, muligens Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate.

Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelelerskap på vegg i vaskerom av nyere årgang og noe eldre kobberrør. Avrenning fra fordelelerskap til rom med luk. Stoppekran i samme rom.

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang innvendig i boligen, Hovedavløp opp fra gulv er i støpejern og er fra byggeår. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue ca fra 2008 ifølge forrige salgsoppgave.

Varmtvannstank:

Ca. 150 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i kjellergang.

El-anlegg:

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer og jordfeil brytere. Sikringsskap plassert loftsgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn og drenering:

Byggegrunn er ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Drenering hovedsaklig fra byggeår av ukjent type/omfang. Det er påvist grunnmursplast med klemlist på på deler av av baksiden av boligen mot øst og rundt inngangsparti til kjeller. Ifølge forrige salgsoppgave: Dreneringen ble oppgradert for ca 12 år siden iflg tidligere eier. Det ble lagt nye rør og vorteplast ble montert på mur. Denne er synlig og det er topplst i blikk over vorteplast.

Det er ukjent om det er lagt egne rør for takvann i forbindelse med oppgraderingen.

Grunnmur og fundamenter:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Bygningen har grunnmur i betongstein. Ukjent utførelse på tilbygget vindfang.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng mot vest.

Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, gruset innkjørsel etc.

Utvendige vann og avløpsrør:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand.

Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: rettet av gulv i vaskerom kjeller med 10 cm påstøp.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Byttet til plastsluk og sluk i støpejern ble fjernet.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Noe saltutslag på vegg under grunn i kjeller.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekkdannelse på vegg i inngang til kjeller.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanen hvor eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Vestnes kommune.

OPPVARMING

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Tomrefjord Vassverk SA. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private

fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vestenes kommune opplyser om at det ikke finnes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i deres arkiv.

Videre opplyser meglerforetaket om at stemplede tegninger mottatt fra Vestnes kommune avviker fra dagens innredning/bruk og fasade. For innredningen på loft er deler av tidligere soverom og loftsrom omgjort til 4 soverom. Videre i kjeller er deler av tidligere vaskerom omgjort til bad. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Fasademessing er terrenget senket og flere vinduer, samt dører er endret. Det er også bygget nytt inngangsparti, en garasje og overbygg over inngangsparti til kjeller, som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Over garasje og inngangsparti til kjeller er det bygget veranda på taket som ikke fremkommer av godkjente tegninger. Det er også satt inn og endret flere vinduer og dører på resten av boligen.

Fasadeendringer er søknadspliktig.

For garasje/redskapsbod avviker flere vinduer og dører fra opprinnelige tegninger mottatt fra Vestnes kommune.

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

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Kjeller: Vaskerom, gang, bad, bod, bod/uinnredet rom og garasje.

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, entré, vindfang og soverom.
2. etasje: 4 soverom og gang.

Garasje/redskapsbod.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG3

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte

stigetrinn til pipe og feieplatå. Pipebeslag festet mot pipe eller slisset inn spor i skorstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- I henhold til byggforskrift hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. Huseier er ansvarlig for å påse at taket er godt sikret. Det er anbefalt å installere snøfangere på Decra classic-takpanner hvis takvinkelen er 30° eller mer. Taket har i dette tilfellet ca 40 grader vinkel. Det er påvist nedløpsrør som er frostsprengte og derav er utette.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Snøfangere må monteres i gangsoner for å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet. Skifte ut nedløpsrør og takrenne med skader/lekkasje.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon, TG2

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av ukjent alder. Visuell kontroll av vegger sannsynliggjør følgende oppbygning: Kledning, utlekting, vindtett plater, 100 mm isolert bindingsverk, dampsperre og veggplater. Opplysning fra tilstandsrapport datert 13.04.2021 i forbindelse med forrige omsetning: Tidligere huseier har etterisolert vegger utenom på øverside med 50 mm isolasjon, asfaltplater, lekter og ny kledning er montert. Iflg tidligere huseier er det også trolig 100 mm isolasjon i stenderverk fra tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er montert en liggende lekt i samme størrelse som vertikale lekter ned mot grunnmur som blokkerer lufting og drenering bak kledningen. Man kan bruke liggende lekt som lusing/musesperre men må da være minst 5

mm smalere enn vertikale lekter for å få luftgjennomstrømning bak kledningen, altså en luftespalte på minimum 5 mm for å sikre god ventilasjon av luftespalten bak kledningen. Det er samtidig registrert kledning som ligger rett mot grunnmur også. Eventuell fukt kledningen trekker inn gjennom veggen vil få vanskeligheter med å tørke opp og råteskader kan oppstå. Kledning/fasade fremstilles manglende vedlikehold og overflatebehandlet. For at tre skal råtne må trefuktigheten ligge over 30 % en stund for å få angrep. En trefuktighet på over 20 % etterpå vil være nok til at råten utvikler seg. For å unngå råte i trekledning må en derfor enten sørge for at kledningen ikke har mulighet til å ta opp fuktighet ved å dekke kledningen med en beskyttende overflatebehandling, eller sørge for at kledningen har mulighet til å tørke fort opp etter oppfukting.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør tilordnes tilstrekkelig lufting bak kledning. Det bør foretas lokale utbedringer/utskiftinger å overflatebehandling av fasader.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via usiolert loftsluke i loftsgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Kaldloftet er etterisolert med det er ikke er ikke montert dampsperre på varm side av isolasjonen. Forholdet kan medføre kondens i undertaket. Ingen synlige spor etter kondens/råte i kaldloftet fra lukeområde. Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertaket, mangelfull luftespalter fra rafter på østsiden av boligen. Endret bruk kan påvirke forholdet og medføre kondens/fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke lagt gulv i kaldloftet og dermed ikke mulig for full kontroll, utelukkende vurdert i

fra luke område.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør legges tett dampsperre på kaldloftet og etablerer spalter i raftekasser som ikke har det.

Vinduer, TG2

Vinduer i hovedetasje og loft er opplyst i forrige salgsoppgave å være byttet i perioden 2008-2015 og er trevinduer med to-lags glass. Vinduene på loft er ikke datert så det er ikke mulig å vite eksakt alder. To av stuevinduer i hovedetasje er datert 2005 og er trevinduer med to-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu i vindfang er datert 2016 og er trevinduer med to-lags glass. Vinduer i kjeller er kobla-glass vinduer fra byggeår. Vinduene på loft er tapet å dyttet med avisapir. Trolig på grunn av kald trekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av enkelte vinduer, det er heller ikke montert beslag over vinduene som er skiftet ut og det er ikke en preakseptert eller Sintef godkjent løsning måten det er utført på i dag. Vinduer i kjeller med kobla-glass fra byggeår har passert forventet levetid. Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad. Vinduer bærer preg av manglende vedlikehold, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.

Tiltak

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

- Det er ikke alltid enkelt å se om vindu er punktert når de ikke er rengjort. Anbefaler vaske og pusse vinduene innvendig og utvendig, om det blir liggende en gråaktig film av dugg mellom glassene, er vinduet mest sannsynligvis punktert. Forventet levetid for isoler-/ energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

Tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Vest og sørvendt veranda oppført i mur/betong over garasje og tre mot sør med takoverbygget hagestue. Veranda er på ca. 45 kvm totalt med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 82 cm. Nordvendt veranda oppført i mur/betong på ca. 8 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 72 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Byggforskrift fra 1949 beskriver at balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100

cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Deler av betongdekket er ubehandlet og det bør vurderes å isolere dekket fra oversiden å tekkes med asfaltbelegg for å hindre fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:
- I henhold til beskrivelse.

Utvendige trapper,TG2

Flislagt betongtrapp ved inngangsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprukne å løse fliser i trapp.

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning.

Andre utvendige forhold - Garasje,TG2

Det er garasje med plass til en bil under veranda fra stue. Garasjen er kjedet til boligen med yttervegger, gulv og tak/himling i betong og er medtatt det totale bruksarealet i boligen. Malt vippeport i front, innvendig bruksareal er ca 20 kvm. Takhøyde i garasje er ca 2,15 m. Strøm og lys innlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- En del sprekker i grunnmur/gulv, ellers normale forhold i henhold til til alder.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke behov for strakstiltak.

Innvendig

Overflater,TG2

Loftet har av laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Hovedetasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger og malt panel med innfelte spotter i stue og kjøkken. Kjeller har laminat på gulv i

gang og resterende rom har ubehandlet betonggulv, malt panel på vegger og åpen murkonstruksjon. Malte plater og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er en del gjenstående arbeid (finish arbeid) i boligen som må slutføres for å lukke avviket, spesielt på loftet og i kjeller.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Loft: Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. 1. Etasje: Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 16 mm. i kjøkken. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Radon,TG2

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng,TG2

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjelleren egner seg ikke som boligrom. Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i kjelleren. Dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom, fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp med tette trinn belagt med vinylbelegg fra hovedetasje til loft. Enkel tretrapp fra hovedetasje ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det er liten frihøyde i trappeløp

- Det er påvist andre avvik:

- Håndløper/rekkverk i trapp til loft er løst i enden mot loftet. Lav fri høyde i trappen, trappen egner seg ikke til daglig kommunikasjon. Kjellertrapp mangler rekkverk.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Lav fri høyde i trappen, trappen egner seg ikke til daglig kommunikasjon. Lokal utbedring bør vurderes om mulig. Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner og halv ferdig slutførelse. Rommet har opplegg for

vaskemaskin og vegghengt skyllekar i stål. Eldre støpejernsluk er skiftet av nåværende eier til plast luk. Ifølge egenerklæring er det rettet av gulv i vaskekjeller med 10 cm påstøp.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, ubehandlet betong på gulv og mdf-plater/spon er ikke godkjent tettesjikt i områder definert som våtsone. I våtsone skal veggene ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran, våtsone i dette tilfellet er bak skyllekar og hele gulvet. Dette kan være et vanntett vinylbelegg eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran ikke er tilfredstillende eller ikke til stede. Kostnadsestimat derfor satt til 0,- for at vaskerommet fungerer som det er uten noen form for tettesjikt ved dagens bruk av rommet. Endret bruk kan kreve tiltak.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - I henhold til beskrivelse. Rommet fungerer som dette ved dagens bruk men har ikke dagens krav til våtrom. Kostnadsestimat er satt for legging av tettesjikt på gulv og vegg ved skyllekar.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Ufagmessig montering av våtromsplater. Det er ikke benyttet sokkellist under våtromsplater i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Fungere som dette ved bruk av dusjkabinett. Ved lekkasje og/eller bruksvann på gulvet vil platene og gulvlistene kunne bli fuktskadet og svelle opp.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet har ubehandlet betong. Det er ikke mulig å måle fallet på gulvet tilstrekkelig uten å demontere dusjkabinett. Målt ca 15 mm fall fra dørterskel til dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Betingelser bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kunne kreve tiltak.

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Rommet har ukjent slukløsning, ikke mulig for kontroll uten å demontere dusjkabinett eller baderomsinnredning. Ubehandlet betonggulv er ikke godkjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede. Ubehandlet betonggulv og våtromsplater ført helt ned til gulv er ikke godkjent tettesjikt i område definert som våtsone uavhengig om det er benyttet tett dusjkabinett eller ikke. I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran. Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. Fungere med dagens bruk av dusjkabinett og varsomt bruk, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadsestimat er satt for legging av tettesjikt på gulv med oppbrett langs veggplatene. (ikke i

henhold til monteringsanvisning da belegg skal legges bak platene med oppbrett, løsningen vil være funksjonell og rimelig).

Tiltak

- Andre tiltak:
- I henhold til beskrivelse.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- NS 3600 krever ikke bedre en TG2 ved naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

ifølge forrige salgsoppgave er kjøkkeninnredning montert nytt i 2019, det samtidig skiftet en del overflater. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning av ukjent leverandør, muligens Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin fra før av, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Benkeplate har swellet opp ved oppvaskkum.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelelerskap på vegg i vaskerom av nyere årgang og noe eldre kobberør.

Avrenning fra fordelelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger gjelder kobberør. Ifølge monteringsanvisning fra rør-i-rør-systemer for vannforsyning i boliger skal rørkurser merkes. Fordelelerskapet mangler sprutdeksel.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Sprutdeksel bør legges inn i skapet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang innvendig i boligen, Hovedavløp opp fra gulv er i støpejern og er fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist andre avvik:
- Avløpsrør i støpejern fra byggeår er TG2. Stoppekran er fra byggeår og står foran utskiftning, stoppekranen svetter litt vann ved av og på stengning.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det er trolig ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Ikke

opplyst problemer med tilbakeslag i sluker av eier eller i egenerklæring. Stoppekran bør utbedres eller skiftes ut.

Varmesentral, TG2

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue ca fra 2008 ifølge forrige salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank, TG2

Ca. 150 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i kjellergang. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Det er påvist andre avvik:

- Lokk til bereder mangler, kan tenkes det er foretatt arbeid med tanken. Ikke opplyst om problem med tanken.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Ytterlige undersøkelser anbefales, ut i fra alder på tanken står den foran utskiftning.

Elektrisk anlegg, TG3

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer og jordfeil brytere. Sikringsskap plassert loftsgang. Eier opplyser i egenerklæring at det er byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg av eiere selv. Forholdet utgjør TG3 i

henhold til NS 3600.

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

Kommentar:2019

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

Nei

Kommentar:Eier opplyser i egenerklæring at det er byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg av eiere selv. Forholdet utgjør TG3 i henhold til NS 3600.

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

Ja

Kommentar:Rehab av sikringskap og skifte av inntak.

Utvendig stikk for robotklipper under veranda. Arbeid

utført av Vik Elektro 27.11.2018. Samsvarserklæring

fremvist å innlagt på Boligmappa.no. Nyinnsatte kurs 17, 18 og 19. Tilkoblet konfykurs på eksisterende kurs 5.

Komfyrvakt kjøkken, stikk kjøleskap, stikk micro og stekeovn. Arbeid utført av Brastad Elektro 28.10.2019

(Dokumentet er ikke signert med dato, dato er da dokumentet ble lastet inn på Boligmappa.

Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.

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

Nei

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar: Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår med unntak av oppgraderte sikringer og nye kurs og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering, TG2

Drenering hovedsaklig fra byggeår av ukjent type/omfang. Det er påvist grunnmursplast med klemlist på på deler av av baksiden av boligen mot øst og rundt inngangsparti til kjeller. Ifølge forrige salgsoppgave: Dreneringen ble oppgradert for ca 12 år siden iflg tidligere eier. Det ble lagt nye rør og vorteplast ble montert på mur. Denne er synlig og det er topplis i blikk over vorteplast. Det er ukjent om det er lagt egne rør for takvann i forbindelse med oppgraderingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er

overskredet.

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Bod i kjeller der det er påvist synlig grunnmursplast på utvendig grunnmur er døren låst. ikke mulig for kontroll av eventuell kapillært oppsug fra grunnen eller fuktinnslag i grunnmur i dette området. Utfra observasjoner i underetasje er drenering tydelig svekket i form av kapillært oppsug fra grunnen og fuktgjennomtrenging i grunnmurer i for av saltutslag.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Bygningen har grunnmur i betongstein. Ukjent utførelse på tilbygget vindfang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

- Avleiring av salt/kalkutslag og spekker observeres på grunnmur. Dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet øker fuktbelastningen i kjelleren.

Tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer, TG2

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i skrående terreng mot vest. Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmur, gruset innkjørsel etc.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes å foreta terrengjusteringer for å minimere fuktbelastning av grunnmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vaskerom i kjeller er skilt av med vegg og er per i dag to rom, forholdet krever ikke søknad for bruksendring.

Loftet er byggemeldt med to soverom, per i dag er det 4 soverom på loftet. Endringen vil kreve søknad om bruksendring.

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

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

Rehab av sikringskap og skifte av inntak. Utvendig stikk for robotklipper under veranda. Arbeid utført av Vik Elektro 27.11.2018. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no. Nyinnsatte kurs 17, 18 og 19. Tilkoblet konfyrrkurs på eksisterende kurs 5. Komfyrvakt kjøkken, stikk kjøleskap, stikk micro og stekeovn. Arbeid utført av Brastad Elektro 28.10.2019 (Dokumentet er ikke signert med dato, dato er da dokumentet ble lastet inn på Boligmappa. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.

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

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Takhøyde i kjeller er målt til ca 2.37 meter.

Enebolig

Standard :

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

Vedlikehold :

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

Garasje/redskapsbod

Standard :

Bygget var låst på befaringsdagen og dermed ikke mulig med kontroll innvendig av bygget og arealoppmåling. Beskrivelse av bygget fra forrige salgsoppgave: Eldre uthus ovenfor boligen bygd i tradisjonelt reisverk med taksperrer, stående kledning, mur i betong og bølgeblekk som tekking. Uthuset er delt i to med arbeidsrom i ene ende og garasje i andre ende. Innvendig areal ca 40 m².

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 193 m²
BRA - e: 60 m²
BRA totalt: 253 m²
TBA: 53 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 71 m² Gang, bad, vaskerom, bod og bod/uinnredet rom.
BRA-e: 20 m² Garasje.

1. etasje
BRA-i: 81 m² Entré, vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad.

2. etasje
BRA-i: 41 m² Gang og 4 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
53 m²

GARASJE / UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 40 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken. Garasje tilhørende vegglivet til boligen er medtatt det totale bruksarealet i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling og er ca på 20 kvm. Kott i loft er ikke måleverdig på grunn av takhøyde. Vaskerom, bad og gang i kjeller er definert som p-rom. Bod i kjeller er låst med hengelås og dermed ikke mulig å inspisere, eier bekrefter over e-post at boden har tilsvarende takhøyde som resterende kjeller og er dermed måleverdig.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 050 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 488,- pr år 2022

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 000,-
Vannavgift år: 2023

INFO VANNAVGIFT

Tomrefjord Vassverk SA.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 481 131,- som primærbolig for 2021

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 732 070,- som sekundærbolig for 2021

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

2 050 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

51 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

52 340 Omkostninger totalt

67 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 102 340 Totalpris. inkl. omkostninger

2 117 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 120 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

1992/9282-3/60 11.11.1992

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1535 GNR: 65 BNR: 2

1992/9282-4/60 11.11.1992

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/508812-1/200 23.06.2008

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

14.05.2024

FORSIKRINGSSELSKAP

Storebrand

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.04.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kjetil Gujord, Eiendomsmegler

Epost: kjetil@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Markedsføring	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse	kr.	2 950,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	1 250,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

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

KROGSBAKKEN 21

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Hus- og plantegning

Grunnkart

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



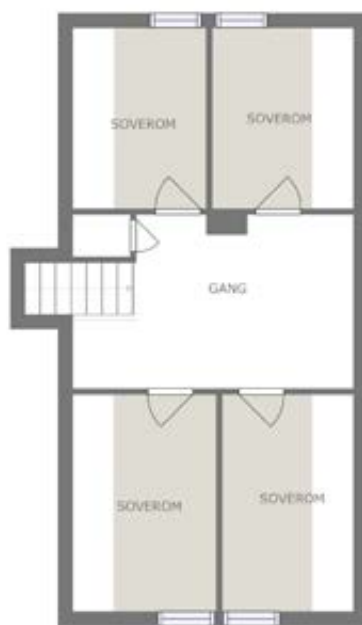
Plantegning dagens innredning/bruk



Rartegningen er en ikke måbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0011/23	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Arne Kroken	Cecilie Skeie Schuhmacher

Gateadresse	
Krogsbakken 21	
Poststed	Postnr
TOMREFJORD	6393

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

rettet av gulv i vaskerom kjeller med 10 cm påstøp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet til plastsluk og sluk i støpejern ble fjernet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe saltutslag på vegg under grunn i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekkdannelse på vegg i inngang til kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

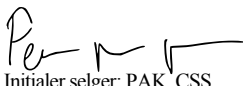
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Cecilie Skeie Schuhmacher, 18.05.2024



Per Arne Kroken, 18.05.2024



Initialer selger: PAK, CSS

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD

 VESTNES kommune

 gnr. 65, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.05.2024

Rapportdato: 14.05.2024

Oppdragsnr.: 21039-1303

Referansenummer: FQ7450

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 RIKSFJORD
TAKSERING AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier var ikke tilstede under befaringen, en kjellerbod og redskapsboden/garasje var låst på befaringen og dermed ikke mulig for kontroll.

Eneboligen går over tre plan og er oppført i 1966. Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader, det oppfordres til å lese vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak:

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via usiolert loftsluke i loftsgang. Boligen har decra/powertekk plater som taktekkning fra 2018 ifølge forrige salgsoppgave fra 2021. Ukjent type og alder på undertak. Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe og feieplatå. Pipebeslag festet mot pipe eller slisset inn spor i skorstein

Konstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av ukjent alder. Visuell kontroll av vegger sannsynliggjør følgende oppbygning: Kledning, utlekting, vindtett plater, 100 mm isolert bindingsverk, dampsperre og veggplater. Opplysning fra tilstandsrapport datert 13.04.2021 i forbindelse med forrige omsetning: Tidligere huseier har etterisolert vegger utenom på overside med 50 mm isolasjon, asfaltplater, lekter og ny kledning er montert. Iflg tidligere huseier er det også trolig 100 mm isolasjon i stenderverk fra tidligere.

Vinduer og dører:

Vinduer i hovedetasje og loft er opplyst i forrige salgsoppgave å være byttet i perioden 2008-2015. Vinduene på loft er trevinduer med to-lags glass, vinduene er ikke datert så det er ikke mulig å vite eksakt alder. To av stuevinduer i hovedetasje er datert 2005 og er trevinduer med to-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu i vindfang er datert 2016 og er trevinduer med to-lags glass. Vinduer i kjeller er kobla-glass vinduer fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Veranda og terrasser:

Vest og sørvendt veranda oppført i mur/betong over garasje og tre mot sør med takoverbygget hagestue. Veranda er på ca. 45 kvm totalt med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 82 cm. Nordvendt veranda oppført i mur/betong på ca. 8 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 72 cm.

Garasje:

Det er garasje med plass til en bil under veranda fra stue. Garasjen er kjedet til boligen med yttervegger, gulv og tak/himling i betong. Malt vippeport i front, innvendig bruksareal er ca 20 kvm. Takhøyde i garasje er ca 2,15 m. Strøm og lys innlagt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater:

Loftet har av laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Hovedetasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger og malt panel med innfelte spotter i stue og kjøkken. Kjeller har laminat på gulv i gang og resterende rom har ubehandlet betonggulv, malt panel på vegger og åpen murkonstruksjon. Malte plater og panel i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Pipe og ildsted:

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

Trapper:

Boligen har malt tretrapp med tette trinn belagt med vinylbelegg fra hovedetasje til loft. Enkel tretrapp fra hovedetasje ned til kjeller.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Enkel kjellerdør i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje:

Badet er ifølge forrige salgsoppgave renoveret i 2013 i. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har malt betonggulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Panelovn på vegg. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner og halv ferdig slutførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i stål. Eldre støpejernsluk er skiftet av nåværende eier til plast luk. Ifølge egenerklæring er det rettet av gulv i vaskekjeller med 10 cm påstøp.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Ifølge forrige salgsoppgave er kjøkkeninnredning montert nytt i 2019, det samtidig skiftet en del overflater. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning av ukjent leverandør, muligens Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vann og avløpsrør:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap på vegg i vaskerom av nyere årgang og noe eldre kobberrør. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom.

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang innvendig i boligen. Hovedavløp opp fra gulv er i støpejern og er fra byggeår. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler.

Varmepumpe:

Boligen har luft til luft varmpumpe plassert i stue ca fra 2008 ifølge forrige salgsoppgave.

Varmtvannstank:

Ca. 150 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i kjellergang.

El-anlegg:

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer og jordfeil brytere. Sikringsskap plassert loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn og drenering:

Byggegrunn er ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Drenering hovedsaklig fra byggeår av ukjent type/omfang. Det er påvist grunnmursplast med klemlist på på deler av av baksiden av boligen mot øst og rundt inngangsparti til kjeller. Ifølge forrige salgsoppgave: Dreneringen ble oppgradert for ca 12 år siden iflg tidligere eier. Det ble lagt nye rør og vorteplast ble montert på mur. Denne er synlig og det er topplis i blick over vorteplast. Det er ukjent om det er lagt egne rør for takvann i forbindelse med oppgraderingen.

Grunnmur og fundamenter:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Bygningen har grunnmur i betongstein. Ukjent utførelse på tilbygget vindfang.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng mot vest. Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, gruset innkjørsel etc.

Utvendige vann og avløpsrør:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

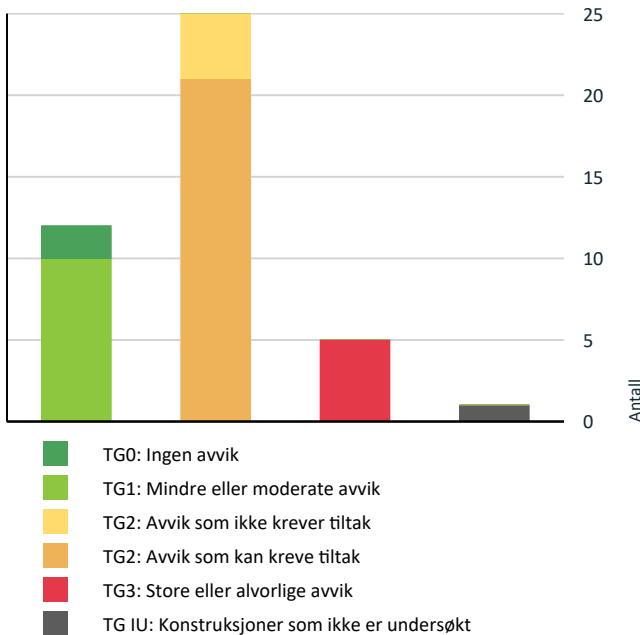
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vaskerom i kjeller er skilt av med vegg og er per i dag to rom, forholdet krever ikke søknad for bruksendring. Loftet er byggemeldt med to soverom, per i dag er det 4 soverom på loftet. Endringen vil kreve søknad om bruksendring.

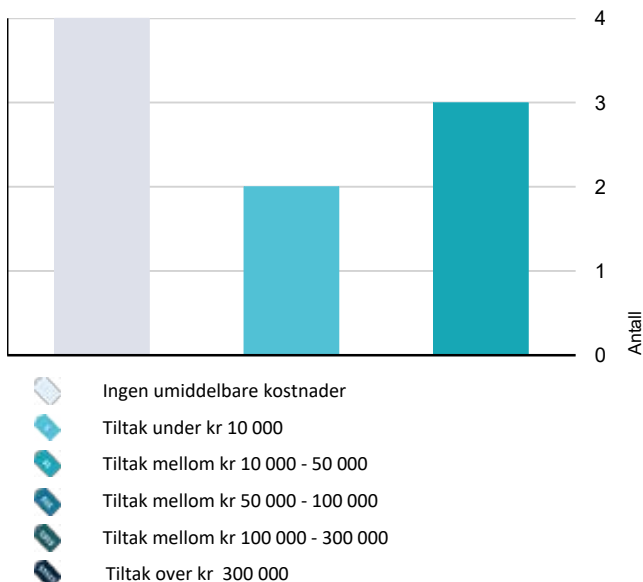
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold - Garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsoppgave..

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Boligen har decra/powertekk plater som taktekking fra 2018 ifølge forrige salgsoppgave fra 2021. Ukjent type og alder på undertak. Besiktet fra bakkenivå.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall. Nedløp er ført ned i rør i grunnen med ukjent videre rørsystem. Fastmonterte stigetrinn til pipe og feieplata. Pipebeslag festet mot pipe eller slisset inn spor i skorstein

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

I henhold til byggforskrift hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. Huseier er ansvarlig for å påse at taket er godt sikret. Det er anbefalt å installere snøfanger på Decra classic-takpanner hvis takvinkelen er 30° eller mer. Taket har i dette tilfellet ca 40 grader vinkel.

Det er påvist nedløpsrør som er frostsprengte og derav er utette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere må monteres i gangsoner for å tilfredsstille kravet på oppføringstidspunktet.

Skifte ut nedløpsrør og takrenne med skader/lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning av ukjent alder. Visuell kontroll av vegger sannsynliggjør følgende oppbygning: Kledning, utlekting, vindtett plater, 100 mm isolert bindingsverk, dampspærre og veggplater.

Opplysning fra tilstandsrapport datert 13.04.2021 i forbindelse med forrige omsetning: Tidligere huseier har etterisolert vegger utenom på øverside med 50 mm isolasjon, asfaltplater, lekter og ny kledning er montert. Iflg tidligere huseier er det også trolig 100 mm isolasjon i stenderverk fra tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er montert en liggende lekt i samme størrelse som vertikale lekter ned mot grunnmur som blokkerer lufting og drenering bak kledningen. Man kan bruke liggende lekt som lusing/musesperre men må da være minst 5 mm smalere enn vertikale lekter for å få luftgjennomstrømning bak kledningen, altså en luftespalte på minimum 5 mm for å sikre god ventilasjon av luftespalten bak kledningen. Det er samtidig registrert kledning som ligger rett mot grunnmur også. Eventuell fukt kledningen trekker inn gjennom veggene vil få vanskeligheter med å tørke opp og råteskader kan oppstå. Kledning/fasade fremstilles manglende vedlikehold og overflatebehandlet. For at tre skal råtne må trefuktigheten ligge over 30 % en stund for å få angrep. En trefuktighet på over 20 % etterpå vil være nok til at råten utvikler seg. For å unngå råte i trekledning må en derfor enten sørge for at kledningen ikke har mulighet til å ta opp fuktighet ved å dekke kledningen med en beskyttende overflatebehandling, eller sørge for at kledningen har mulighet til å tørke fort opp etter oppfukning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør tilordnes tilstrekkelig lufting bak kledning.

Det bør foretas lokale utbedringer/utskiftinger å overflate behandling av fasader.



Mangelfull luftespalte og drenering i vegg konstruksjonen ned mot grunnmur.

Tilstandsrapport



Mangelfull luftespalte og drenering i veggkonstruksjonen ned mot grunnmur.



Raftekasse på baksiden av huset mot øst. Det er registrert noe råde oppunder taktro.



Høyt fuktinnhold i nedkant av kledning mot sør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer med innredet loft fra byggeår. Tilkomst til kaldloft via usiolert loftsluke i loftsgang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Kaldloftet er etterisolert med det er ikke er ikke montert dampsperre på varm side av isolasjonen. Forholdet kan medføre kondens i undertaket. Ingen synlige spor etter kondens/råte i kaldloftet fra lukeområde. Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertaket, mangelfull luftespalter fra rafter på østsiden av boligen. Endret bruk kan påvirke forholdet og medføre kondens/fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke lagt gulv i kaldloftet og dermed ikke mulig for full kontroll, utelukkende vurdert i fra luke område.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør legges tett dampsperre på kaldloftet og etablerer spalter i raftekasser som ikke har det.



Manglende dampsperre på varm side av isolasjonen i kaldloftet.



Bildet viser det ikke er montert dampsperre på varm side mot isolasjonen.



Manglende luftespalter på rafter på østsiden av boligen.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i hovedetasje og loft er opplyst i forrige salgsoppgave å være byttet i perioden 2008-2015 og er trevinduer med to-lags glass. Vinduene på loft er ikke datert så det er ikke mulig å vite eksakt alder. To av stuevinduer i hovedetasje er datert 2005 og er trevinduer med to-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu i vindfang er datert 2016 og er trevinduer med to-lags glass. Vinduer i kjeller er kobla-glass vinduer fra byggeår. Vinduene på loft er tapet å dyttet med avispapir. Trolig på grunn av kald trekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er stedvis høyt fuktinnhold og noe påbegynt råte i enkelte av vinduskarmene. Det er beregnelig med vedlikehold og utskiftninger av enkelte vinduer, det er heller ikke montert beslag over vinduene som er skiftet ut og det er ikke en preakseptert eller Sintef godkjent løsning måten det er utført på i dag. Vinduer i kjeller med kobla-glass har passert forventet levetid. Trevinduer har en forventet levetid på ca 20 år og en teknisk levetid på ca 40 år. Hvis et vindu har oppnådd forventet levetid, kan det fremdeles ha en lang forventet levetid ca anslått til 12-20 år foran seg. Ett nytt vindu kan gi vesentlig lavere energikostnad. Vinduer bærer preg av manglende vedlikehold, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke alltid enkelt å se om vindu er punktert når de ikke er rengjort. Anbefaler vaske og pusse vinduene innvendig og utvendig, om det blir liggende en gråaktig film av dugg mellom glassene, er vinduet mest sannsynligvis punktert. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Generell vedlikehold og utskiftninger av vinduer må påregnes. Vær oppmerksom på at punktering kan oppstå i nær fremtid.



Påvist råteskadet vindu på soverom i loft mot sør.



Det er registrert to vinduer med sprekker i glass i kobla vinduer i kjeller.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning.

Konsekvens/tiltak

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



Værslitt balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest og sørvendt veranda oppført i mur/betong over garasje og tre mot sør med takoverbygget hagestue. Veranda er på ca. 45 kvm totalt med utgang fra stue. Rekkverkshøyde målt til ca 82 cm. Nordvendt veranda oppført i mur/betong på ca. 8 kvm med utgang fra soverom. Rekkverkshøyde målt til ca 72 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Byggeforskrift fra 1949 beskriver at balkongrekkverk eller brystning skal være av forsvarlig konstruksjon og utforming. Rekkverk eller brystning skal ikke ha mindre høyde enn 0,90 m. Dagens krav til rekkverkhøyde er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav. Deler av betongdekket er ubehandlet og det bør vurderes å isolere dekket fra oversiden å tekkes med asfaltbelegg for å hindre fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse.

TG 2 Utvendige trapper

Flislagt betongtrapp ved inngangsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprukne å løse fliser i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning.



TG 2 Andre utvendige forhold - Garasje

Det er garasje med plass til en bil under veranda fra stue. Garasjen er kjedet til boligen med yttervegger, gulv og tak/himling i betong og er medtatt det totale bruksarealet i boligen. Malt vippeport i front, innvendig bruksareal er ca 20 kvm. Takhøyde i garasje er ca 2,15 m. Strøm og lys innlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del sprekker i grunnmur/gulv, ellers normale forhold i henhold til til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for strakstiltak.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Løftet har av laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater i tak. Hovedetasje har laminat på gulv, panel og malte plater på vegger og malt panel med innfelte spotter i stue og kjøkken. Kjeller har laminat på gulv i gang og resterende rom har ubehandlet betonggulv, malt panel på vegger og åpen murkonstruksjon. Malte plater og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en del gjenstående arbeid (finish arbeid) i boligen som må slutføres for å lukke avviket, spesielt på loftet og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Loft:

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 5 mm. avvik. 16 mm. i kjøkken. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

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

MERK:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

I stor grad åpne murkonstruksjoner i rom under terreng. Kjelleren egner seg ikke som boligrom. Kjellere på denne tiden ble bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn i kjelleren. Dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet bør ses i sammenheng med avsnitt om "Drenering". Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom, fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuktsikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette trinn belagt med vinylbelegg fra hovedetasje til loft. Enkel tretrapp fra hovedetasje ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det er påvist andre avvik:

Håndløper/rekkverk i trapp til loft er løst i enden mot loftet.

Lav fri høyde i trappen, trappen egner seg ikke til daglig kommunikasjon.

Kjellertrapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lav fri høyde i trappen, trappen egner seg ikke til daglig kommunikasjon. Lokal utbedring bør vurderes om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk i trapp utgjør TG3 etter NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre årgang.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har ikke dagens krav til våtrom, men mer vaskekjeller "standard" med åpne murkonstruksjoner og halv ferdig slutførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin og vegghengt skyllekar i stål. Eldre støpejernsluk er skiftet av nåværende eier til plast luk. Ifølge egenerklæring er det rettet av gulv i vaskekjeller med 10 cm påstøp.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, ubehandlet betong på gulv og mdf-plater/spon er ikke godkjent tettesjikt i områder definert som våtsone. I våtsone skal veggene ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran, våtsone i dette tilfellet er bak skyllekar og hele gulvet. Dette kan være et vanntett vinylbelegg eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran ikke er tilfredstillende eller ikke til stede. Kostnadsestimat derfor satt til 0,- for at vaskerommet fungerer som det er uten noen form for tettesjikt ved dagens bruk av rommet. Endret bruk kan kreve tiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse. Rommet fungerer som dette ved dagens bruk men har ikke dagens krav til våtrom. Kostnadestimat er satt for legging av tettesjikt på gulv og vegg ved skyllekar.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig, det er åpen vegg mellom vaskerom og gang, ingen fukt påvist i dette området.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har malt betonggulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Panelovn på vegg.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig montering av våtromsplater. Det er ikke benyttet sokkellist under våtromsplater i henhold til monteringsanvisning fra produsent. Fungere som dette ved bruk av dusjkabinett. Ved lekkasje og/eller bruksvann på gulvet vil platene og gulvlistene kunne bli fuktskadet og svelle opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ufagmessig montering av våtromsplater på vegg.



Ufagmessig montering av våtromsplatene. Ikke i i henhold til monteringsanvisning fra produsent.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har ubehandlet betong. Det er ikke mulig å måle fallet på gulvet tilstrekkelig uten å demontere dusjkabinett. Målt ca 15 mm fall fra dørterskel til dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Betingelser bruk av dusjkabinett, annen dusjløsning vil kunne kreve tiltak.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ukjent slukløsning, ikke mulig for kontroll uten å demontere dusjkabinett eller baderomsinnredning. Ubehandlet betonggulv er ikke godkjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede. Ubehandlet betonggulv og våtromsplater ført helt ned til gulv er ikke godkjent tettesjikt i område definert som våtsone uavhengig om det er benyttet tett dusjkabinett eller ikke. I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; d.v.s. det skal benyttes en membran. Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som 0,15 mm polyetylenfolie. Fungerer med dagens bruk av dusjkabinett og varsomt bruk, annen dusjløsning vil kreve tiltak. Kostnadestimat er satt for legging av tettesjikt på gulv med oppbrett langs veggplatene. (ikke i henhold til monteringsanvisning da belegg skal legges bak platene med oppbrett, løsningen vil være funksjonell og rimelig).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til beskrivelse.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde av sluk under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 ved naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

TG III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er gulv og vegger mot yttervegg og annen våtsone, hulltaking i disse områdene kan ikke foretas.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TG1U gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge forrige salgsoppgave renovert i 2013 i. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon fremvist. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flislagte vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotter. Vindu i våtsone, men løsningen vil fungere med dusjvegger. Vær varsom ved bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med smørebrann. Synlig slukmansjett klemt bak klemring i sluk. Vurdert ut i fra utførelse i sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i trappegang uten å påvise unormale forhold.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ifølge forrige salgsoppgave er kjøkkeninnredning montert nytt i 2019, det samtidig skiftet en del overflater. Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning av ukjent leverandør, muligens Ikea. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt montert. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin fra før av, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin.

Årstill: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svellet opp ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap på vegg i vaskerom av nyere årgang og noe eldre kobberør. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger gjelder kobberør.

Ifølge monteringsanvisning fra rør-i-rør-systemer for vannforsyning i boliger skal rørkurser merkes. Fordelerskapet mangler sprutdeksel.

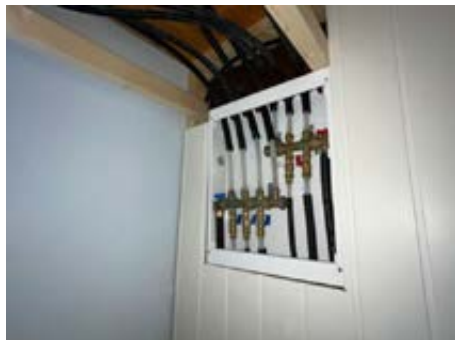
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Sprutdeksel bør legges inn i skapet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast av nyere årgang innvendig i boligen, Hovedavløp opp fra gulv er i støpejern og er fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Lufting av kloakk er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør i støpejern fra byggeår er TG2. Stoppekran er fra byggeår og står foran utskiftning, stoppekransen svetter litt vann ved av og på stengning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det er trolig ikke behov for utbedring av lufting av kloakk siden anlegget fungerer som det er i dag. Ikke opplyst problemer med tilbakeslag i sluker av eier eller i egenerklæring.

Stoppekran bør utbedres eller skiftes ut.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligen har luft til luft varmepumpe plassert i stue ca fra 2008 ifølge forrige salgsoppgave.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 150 liters varmtvannstank fra byggeår plassert i kjeller gang. Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Lukk til bereider mangler, kan tenkes det er foretatt arbeid med tanken. Ikke opplyst om problem med tanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ytterlige undersøkelser anbefales, ut i fra alder på tanken står den foran utskiftning.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Oppgradert el-anlegg med automatsikringer og jordfeil brytere. Sikringsskap plassert loftsgang. Eier opplyser i egenerklæring at det er byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg av eiere selv. Forholdet utgjør TG3 i henhold til NS 3600.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser i egenerklæring at det er byttet stikkontakter og støpsel til nyere type i 2. etg av eiere selv. Forholdet utgjør TG3 i henhold til NS 3600.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Rehab av sikringskap og skifte av inntak. Utvendig stikk for robotklipper under veranda. Arbeid utført av Vik Elektro 27.11.2018. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.

Nyinnsatte kurs 17, 18 og 19. Tilkoblet konfyrrkurs på eksisterende kurs 5. Komfyrvakt kjøkken, stikk kjøleskap, stikk micro og stekeovn. Arbeid utført av Brastad Elektro 28.10.2019 (Dokumentet er ikke signert med dato, dato er da dokumentet ble lastet inn på Boligmappa. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår med unntak av oppgraderte sikringer og nye kurs og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Knust kapsling på bryter. (Berøringsfare av spenningsførende deler). TG3 etter NS 3600.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Drenering hovedsaklig fra byggeår av ukjent type/omfang. Det er påvist grunnmursplast med klemlist på på deler av av baksiden av boligen mot øst og rundt inngangsparti til kjeller.

Ifølge forrige salgsoppgave: Dreneringen ble oppgradert for ca 12 år siden iflg tidligere eier. Det ble lagt nye rør og vorteplast ble montert på mur. Denne er synlig og det er topplst i blikk over vorteplast. Det er ukjent om det er lagt egne rør for takvann i forbindelse med oppgraderingen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bod i kjeller der det er påvist synlig grunnmursplast på utvendig grunnmur er døren låst. ikke mulig for kontroll av eventuell kapillært oppsug fra grunnen eller fuktinnslag i grunnmur i dette området. Utfra observasjoner i underetasje er drenering tydelig svekket i form av kapillært oppsug fra grunnen og fuktgjennomtrenging i grunnmur i for av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Bygningen har grunnmur i betongstein. Ukjent utførelse på tilbygget vindfang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Avleiring av salt/kalkutslag og spekker observeres på grunnmur. Dette er et resultat av fuktvandringer i konstruksjonen, og tyder på svakheter med dreneringen. Forholdet øker fuktbelastningen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng mot vest. Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, gruset innkjørsel etc.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt. Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å foreta terrengjusteringer for å minimere fuktbelastning av grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Oljetank

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje/redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget var låst på befaringsdagen og dermed ikke mulig med kontroll innvendig av bygget og arealoppmåling. Beskrivelse av bygget fra forrige salgsoppgave: Eldre uthus ovenfor boligen bygd i tradisjonelt reisverk med taksperrer, stående kledning, mur i betong og bølgeblikk som tekking. Uthuset er delt i to med arbeidsrom i ene ende og garasje i andre ende. Innvendig areal ca 40 m².

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

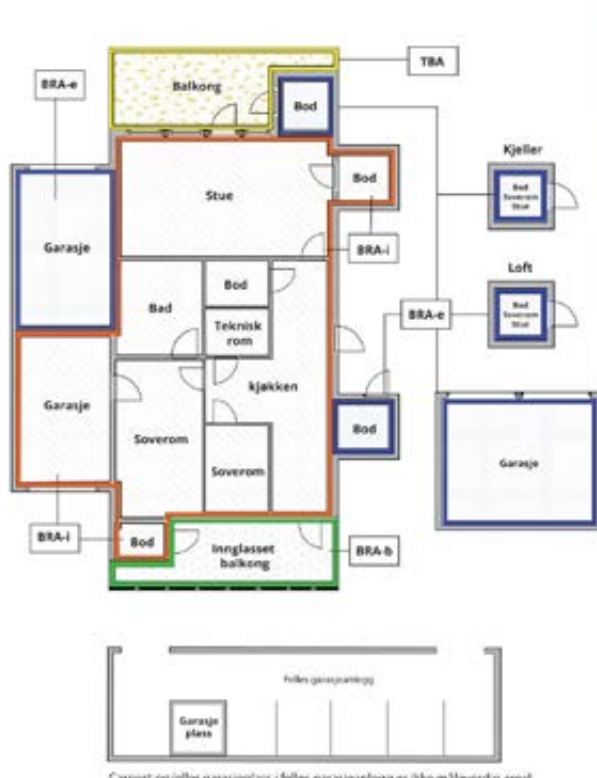
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41			41
1. Etasje	81			81	53		81
Kjeller	71	20		91			91
SUM	193	20			53		213
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom , Soverom , Soverom , Gang		
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Entré , Vindfang , Soverom		
Kjeller	Vaskerom, Bod , Bod/uinnredet rom, Gang , Bad	Garasje	

Kommentar

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Garasje tilhørende vegglivet til boligen er medtatt det totale bruksarealet i henhold til takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling og er ca på 20 kvm. Kott i loft er ikke måleverdig på grunn av takhøyde. Vaskerom, bad og gang i kjeller er definert som p-rom. Bod i kjeller er låst med hengelås og dermed ikke mulig å inspisere, eier bekrefter over e-post at boden har tilsvarende takhøyde som resterende kjeller og er dermed måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom i kjeller er skilt av med vegg og er per i dag to rom, forholdet krever ikke søknad for bruksendring. Loftet er byggemeldt med to soverom, per i dag er det 4 soverom på loftet. Endringen vil kreve søknad om bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rehab av sikringskap og skifte av inntak. Utvendig stikk for robotklipper under veranda. Arbeid utført av Vik Elektro 27.11.2018. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.

Nyinnsatte kurs 17, 18 og 19. Tilkoblet konfyrkurs på eksisterende kurs 5. Komfyrvakt kjøkken, stikk kjøleskap, stikk micro og stekeovn. Arbeid utført av Brastad Elektro 28.10.2019 (Dokumentet er ikke signert med dato, dato er da dokumentet ble lastet inn på Boligmappa. Samsvarserklæring fremvist å innlagt på Boligmappa.no.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes. Takhøyde i kjeller er målt til ca 2.37 meter.

Garasje/redskapsbod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Bod , Garasje

Kommentar

Bygget er låst på befaringsdagen og eier var ikke tilsende under befaringen. Opplysninger angående areal og rom benevnelser er hentet fra tilstandsrapport i forbindelse med forrige omsetningen datert 13.04.2021. Det kan ikke utelukkes avvik angående areal og rom benevnelser ut i fra det som er oppgitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD
Gnr 65 - Bnr 84
1535 VESTNES

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	65
Garasje/redskapsbod	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2024	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1535 VESTNES	65	84		0	2187 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krogsbakken 21

Hjemmelshaver

Schuhmacher Cecilie Skeie, Kroken Per Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sjønær beliggenhet i Krogsbakken på nedsiden av hovedveien. Barnevennlig og flott område med ca 1 km til dagligvarebutikk og ca 1,3 km til skole og barnehage.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ifølge kommunalinfo er eiendommen tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrående terreng mot vest. Tomten er opparbeidet med singel, plenareal, treterrasser, forstøtningsmurer, gruset innkjørsel etc.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2023	Lest.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2023		Innhentet	0	Nei
Eier	09.02.2023	Ikke tilstede på befaring.	Ingen	0	Nei
Boligmappa	09.02.2023		Fremvist	0	Ja
Samsvarserklæring	09.02.2023		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ7450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



MIT 80'



MIT 80'



MIT 100' LÄNGD 35' 00"



MIT 100' LÄNGD 35' 00"

ÖVERSTÄMMAN NO. 2100

Handwritten notes in blue ink.

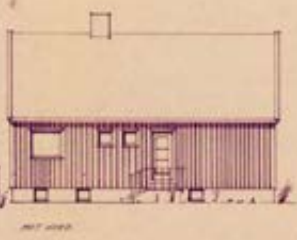
Handwritten notes in blue ink.

Handwritten notes in blue ink.

Handwritten notes in blue ink.



MIT 80'



MIT 80'



MIT 100' LÄNGD 35' 00"



MIT 100' LÄNGD 35' 00"

Västnes Byggnads

MR 20+

NOT

1. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN

2. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN

ANORDNING	ANORDNING	ANORDNING
1. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	1. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	1. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
2. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	2. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	2. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
3. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	3. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	3. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
4. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	4. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	4. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
5. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	5. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	5. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
6. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	6. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	6. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
7. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	7. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	7. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
8. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	8. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	8. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
9. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	9. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	9. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN
10. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	10. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN	10. DENNEN FÖR FÖRRE HÄLLANDE ANORDNINGEN

TEKNIK AV STENHÖRSTEN (STENHÖRSTEN)
FÖR KONSTRUKTIONEN AV STENHÖRSTEN
HÄLLANDE 3.1.1917. 10.1.1917
Sågskäp 3.1.1917.



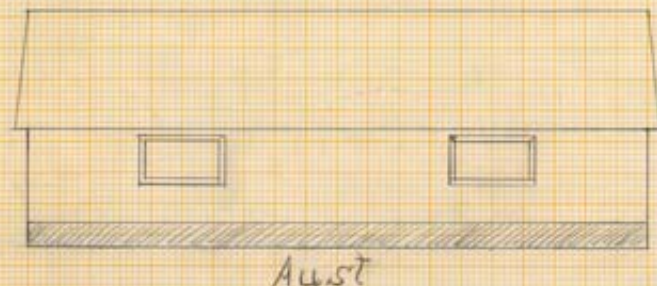
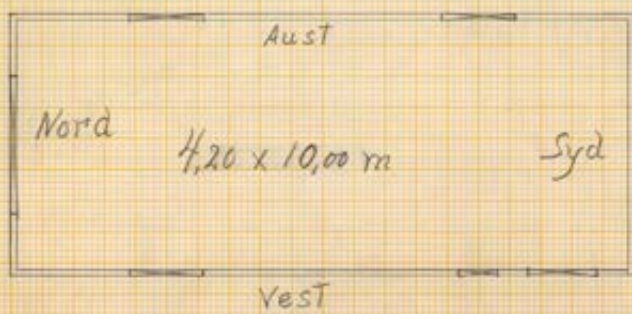
Nord



Vest



Syd



Aust

**Vestnes kommune**

Dato: 06.02.2023

Postadresse: Brugata 10, 6390 Vestnes

Telefon: 71 18 40 00

E-post: postmottak@vestnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGAR

NK15351000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

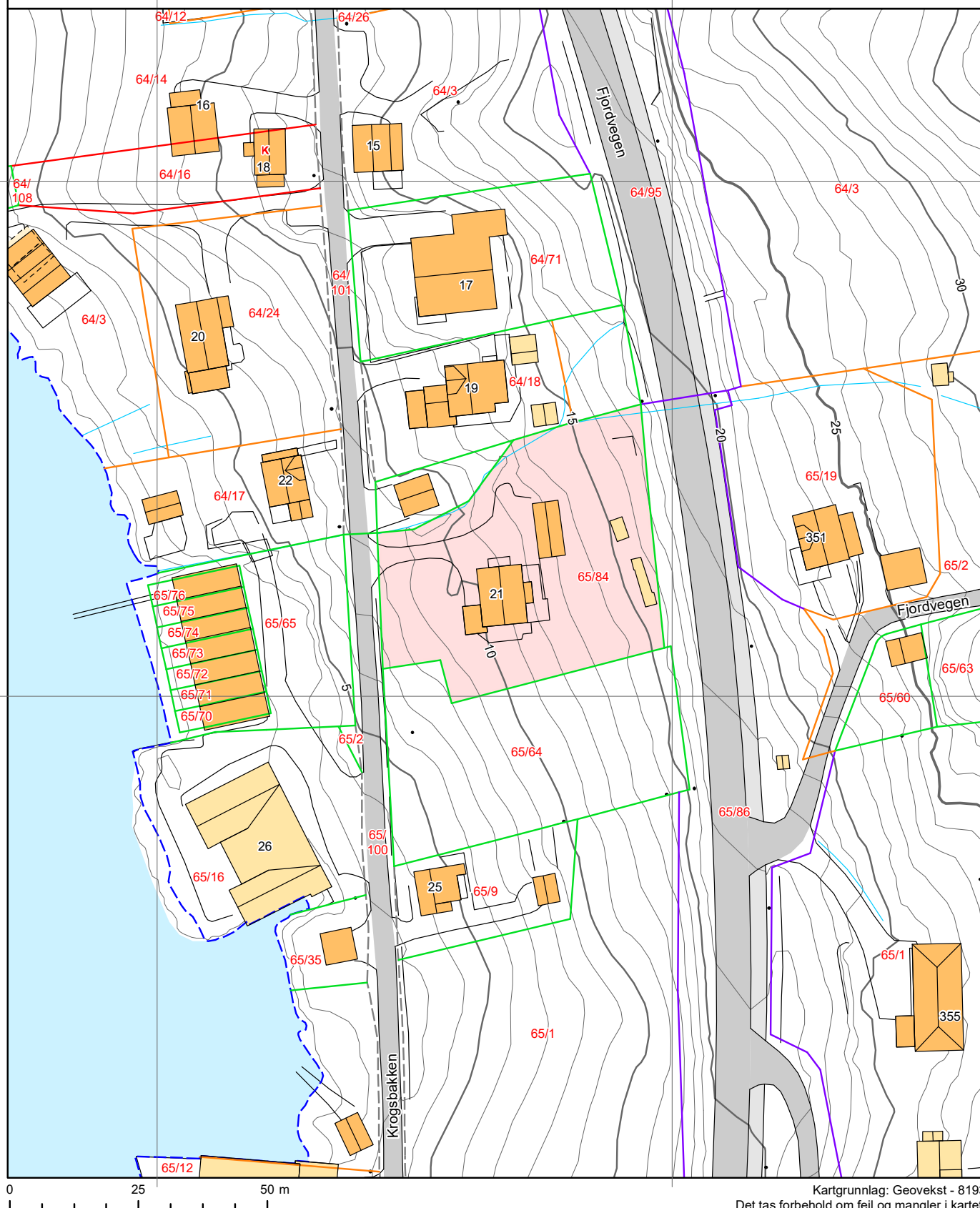
Gnr:	65	Bnr:	84	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD						

Det føreligg ikkje mellombels bruksløyve eller ferdigattest i våre arkiv.

Det vert teke atterhald om at det kan vere avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje bli stilt økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeve i samanheng med eigedomsforespurnad.

Eiendomsgrenser

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



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



Vestnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 65/84
Adresse: Krogsbakken 21
Utskriftsdato: 02.02.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - fremtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Jernbane - fremtidig
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift areal



Vestnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/84
Adresse: Krogsbakken 21
Utskriftsdato: 02.02.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>			Målelinje/Avstandslinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Område for forretning	Abc	Påskrift feltnavn
	Område for industri/lager	Abc	Påskrift areal
	Område for fritidsbebyggelse	Abc	Påskrift utnyttning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc	Påskrift bredde
	Almennyttig kirke	Abc	Påskrift radius
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i>		Abc	Påskrift plantilbehør
	Område for jord- og skogbruk	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Offentlige trafikkområder		
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i>			
	Friområder		
	Anlegg for lek		
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Område med rasfare		
	Område med flomfare		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Privat veg		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		
	Anlegg for telekommunikasjon		
	Frisiktsone ved veg		
	Klimavernsone		
	Område for steinbrudd og masseuttak		
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>			
	Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>			
	Forretning/Kontor/Industri		
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>			
	Grense for restriksjonsområde		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i>			
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>			
	Kjøreveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>			
	Turveg		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>			
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert kjørefelt		
	Regulert parkeringsfelt		

11. Føresegner

11.1 GENERELT

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

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

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

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

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

11.2. BYGGEOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 1)

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Stråling frå høgspentliner

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

Støy

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

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

Estetikk

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

Universell utforming

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

Energi

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

Renovasjon

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

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

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

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

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

11.3 BUSTADOMRÅDE

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

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

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

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

Nærleikeplass

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

Områdeleikeplass

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

Parkering

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

Avfall

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

11.4. FRITIDSBYGG (PBL § 11-9)

Hytter

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

Seterområda

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

Rorbu

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

Naust

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

Særskilt for område BFR8

Byggegrense skal trekkast 10 meter sør for strandvegen.

Særskilt for område BFR15

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

11.5. OMRÅDE FOR NÆRING OG RÅSTOFFUTVINNING

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

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

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

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

Særskilt for S1

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

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

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

11.8 - OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

Automatisk freda kulturminne (H730)

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

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

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

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

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

Verneområder (§ 11-8 pkt. d)

Område verna etter naturvernlova:

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

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

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

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

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

12. RETNINGSLINER

12.1 - DISPENSASJONAR

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

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

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

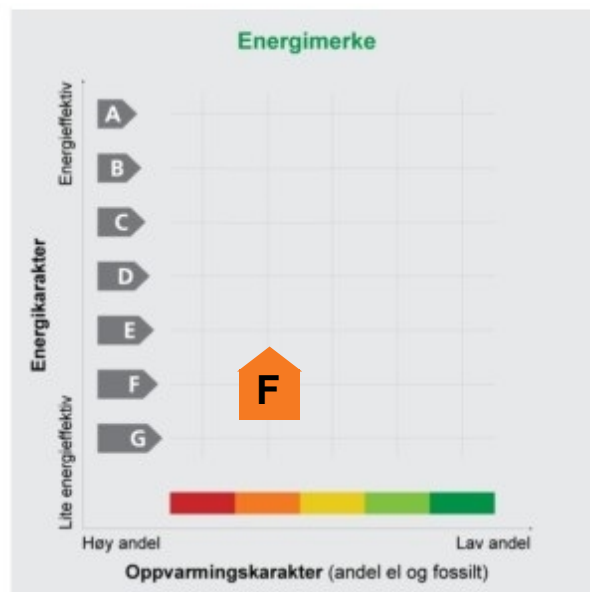
12.2 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 nr.5)

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

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



Adresse	Krogsbakken 21
Postnr	6393
Sted	TOMREFJORD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	84
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	180683690
Bolignr.	H0101
Merkenr.	4faffba3-9c4f-4f34-a89f-2b100a861ec3
Dato.	20.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

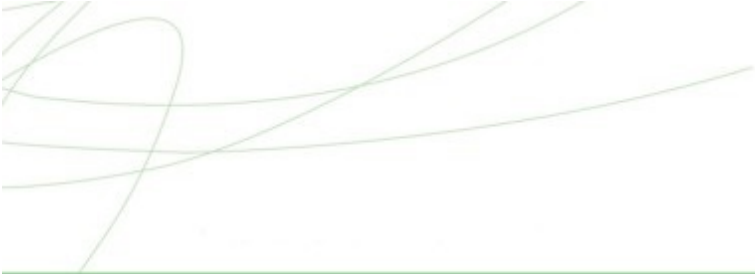
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

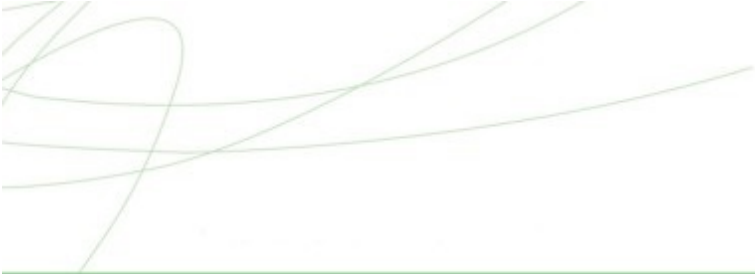
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1966
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 213
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Krogsbakken 21
Postnr/Sted: 6393 TOMREFJORD
Bolignr: H0101
Dato: 20.02.2023 15:00:28
Energimerkenr: 4faffba3-9c4f-4f34-a89f-2b100a861ec3

Gårdsnr: 65
Bruksnr: 84
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 180683690

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 varmeelementer 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

[illegible]



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0011/23

Adresse: Krogsbakken 21, 6393 TOMREFJORD, gnr. 65,
bnr. 84 i Vestnes kommune.

Kontaktperson: Kjetil Gujord

Tlf: 91906546

Epost: kjetil@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.04.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver : _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/