

Sørlandsvegen 1513

FLEMMMA

notar



Prisantydning Kr 700 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 192/227 kvm Megler Fredrik Rindahl Tlf 482 11 516

NOTAR.NO

notar



Sørlandsvegen 1513

Enebolig med utsikt over Tingvollfjorden, hage og garasje i naturskjønne omgivelser.

Adresse	Sørlandsvegen 1513 6637 FLEMMÅ
Prisantydning	Kr 700 000,-
Omkostninger	Kr 36 490,-
Totalpris	Kr 736 490,-
BRA-i/BRA Total	192/227 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1953
Soverom	3
Etasje	3

Din lokale eiendomsmegler Fredrik Rindahl v/Notar har gleden av å presentere denne sjarmerende eneboligen med garasje, beliggende i FlemmÅ, Gjemnes kommune. Eiendommen har en flott utsikt mot Tingvollfjorden og ligger i et rolig område med kort avstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker og naturskjønne omgivelser.

Boligen fra 1953 har et bruksareal på 227 m² fordelt over tre etasjer: hovedetasje med stue, kjøkken, bad og soverom; loft med gang, soverom og uinnredet loft; samt kjeller med vaskerom, bod og garasje. Uteområdet består av en opparbeidet hage med plen, prydbusker og trær, samt parkering på egen tomt. Boligen har gjennomgått oppgraderinger, inkludert renovering av bad og vaskerom, og er utstyrt med varmepumpe og vedovn for oppvarming.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Fredrik Rindahl

Eiendomsmegler MNEF
482 11 516 / fredrik.rindahl@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	29
Vedlegg	33
Budgivning	101

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

A green circular graphic with a white border, containing the text 'Salgs- garanti' in white. Below it, in smaller white text, are the phrases 'Ingen salg' and 'Ingen regning'.

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Terrasse



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Soverom



Soverom



Soverom



Entre



Veranda



Veranda



Soverom



Soverom



Balkong





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Flemma i Gjemnes kommune, med utsikt mot Tingvoll og Tingvollfjorden. Det er kort avstand til kollektivtransport, med nærmeste stoppested kun 150 meter unna. Dagligvarebutikken Bunnpris Angvik ligger 4,5 km fra eiendommen, og det er 15 km til Torvikbukta og 27 km til Batnfjorden sentrum.

ADKOMST

Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Ca. 150 meter til kollektiv transportmiddel.

Flemma 2 min.

Linje 715 0.2 km.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ

OPPDRAGSNUMMER

4-0213/26

SELGER

Jan Erik Bang Småge

MATRIKSEL

Gårdsnummer 70, bruksnummer 53, , ideell andel 1/1.
i Gjemnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 530 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet tomt med oppgruset tilkomstvei og hage med plen, stauder, prydbusker og trær. Parkering på egen tomt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.06.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1953. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av betong, med lettklinker benyttet ved tilbygg. Dreneringen stammer fra byggeåret, men er delvis oppdatert i forbindelse med bygging av garasje.

Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av plassbygde A-takstoler i tre. Taket er tekket med skifertakstein, og underkonstruksjonen består av taktro, undertak, sløyfer og steinleker. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og plast, med utløp over bakken eller til avløpsrør.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med en støpt plate på grunn i kjelleretasjen. Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags glass, koblede glass og enkeltglass, hvorav noen er av nyere dato. Hovedytterdøren er i teak, mens balkongdørene er malte tredører, noen med 2-lags glass.

Eiendommen har en utkraget balkong over garasjen, som er et støpt betongdekke med rekkverk av liggende bord. Det er ikke etablert tettesjikt over garasjen, men en utkraget del har sveiset asfaltplapp på tro. I tillegg finnes en utkraget altan mot syd med metalltekking og rekkverk av bindingsverk med liggende, glissen kledning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon

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

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledning går delvis helt ned til terreng. Delvis oppsprukket kledning grunnet sol.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over vindu etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over dører/porter etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis knirk ved normal gange som forventet ved trebjelkelag av eldre dato.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er liten frihøyde i trappeløp

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad hovedetasje > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad hovedetasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Dette medfører en økt risiko generelt.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skade på benkeplate/list.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av

vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

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

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

• Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mindre skader/utbedringer på tak på grunn av tidligere

lekkasjer.

TG3 settes grunnet flere tidligere lekkasjer og godt over forventet levetid på undertak/skifer og innfestning.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Utvendige beslag har utettheter.

Det er etablert feieluke på loft.

Lekkasje på grunn av korrosjon på nedløp.

Manglende skvettblikk mot vest.

- Dører - Balkongdør syd

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt

rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg (våtsoner).

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Manglende rekkverk/gjerde.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Vannskade på bad og oppslag fra avløp på vaskerommet. Forsikrings sak på begge tilfeller.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nordmøre byggteam på badet og Vidar Flømsæter på vask.

Beskrivelse: Bad renovert og utvidet litt mot stue. På vaskerommet er det støpt nytt gulv og lagt fliser.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Mener det ble lagt membran på bad og gulv på vaskerommet i forbindelse med flislegging.

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

Ja

Beskrivelse: Viser til forskningsskade på vaskerommet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Erling Gagnat.

Beskrivelse: La ny stikkledning ned til offentlig avløp.

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

Ja

Beskrivelse: Stedvis saltutslag.

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

Ja

Beskrivelse: Enkelte løse og manglende taksteiner, men

disse er erstattet, samt råtnede og utettede beslag som også er erstattet.

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

Ja

Beskrivelse: Avvik på sponplate over pipe på soverom i underetasjen. Måtte fjernes og pusset mur i samråd med feier. Avvik lukket.

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

Ja

Beskrivelse: Råte på takstol på vegg mot sør. Har lagt nytt beslag og vindskiebord for å hindre ytterligere skade. Erstattet vannbord under vinduer mot nord på loftsrom da dette var utett og skiftet ut råtnede bord og spikerslag. Var noe angrepet av mott/borebille. Sprayet med egnet middel og har ikke sett spor av ytterligere aktivitet siden. I rom under stue og bad er det også spor etter mott/borebille. Viser til rapport fra Antisemex.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: ielekrto, Angvik elektro og Bratseth.

Beskrivelse: Ny elektronikk med nye kurser installert på bad og stue 2011, samt vaskerom 2019. Ny varmepumpe installert 2023. Noe mindre arbeid på kjøkken og stue utført av faglært bekjent privat, men anlegget anses som godkjent etter avhendighetskontroll mai 2026.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Avhendingskontroll utført mai 2026.

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)?

Ja

Beskrivelse: Har utført arbeid med beslag, vindskier, vannbord og kledning som beskrevet tidligere som egeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Viser til tidligere punkt om ufaglært arbeid. Har utført reparasjoner/utskifting av råttent rekkverk på balkong, altan og terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Rapporter fra vannskade bad og oppslag vaskerom, samt avhendighetskontroll el anlegg.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør. Oppdatering av innhold i sikringsskap, fremlagt samsvarserklæring/kontrollrklæring etter dagens befaring (Boligmappa).

2023:

- Det er installert luft til luft varmepumpe.

2019:

- Vaskerom: Overflater Gulv
- Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt
- Vaskerom: Sanitærutstyr og innredning

2016:

- Vaskerom: Overflater vegger og himling

- Vaskerom: Ventilasjon

- Vaskerom: Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er offentlig avløp via private stikkledninger, er fra 2016.

2011:

- Bad hovedetasje: Overflater vegger og himling

- Bad hovedetasje: Overflater Gulv

- Bad hovedetasje: Sluk, membran og tettesjikt

- Bad hovedetasje: Sanitærutstyr og innredning

- Bad hovedetasje: Ventilasjon

- Utvendige vannledninger er av plast (PEL), eldre dato og noe oppdatert i ca. 2011 i henhold til eier

2001:

- Varmtvannstanken er på 198 liter.

1997:

- Tilbygg Garasje syd.

- Dreneringen er fra 1953 noe oppdatert ved bygging av garasje.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2019-2031, revidert 03.07.2019. Hele eiendommen på 530,9 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 bokstav c.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedovner og termostatstyrte varmekabler på bad og vaskerom.

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 tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I flg. matrikkelrapport er eiendommen registrert som "tatt i bruk"

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Det foreligger rammetillatelse datert 05.05.1997 for garasje, men ingen ferdigattest. Garasjen er registrert tatt i bruk 20.04.1998 i henhold til opplysninger fra Gjemnes kommune.

RADONMÅLING

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

INNHold

Hovedetasje:

BRA-i 79 kvm: Entré med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad hovedetasje

TBA 49 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 43 kvm: Gang med trapp, soverom, uinnredet loft/tørkeloft og kott

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 70 kvm: Vindfang, hall med trapp, soverom, vaskerom, bod øst og bod vest

BRA-e 35 kvm: Garasje

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med over- og underskap og slette fronter. Innredningen har en laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur. Det er flis på veggen over benkeplaten. Kjøkkenet har naturlig avtrekk. Hvitevarer består av komfyr, kjøl-/fryseskap og micro. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, furugulv og flis.

Vegger: Tapet, trepanel, malt puss/betong, bygningsplater, malt strie, malte profilerte mdf plater og flis.

Himling: Malte/folierte himlingsplater, malte tak, malt mdf plankett og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er besiktiget.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 198 liter fra 2001.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integreerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 192 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 227 m²
TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 70 m² Vindfang, hall med trapp, soverom, vaskerom, bod øst og bod vest

BRA-e: 35 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad hovedetasje

99. etasje

BRA-i: 43 m² Gang med trapp, soverom, uinnredet loft/ tørkeloft og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m² Terrasse- og balkongareal 99. etasje

2 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Areal er oppmålt ved befaring.

Innvendig høyde:

Sokkel ca. 2,35 meter.

Hovedetasje ca. 2,36 meter.

Loft ca. 0,75 - 2,4 meter.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 35 922,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fordeles som følger:

Feiing: kr. 975,-

Avløp: kr. 2 221,-

Vann: kr. 5 476,-

Avløp(forbruk): kr. 4 149,-

Vann(forbruk): kr. 10 873,-

Eiendomsskatt: kr. 5 706,-

Renovasjon: kr. 6 522,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 663 466,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 653 863,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 700 000,- (Prisantydning)

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

kr. 17 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 36 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 736 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1557/70/53:

26.08.1912 - Dokumentnr: 900169 - Bestemmelse om veg

08.07.1953 - Dokumentnr: 1656 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

08.07.1953 - Dokumentnr: 1656 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1557 Gnr:70 Bnr:1

08.07.1953 - Dokumentnr: 1656 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1557 Gnr:70 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1557 Gnr:70 Bnr:9
Rettigheter iflg.skylddeling
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2011 - Dokumentnr: 435073 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1557 Gnr:70 Bnr:51

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

GRUNNBOKSDATO

25.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & Partners leverer boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på

kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

01.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Fredrik Rindahl, Eiendomsmegler MNEF
Epost: fredrik.rindahl@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker

utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



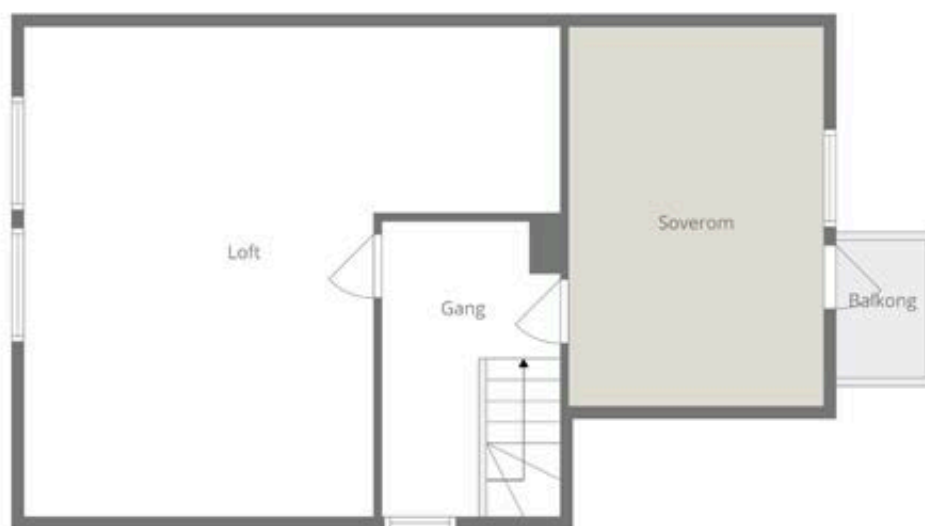
Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SØRLANDSVEGEN 1513

Takstrapport

Energiattest

Selgers egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart

Kartutsnitt kommuneplanens arealdel

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMMA

 GJEMNES kommune

 gnr. 70, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 20007-1378

Eiendomsverdi ref nr: GT8420

Autorisert foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 20038



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

Norsk takst

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



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

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

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

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdanning som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Taksering av landbrukseiendommer.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@wenaastakst.no

913 41 165



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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








IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder, oppdateringer må påregnes grunnet alder og slitasje..
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein, som er besiktiget fra bakkenivå.
Taktro, undertak, sløyfer og steinlekker.

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

Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken/avløpsrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Facade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har plassbygde A-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for tilsyn, og bør undersøkes nærmere ved kjøp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noe oppdatert i senere tid.

Malte trevinduer med koblet glass og enkelt glass,

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Utkraget balkong/støpt betongdekke over garasje med rekkverk av liggende bord og topprekke.

Ingen etablert tettesjikt over garasje.

Ved utkraget del er det sveist asfaltapp på tro.

Utkraget altan mot syd med teking av metall og rekkverk av bindingsverk med liggende glissen kledning og topprekke.

TG3 settes på grunn av råteskader og manglende tettesjikt over garasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Belegg, furugulv, flis og flis.

Vegger: Tapet, trepanel, malt puss/betong, bygningsplater, malt strie, malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: Malte/folierte himlingsplater, malte tak, malt mdf plankett og trepanel.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

TG3 settes grunnet sår/skader på gulv og vegger inne i boligen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom: Det ble målt totalavvik på 21 mm (+/- 10,5 mm) og

totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Tørkeloft/uinnredet: Det ble målt totalavvik på 29 mm (+/- 14,5 mm) og totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 5 (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Hall med trapp: Det ble målt totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) og totalavvik på 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 7 (+/- 3,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Boligen har mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke.

Det foreligger ikke fyringsforbud etter tilsyn den 27.01.2022 eller feiing utført 05.05.2026.

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp med tatt malt tekkverk og håndlist.

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten dokumentasjon på tettesjikt/utførelse, kun noen fakturaer.

Flis på vegger og folierte himlingsplater i tak.

Flislagt gulv med termostatstyrt varmekabel.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: ca. +25 mm.

Fall på gulv generelt ca. 7 mm/meter og fall i dusjnise er ca. 5 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.

Speil lysarmatur med lys/stikk over vask over.

Vegghengt toalett og dusjkabinett/massasje med ett-greps dusjarmatur.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende stue bak dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten dokumentasjon på tettesjikt/utførelse.

Malt murpuss på vegger og folierte himlingsplater.

Etablering av tettesjikt/remaling må påregnes.

Flislagt gulv/sokkel med termostatstyrt varmekabel.

Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: +47 mm.

Fall på gulv generelt ca. 8 mm/meter og fall i dusjnise er ca. 19 mm/meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i henhold til foto/bilde

Beskrivelse av eiendommen

fra eier fremvist ved befaring
Utført av saneringsfirma etter vannskade i henhold til eier.
TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på våtsoner vegger.
Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur, frittstående toalett og opplegg for dusj.
Vaskemaskin og tørketrommel.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betongvegger.
Fuktindikator viste noe forhøyede verdier, men under rødt på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Flis på vegg over benkeplate.
Komfyr, kjøl-/fryseskap og micro.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er besiktiget i rørskap.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 198 liter.
Sikringsskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i loft.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.
Innlagt fiber med stikk på vegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1953 noe oppdatert ved bygging av garasje.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker ved tilbygg.
Forstøtningsmur er av betong.
Skråttterreng ned mot sjø/øst.
Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL), eldre dato og noe oppdatert i ca. 2011 i henhold til eier,
Det er offentlig avløp via private stikkledninger, er fra 2016.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Her er kun følgende kriterier vurdert:
* Balkonger, terrasser og rom under balkong.
* Utvendige trapper.
* Innvendige trapper.
* Radon.
* Elektriske anlegg.
* Brannteknisk.
* Brannceller.
* Rømningsveier.
* Forstøtningsmur.
* Flomfare.

* Rasfare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

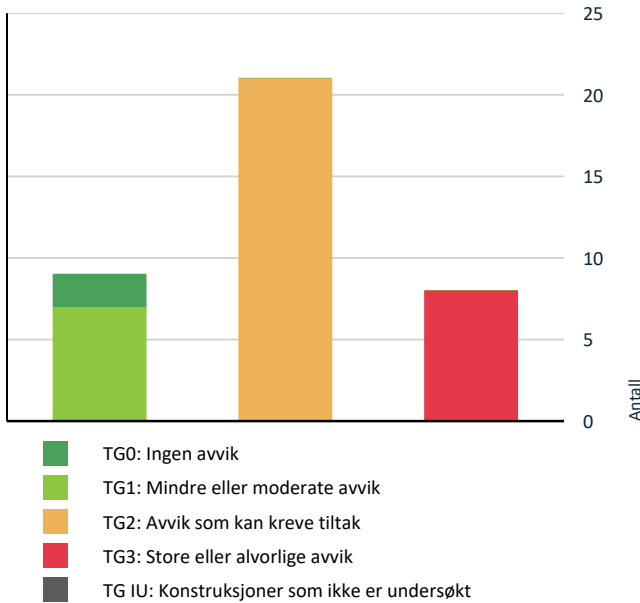
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Gjemnes kommune har verken bygnings tegninger eller byggetillatelse for bygningene på denne eiendommen i sitt arkiv.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.
Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og aviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger rammetillatelse datert 05.05.1997 for garasje, men ingen ferdigattest. Garasjen er registrert tatt i bruk 20.04.1998 i henhold til opplysninger fra Gjemnes kommune.

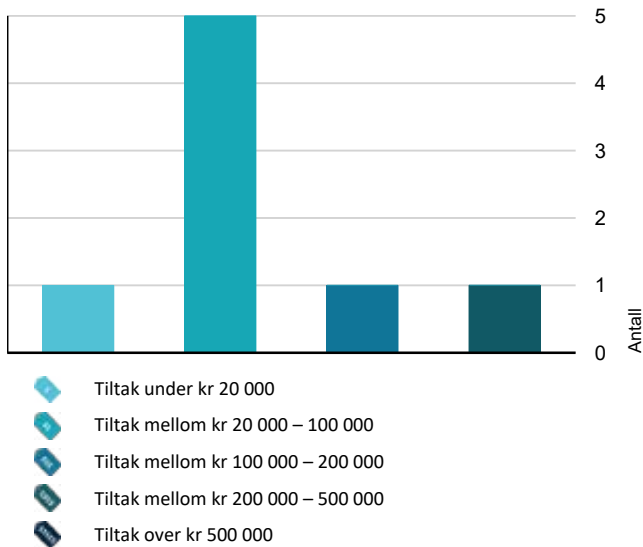
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppholdsvær med blå himmel og sol ved dagens befaring.

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0° -90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.

Oppsummering av avvik









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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Dører - Balkongdør syd Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt 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

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Hovedetasje > Bad hovedetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
I henhold til opplysninger fra eier ved dagens befaring.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Garasje syd.
------	---------	--------------

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

Retekking av tak og nytt undertak må påregnes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Midlertidige utbedringer grunnet lekkasjer.



Midlertidige utbedringer grunnet lekkasjer.



Midlertidige utbedringer grunnet lekkasjer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein, som er besiktiget fra bakkenivå. Taktro, undertak, sløyfer og steinlekker.

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

Vurdering av avvik:

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

Mindre skader/utbedringer på tak på grunn av tidligere lekkasjer.

TG3 settes grunnet flere tidligere lekkasjer og godt over forventet levetid på undertak/skifer og innfestning.

Konsekvens/tiltak

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall/plast, med utløp over bakken/avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det er etablert feieluke på loft.

Lekkasje på grunn av korrosjon på nedløp.
Manglende skvettblikk mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Utskiftning av renner/beslag må påregnes samtidig med retekking av tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Korrosjon/lekkasje på nedløpsrør.



Manglende skvettbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledning går delvis helt ned til terreng.
Delvis oppsprukket kledning grunnet sol.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Musesperre må etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygde A-takstoler i tre.
Deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for tilsyn, og bør undersøkes nærmere ved kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Takkonstruksjon



Det ble målt 11,7 vekt% ved en tidligere lekkasje.



Det ble målt 11,7 vekt% ved en tidligere lekkasje.

Tilstandsrapport



Det ble målt 12,3 vekt% ved fuktmerker ved takvindu.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noe oppdatert i senere tid.

Malte trevinduer med koblet glass og enkelt glass,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over vindu etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Beslag/lufting og mulighet for drenering over vindu bør etableres for å unngå fukt/råteskader i vegg ved vinduer generelt.

Vinduer er av eldre dato og må påregnes skiftet innen rimelig tid med tanke på alder og enegisparende tiltak.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

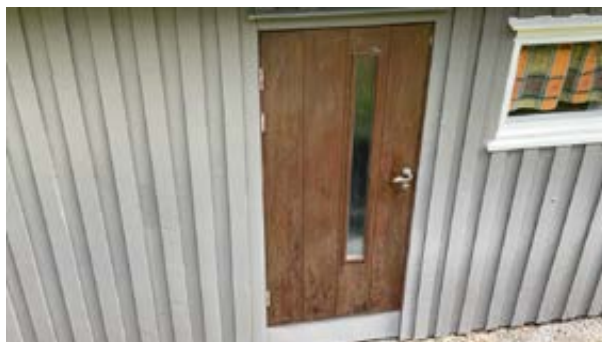
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er ikke utført med vindusbrett/beslag over dører/porter etter preaksepterte løsninger i byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler kontroll over tid med tanke på svekket lufting og mulighet for drenering over dører/porter.



Inngangsdør mot vest med 2-lags glass.



Inngangsdør mot øst med 1-lags glass.



Dobbel manuell slagport i malt tre ved garasje.



Balkongdør med 2-lags glass mot øst.

TG 3 Dører - Balkongdør syd

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader i nedre del/brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong/støpt betongdekke over garasje med rekkverk av liggende bord og topprekke.

Ingen etablert tettesjikt over garasje.

Ved utkraget del er det sveist asfaltpapp på tro.

Utkraget altan mot syd med tekking av metall og rekkverk av bindingsverk med liggende glissen kledning og topprekke.

TG3 settes på grunn av råteskader og manglende tettesjikt over garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tettesjikt over garasje må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altan mot øst.



Altan/terrasse over garasje mot syd.



Balkong mot syd



Råteskader i altan mot øst.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

På innvendige flater er det benyttet følgende:

Gulv: Belegg, furugulv, flis og flis.

Vegger: Tapet, trepanel, malt puss/betong, bygningsplater, malt strie, malte profilerte mdf plater og flis.

Tak: Malte/folierte himlingsplater, malte tak, malt mdf plankett og trepanel.

Det er ikke kontrollert om produktene er lagt etter leverandørens leverings/monteringsanvisninger.

TG3 settes grunnet sår/skader på gulv og vegger inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

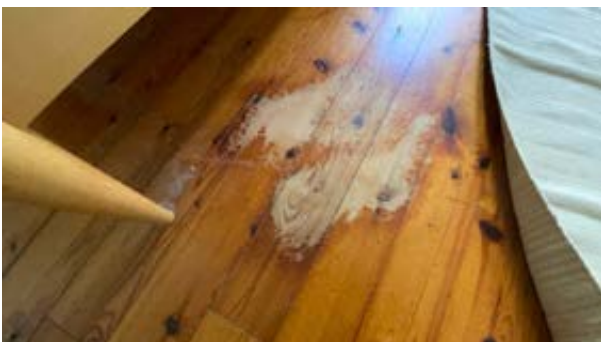
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på gulv.



Brannvegg.



Skader på gulv.



Skader på tapet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og søpt plate på grunn i kjeller. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom: Det ble målt totalavvik på 21 mm (+/- 10,5 mm) og totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Tørkeloft/uinnredet: Det ble målt totalavvik på 29 mm (+/- 14,5 mm) og totalavvik på 4 (+/- 2 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 5 (+/- 2,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på 20 mm (+/- 10 mm) og totalavvik på 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Hall med trapp: Det ble målt totalavvik på 18 mm (+/- 9 mm) og totalavvik på 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom: Det ble målt totalavvik på 15 mm (+/- 7,5 mm) og totalavvik på 7 (+/- 3,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis knirk ved normal gange som forventet ved trebjelkelag av eldre dato.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovner og sotluke/feieluke. Det foreligger ikke fyringsforbud etter tilsyn den 27.01.2022 eller feiing utført 05.05.2026.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke 300 mm til brannbart materiale.



Ikke synlig pipevanger på fire sider.



Fuktvandring i kjellervegg mot terreng i bod.



Fuktvandring i kjellergulv i bod.



Fuktvandring i kjellervegg mot terreng i vaskerom.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.
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.

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.



Fuktvandring i kjellervegg mot terreng i garasje.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med tatt malt tekkverk og håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

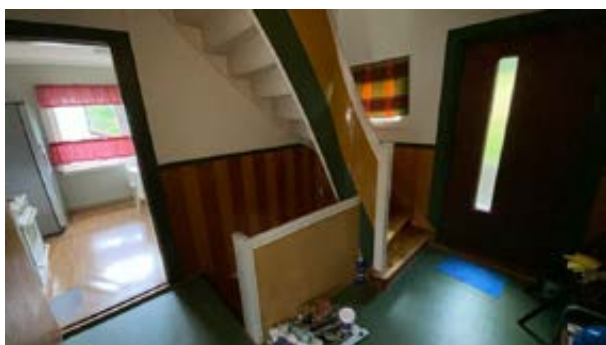
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.



Stedvis manglende rekkverk på loft.



Defekt vrider.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

Generell

Beskrivelse

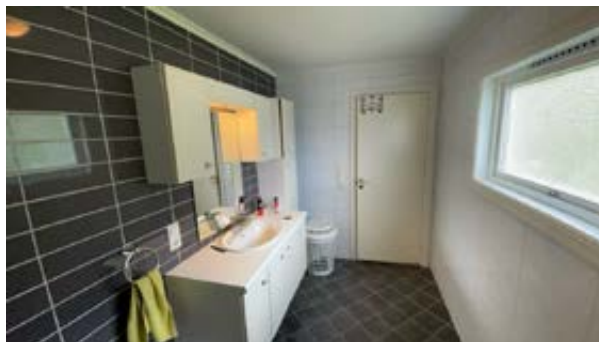
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten dokumentasjon på tettesjikt/utførelse, kun noen fakturaer.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Bad hovedetasje.



Bad hovedetasje.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og folierte himlingsplater i tak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt varmekabel.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: ca. +25 mm.
Fall på gulv generelt ca. 7 mm/meter og fall i dusjnise er ca. 5 mm/meter.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Dette medfører en økt risiko generelt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Om mulig fremskaffe dokumentasjon fra tidligere eiere eller boligmappa.



Plastsluk.



Ikke synlig mansjett ved avløp i vegg under innredning.

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Lys innredning med over/underskap, slette fronter, heldekkende vask og ett-greps armatur.
Speil lysarmatur med lys/stikk over vask over.
Vegghengt toalett og dusjkabinett/massasje med ett-greps dusjarmatur.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD HOVEDETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende stue bak dusjkabinett.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Det ble målt under 7 vekt%.

[KJELLER > VASKEROM](#)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, uten dokumentasjon på tettesjikt/utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Vaskerom i kjeller.

[KJELLER > VASKEROM](#)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt murpuss på vegger og folierte himlingsplater.
Etablering av tettesjikt/remaling må påregnes.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Løstnet maling grunnet fuktvandring gjennom yttervegg mot terreng.

[KJELLER > VASKEROM](#)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv/sokkel med termostatstyrt varmekabel.
Nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran/flis ved terskel: +47 mm.
Fall på gulv generelt ca. 8 mm/meter og fall i dusjnisse er ca. 19 mm/meter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

[KJELLER > VASKEROM](#)

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran i henhold til foto/bilde fra eier fremvist ved befaring
Utført av saneringsfirma etter vannskade i henhold til eier.
TG3 settes grunnet manglende tettesjikt på våtsoner vegger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Ikke tilfredstillende tettesjikt på vegg (våtsoner).

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Etablering av tettesjikt på alle våtsoner.

Tilstandsrapport

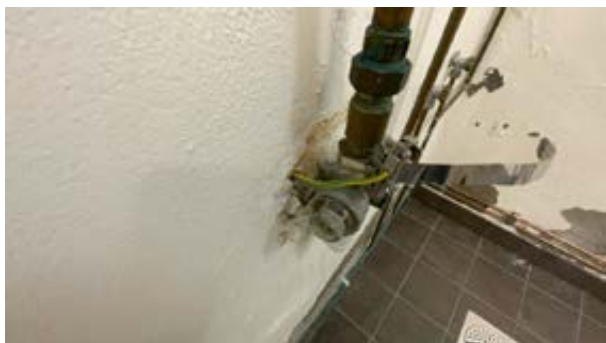
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk



Ikke synlig rørmansjett ved rørgjennomføring i gulv.



Ikke synlig rørmansjett ved rørgjennomføring i vegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur, frittstående toalett og opplegg for dusj.
Vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betongvegger.
Fuktindikator viste noe forhøyede verdier, men under rødt på gulv.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Bruk av fuktindikator på gulv.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over/underskap og slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt vask/skyllekum og ett-greps armatur.
Flis på vegg over benkeplate.
Komfyr, kjøll-/fryseskap og micro.

Vurdering av avvik:

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

Skade på benkeplate/list.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kjøkkeninnredning/overflater er av eldre dato, og må påregnes skiftet innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Kjøkken.



Ingen forhøyede verdier ved bruk av fuktindikator nedenfor oppvaskkum



Skade på rontlist benkeplate.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ingen avtrekk fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Hovedvannkran er funksjonstestet, men ikke kontrollert om den stenger 100 %.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Endemuffer må ettermonteres ved bereder.

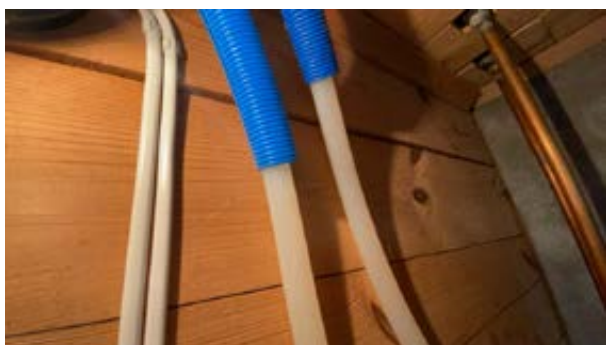


Stoppekrane

Tilstandsrapport



Rør i rør sentral.



Manglende endemuffer ved varmtvannsbereider.



Manglende veggfester på kobberør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Utvendig varmepumpe.



Innvendig varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

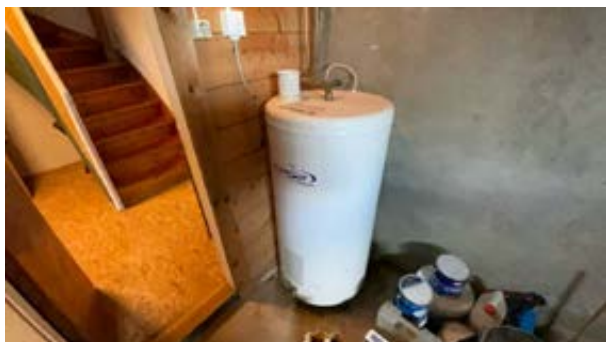
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer/automatsikringer plassert i loft.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Innlagt fiber med stikk på vegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert AMS måler, samsvarserklæring montert i skapdør.

Oppdatering av innhold i sikringskap, fremlagt

samsvarserklæring/kontrollrklæring etter dagens befarings

(Boligmappa).

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Utførende takstingeniør er ikke fagutdannet innen elektro, og anbefaler generelt en gjennomgang av autorisert El. takstmann/autorisert el. installatør for det elektriske anlegget i boligen.

Ikke fremvist kontrollrklæring md eventuelle lukkede avvik. Dette bør innhentes før eventuelt kjøp.



Sikringskap på loft.



Hovedsikring på gavlvegg loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1953 noe oppdatert ved bygging av garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Med tanke på visuell fuktvandring gjennom yttervegg, vil redrenering påregnes innen rimelig tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinker ved tilbygg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Manglende rekkverk/gjerde.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Andre tiltak:

Etablering av sikring ved gjerde eller beplantning må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mur bak garasje er presset ut grunnet jordtrykk/tele.



Manglende sikring ved gjerde/beplantning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skråttterreng ned mot sjø/øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Redrenering, terrengjusteringer må påregnes.



Skrått terreng fra vest mot øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige vannledninger er av plast (PEL), eldre dato og noe oppdatert i ca. 2011 i henhold til eier,

Det er offentlig avløp via private stikkledninger, er fra 2016.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Deler er oppdatert i senere tid.



Utvendig stoppekrane.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Her er kun følgende kriterier vurdert:

- * Balkonger, terrasser og rom under balkong.
- * Utvendige trapper.
- * Innvendige trapper.
- * Radon.
- * Elektriske anlegg.
- * Brannteknisk.
- * Brannceller.
- * Rømningsveier.
- * Forstøtningsmurer.
- * Flomfare.
- * Rasfare.

Eiendomen ligger innenfor et aktsomhetsområde i henhold til NVE og Kommunedelsplan.

Dette er en overordnet kartlegging basert på terrengmodell, og innebærer ikke at det er dokumentert skredfare på eiendommen.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring med tanke på brannforskrifter, og leser/kjøper må undersøke dette nærmere da det kan medføre økonomiske kostnader ved utarbeidelse av brannkonsept/ombygging.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligen har tegn på skadedyr mott (stripet borebille), og eier har fått skaden vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer må settes opp/utbedres.

Ingen tiltak nødvendig mot mott, men må medfølges hvis videre utvikling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

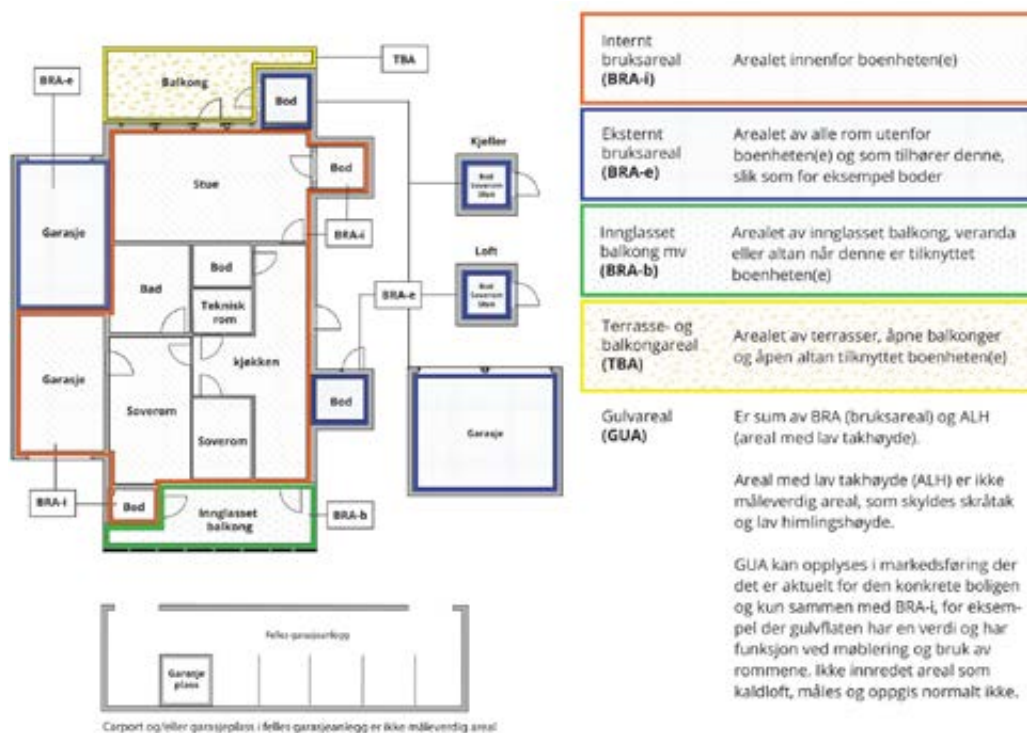
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	79			79	49		79
Loft	43			43	2	38	81
Kjeller	70	35		105			105
SUM	192	35			51	38	265
SUM BRA	227						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré med trapp, stue, kjøkken, soverom, bad hovedetasje		
Loft	Gang med trapp, soverom, uinnredet loft/tørkeloft, kott		
Kjeller	Vindfang, hall med trapp, soverom, vaskerom, bod øst, bod vest	Garasje	

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Innvendig høyde:

Sokkel ca. 2,35 meter.

Hovedetasje ca. 2,36 meter.

Loft ca. 0,75 - 2,4 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Gjemnes kommune har verken bygningstegninger eller byggetillatelse for bygningene på denne eiendommen i sitt arkiv.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger rammetillatelse datert 05.05.1997 for garasje, men ingen ferdiattest. Garasjen er registrert tatt i bruk 20.04.1998 i henhold til opplysninger fra Gjemnes kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør
	Jan Erik Bang Småge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	70	53		0	530.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørlandsvegen 1513

Hjemmelshaver

Småge Jan Erik Bang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre enebolig med garasje på Flemma i Gjemnes kommune med utsikt utover Tingvoll og Tingvollfjorden.
Ca. 4,5 km til butikk, 15 km til Torvikbukta, 27 km til Batnfjorden sentrum og 150 meter til kollektiv transportmiddel.
Det er registrert ca. 19 % barnefamilier i grunnkretsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2031 for Gjemnes kommune. Formål: Boligbebyggelse-nåværende. Redigert 03.07.2019.

Eiendommen ligger i hensynssone: §6.10 Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c):

Retningslinjer:

I verdifulle kulturmiljø skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og det må tas hensyn til disse verdiene ved eventuell område- eller detaljregulering, i byggesaker, ved rehabilitering og oppgradering av bygninger og ved inngrep i terrenget ellers.

Fleire av områdene har et særlig høyt potensiale for arkeologiske funn.

Det er viktig å opprettholde den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelser.

Alle tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering, dette inkluderer maskinell hogst og større jordbrukstiltak

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har tenkt å ivareta disse.

Dersom verdifulle kulturminner eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan innvirke på hittil ukjente automatisk fredete kulturminner, skal saken legges frem for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminneloven (KML) § 8.1 og 4.

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere granskning på stedet, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Det foreligger ingen godkjente byggeprosjekter på naboeiendom/nærrområde som ikke er igangsatt.

Om tomten

Opparbeidet tomt med oppgruset tilkomstvei og hage med plen, stauder, prydbusker og trær.

Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1				
Kommentar				
Ikke fremlagt dokumenter ved befaring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.06.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått	5	Nei
Enkel energiattest	10.06.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS.	Gjennomgått	6	Nei
Standard beskrivelse av innvendige overflater.	10.06.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS.	Gjennomgått	2	Nei
Skadedyr rapport fra Anticimex	25.07.2003	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	5	Nei
Sluttkontroll el-kontroll.	21.05.2026	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten 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 tilstandsrapport 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GT8420>

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



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Sørlandsvegen 1513

6637 FLEMMÅ

Objekt

Objektnavn	Sørlandsvegen 1513
Adresse	Sørlandsvegen 1513
Poststed	6637 FLEMMÅ
Kontaktperson	Jan Erik Bang Småge
E-post	jannerik.smage@gmail.com
Telefon	92407006
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Jan Erik Bang Småge

Skadedyr

Skadetype	stripet borebille
Bygningsdel	Kjeller
Antatt alder	Mer enn 10 år gammelt

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	trondheim@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11636597
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	25.07.2023
Besøkstype	Annet
Rapport ved	Thomas Voie Juliebø

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

Signatur Anticimex



Thomas Voie Juliebø

Innledning

Kunde har merket borehull i bjelkelag inne på 1 rom i kjeller som det ikke er platekledd. Dette var langs 1 bjelkelengde bortover. Rommet er ca 10kvm.

Observasjoner på stedet

Klarer kun å se borehull på en bjelkelengde, samt endestykket på ennen rett ved siden av. Det er totalt 10-20 borehull og finne.

Kontroll med fuktmåler viser trefuktkvote på mellom 13-14% målt på flere plasser i hele rommet.

Det er ikke noe råteskade på treverket å finne.

Borehullene er mellom 1-2mm store. Dette tilsir at det er stripet borebille (mott) som har laget.

Det er noen av borehullene som har trehvit innside, mens resten har en brunere innside.

Vurdering

At det er noen av borehullene som har en trehvit innside viser at det noe aktivitet av stripet borebille på inspeksjonstidspunktet.

At vi finner både trehvite og mer brunaktige borehull tilsier at angrepet har vart om mer en 1 generasjon. Det er dog såpass lite borehull i bjelkene at jeg vil anta at det ikke er noe mer enn 2 generasjoner, ca 10 år gammelt angrep.

Den lave fukten i trevirket gjør forholdene dårlig for borebillene. Angrepet vil derfor utvikle seg så tregt at det ikke er nødvendig å gjøre tiltak. Klarer man å få fuktigheten ned under 12% vill det stoppe helt opp.

Hva skal skje videre

Vi mener det ikke er nødvendig med videre tiltak på rommet. Omfanget og fuktigheten i trevirket er så lav at det tar svært lang tid før dette skulle bli noe problem.

Kunden ønsket et tilbud fra oss alikevill på behandling. Dette sendes i egen mail.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

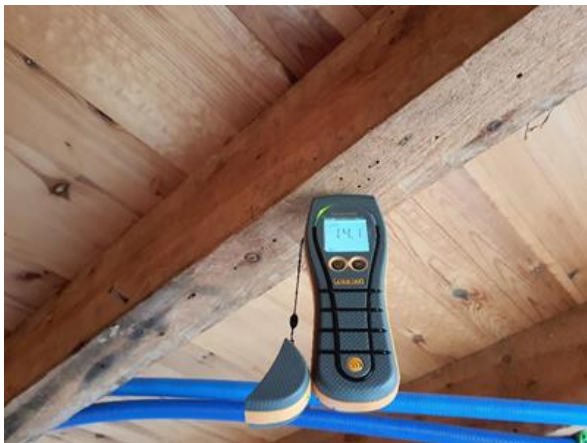
Bilder



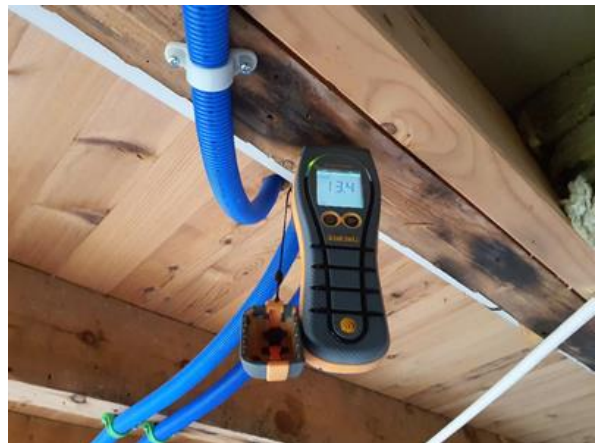
Endestubbe på bjelkelag. Her var noe flere borehull



Bjelkelag



Fuktmåler viser trefuktkvotepå 14,1%



Fuktmåler viser trefuktkvotepå 13,4%



Borehull i bjelke. (de store hullene er fra spiker)

PROTOKOLL SKADEDYR

Sørlandsvegen 1513

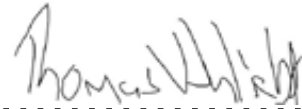
6637 FLEMMMA

Objekt

Objektnavn	Sørlandsvegen 1513
Adresse	Sørlandsvegen 1513
Poststed	6637 FLEMMMA
Kontaktperson	Jan Erik Bang Småge
E-post	janerik.smage@gmail.com
Telefon	92407006
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Jan Erik Bang Småge

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	trondheim@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11636597
Referanse	
Inspeksjonsdato	25.07.2023
Rapport ved	Thomas Voie Juliebø

.....
Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Nei, ingen åpenbare avvik med behov for tiltak ble observert under dette besøket.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

Hva skjer Videre?

Tiltak avsluttes inntil videre.



Adresse

Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ

Dato for energimerking

10.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-310370

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181384190

Gårdsnummer

70

Bruksnummer

53

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

227,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

306,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

347,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 283 kWh



Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ



Detaljer

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



Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SLUTKONTROLL / SAMVARENDESLISTE

Spørsmål om utlappelsen for arbeid

Code:	511224
Kontaktperson:	Jan Ole Eng
Anleggnavn:	Zarlandstegen 1213

Slut av anlegg:	07.08.24
Anleggadresse:	Zarlandstegen 1213

ARBEIDSBESKRIVELSE

Utlappelse/utlappelse av:

- Pyllegg Uthvilt Endring Opparbeidelse

Deponerte avseende:

Isolering av elektrisk apparat 400-230 spennings (E) 1421131

Kategori/Type: EIS

Kategori/Type: EIS

Kategori/Type: EIS

Kategori/Type: EIS

Kategori/Type: EIS

SLUTKONTROLL

Arbeid

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

Utlappelse/utlappelse av:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0213/26	
Selger 1 navn	
Jan Erik Bang Småge	
Gateadresse	
Sørlandsvegen 1513	
Poststed	Postnr
FLEMMÅ	6637
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannskade på bad og oppslag fra avløp på vaskerommet Forsikringssak på begge tilfeller

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Avhendingskontroll utført mai 2026

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

Beskrivelse

Har utført arbeid med beslag, vindskier, vannbord og kledning som beskrevet tidligere som egeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Viser til tidligere punkt om ufaglært arbeid. Har utført reparasjoner/utskifting av råttent rekkverk på balkong, altan og terrasse.

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

Beskrivelse

Rapporter fra vannskade bad og oppslag vaskerom, samt avhendighetskontroll el anlegg.

24 Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Bang Småge	43841fd13e9ee0ef385395 75289c07f0f48f58d3	01.07.2026 14:20:31 UTC	Signer authenticated by One time code

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



For matrikkelenhet:

Kommune: 1557 - GJEMNES
Gårdsnummer: 70
Bruksnummer: 53

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.06.2026 kl. 09:28

Produsert av: Eli Grete Moen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RUSLERO
Etableringsdato: 08.07.1953
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 70 / 53	530,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161079	SMÅGE JAN ERIK BANG		SØRLANDSVEGEN 1513 6637 FLEMMÅ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		161079	SMÅGE JAN ERIK BANG		SØRLANDSVEGEN 1513 6637 FLEMMÅ	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6978864	452938		530,9 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Skylddeling	08.07.1953				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1557 - 70/9	0	
		Mottaker	1557 - 70/53	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Skylddeling
Skylddeling

08.07.1953

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1557 - 70/1	0
Mottaker	1557 - 70/53	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sørlandsvegen	57017	1513		Grunnkrets: 0205 Flemma Stemmekrets: 13 INDRE GJEMNES Kirkesokn: 08070601 Øre Postnr.område: 6637 FLEMMMA Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6978865	452941		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 383 536	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	05.05.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6978862 Øst: 452946	Bruksareal annet:	32	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.05.1997
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	32	Avløp:		Tatt i bruk:	20.04.1998
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

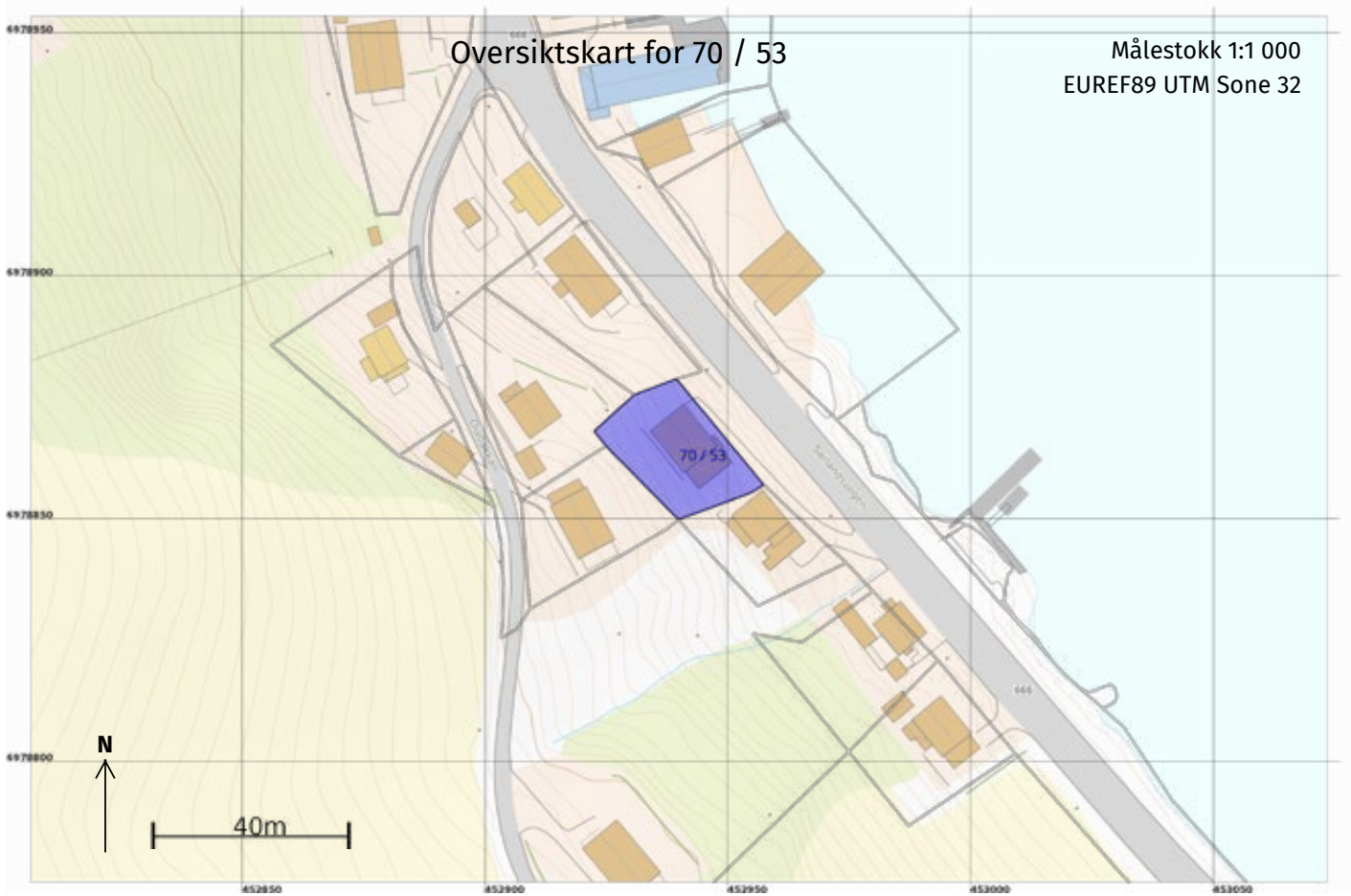
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	32	32	0	0	0

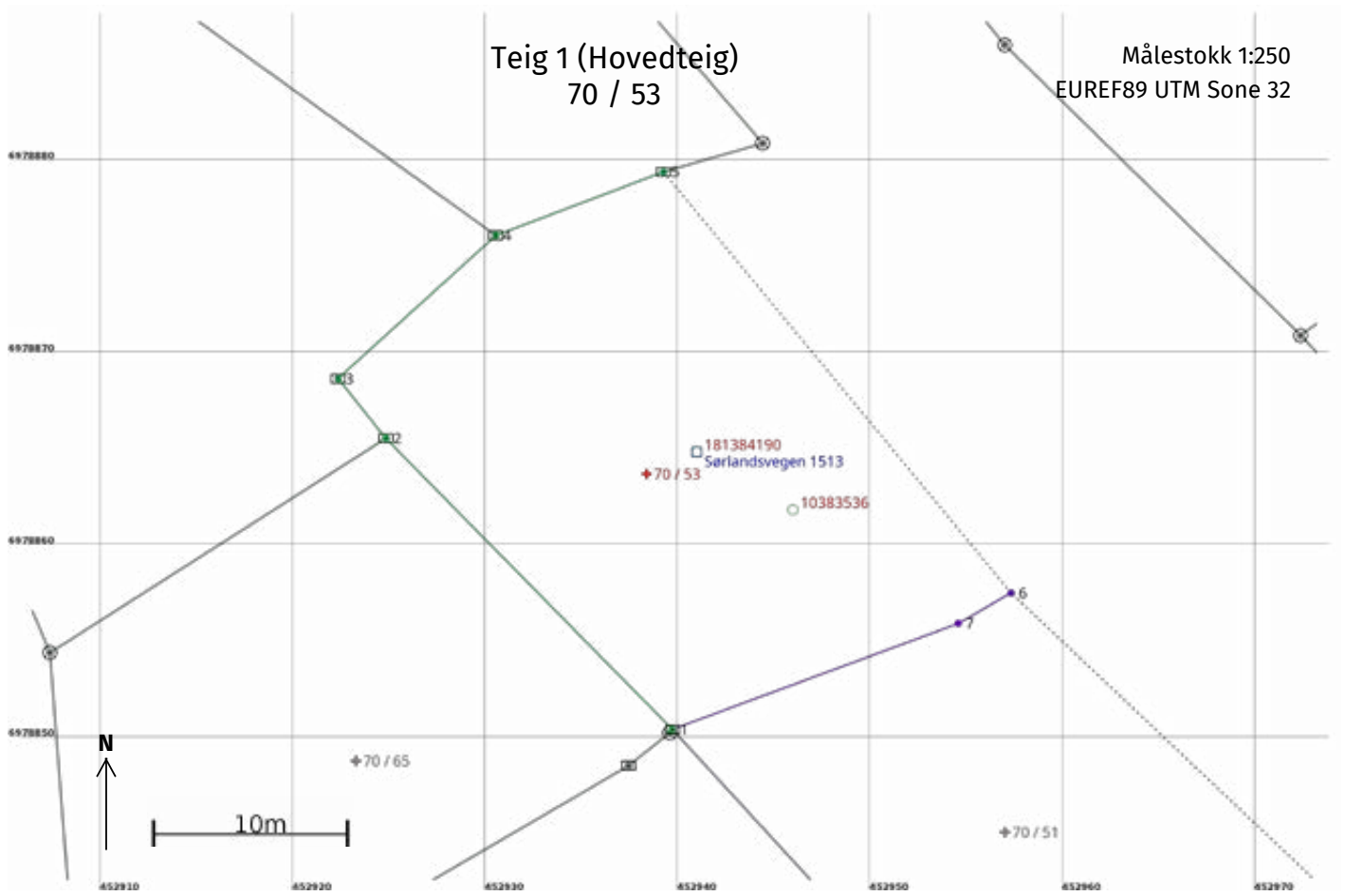
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/53

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		SEAD SABIC						
Bygningsnr:	181 384 190		Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 1				
Løpenr:			Bruksareal bolig:	245 Ant. etasjer: 3				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning:				
	Nord: 6978865 Øst: 452941		Bruksareal totalt:	245 Avløp:				
Bygningsendringstype:			Bruttoareal bolig:	273 Har heis: Nei				
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:					
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	273				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H02	0	58	0	58	64	0	64	
H01	1	76	0	76	85	0	85	
U01	0	111	0	111	124	0	124	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
57017 Sørlandsvegen 1513	H0101	Bolig	0	0		0	0	70/53





Areal og koordinater

Areal: 530,9

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6978864

Øst: 452938

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6978850,59	452939,73	21,21	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
2	6978865,71	452924,85	3,97	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
3	6978868,81	452922,37	11,06	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
4	6978876,25	452930,56	9,31	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	14	
5	6978879,55	452939,27	28,36	Jord Stein med kors og vitner Hjelpelinje fiktiv grense	10 Terrengmålt	14	
6	6978857,68	452957,32	3,16	Geometrisk hjelpепunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	
7	6978856,10	452954,58	15,84	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	36	

ERKLÆRING/AVTALE

Jeg, Christian Toven, fnr. 040780 [REDACTED] som eier av gnr. 70, bnr. 51 i 1557 Gjemnes Kommune, gir herved vegrett til gnr. 70, bnr. 53 i 1557 Gjemnes Kommune over min eiendom.

Det er avtalt at nødvendig vedlikehold av veg skal deles på begge eiendommene, dog ikke snøbrøyting da dette koster av eiendommen som måtte ha behov for dette.

Eier av gnr. 70 bnr. 51 fraskriver seg ethvert ansvar i forbindelse med snønedfall fra tak.

Kostnadene i forbindelse med tinglysningen bæres av hjemmelshaver av gnr. 70, bnr. 53

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Sted/Dato:



Doknr: 435073 Tinglyst: 07.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Christian Toven


Espen Bugge Larssen
Megler

 KBBL
Eiendomsmegling



KARTUTSNITT

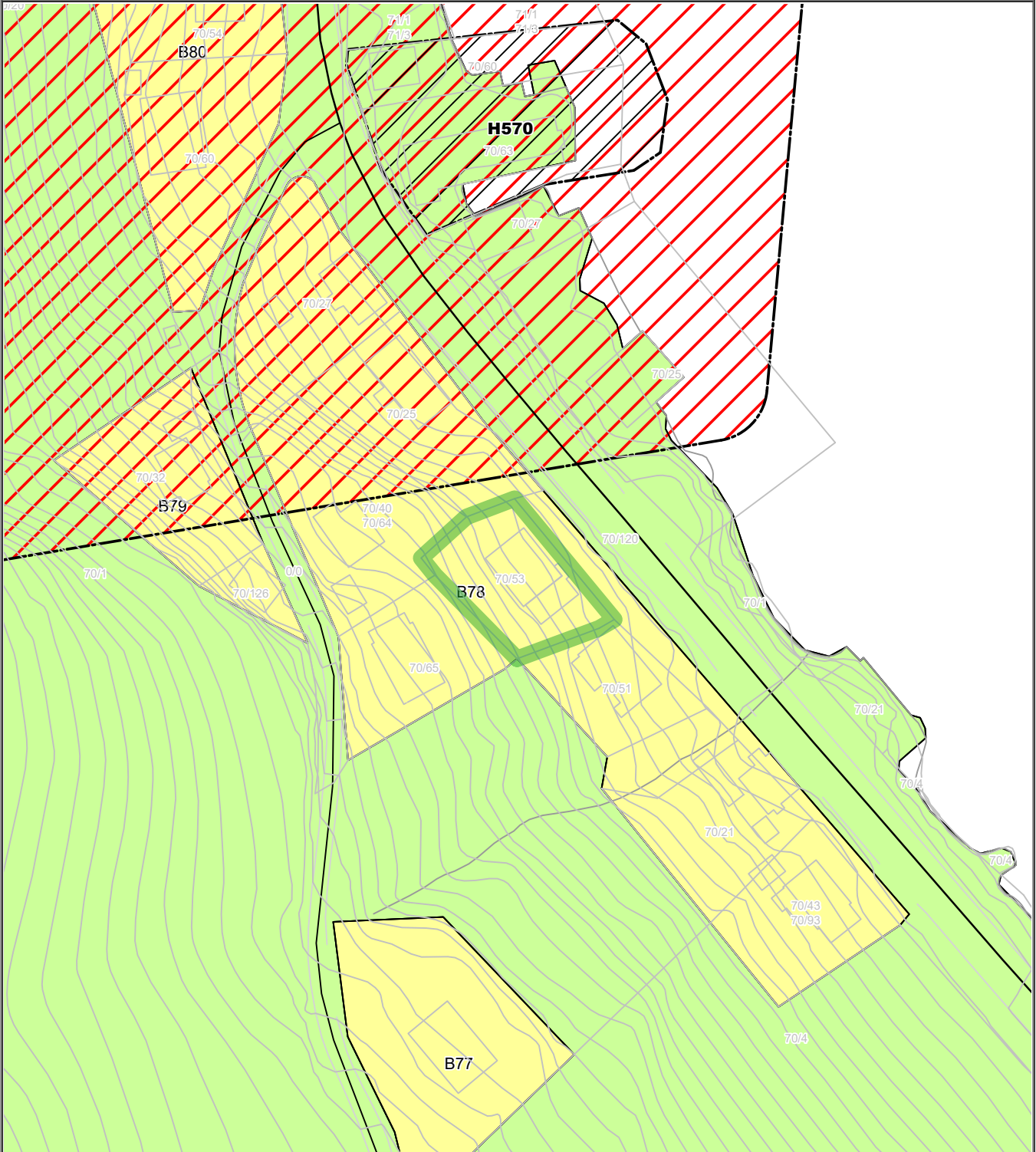


Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ			
Hj.haver/Fester:				

**GJEMNES
KOMMUNE**

Dato: 4/6-2026 Sign:

Målestokk
1:1000











Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



GJEMNES KOMMUNE

Tegnforklaring

-  Hovedveg - På bakken - Nåværende
-  Samleveg - På bakken - Nåværende
-  Bevaring kulturmiljø
-  Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Hensynsonenavn KpAngittHensynsone
-  Hensynsonenavn KpFaresone
-  GnrBnr
-  Eiendomsgrense
-  Høydekurve 1m Gjemnes
- Udefinert bygning
 -  Bygning
-  Veg
-  Elv og bekk
- Havflate
-  Områdenavn KpArealFormålOmråde
-  Grense for arealformål
-  Grense for angitt hensynsoner
-  Grense for faresoner
- KpOmråde kommuneplan gjeldende

Nabolagsprofil

Sørlandsvegen 1513

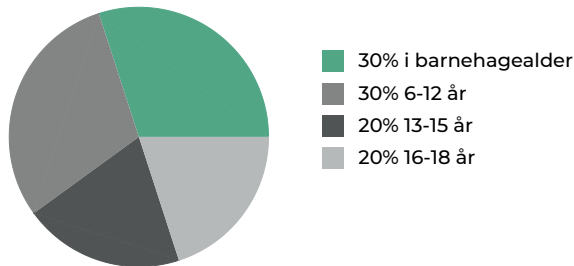
Offentlig transport

🚶 Flemma Linje 715	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	44 min 🚶

Skoler

Angvik skule (1-7 kl.) 36 elever, 3 klasser	6 min 🚶 6.6 km
Batnfjord skule (1-10 kl.) 219 elever, 14 klasser	22 min 🚶 26.9 km
Sunddal vidaregåande skole 300 elever	45 min 🚶 52.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	51 min 🚶 54.4 km

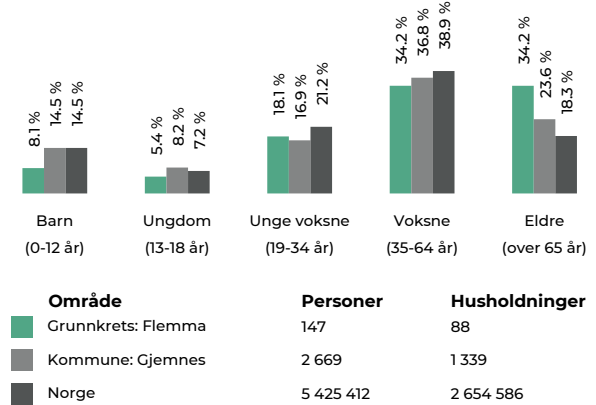
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

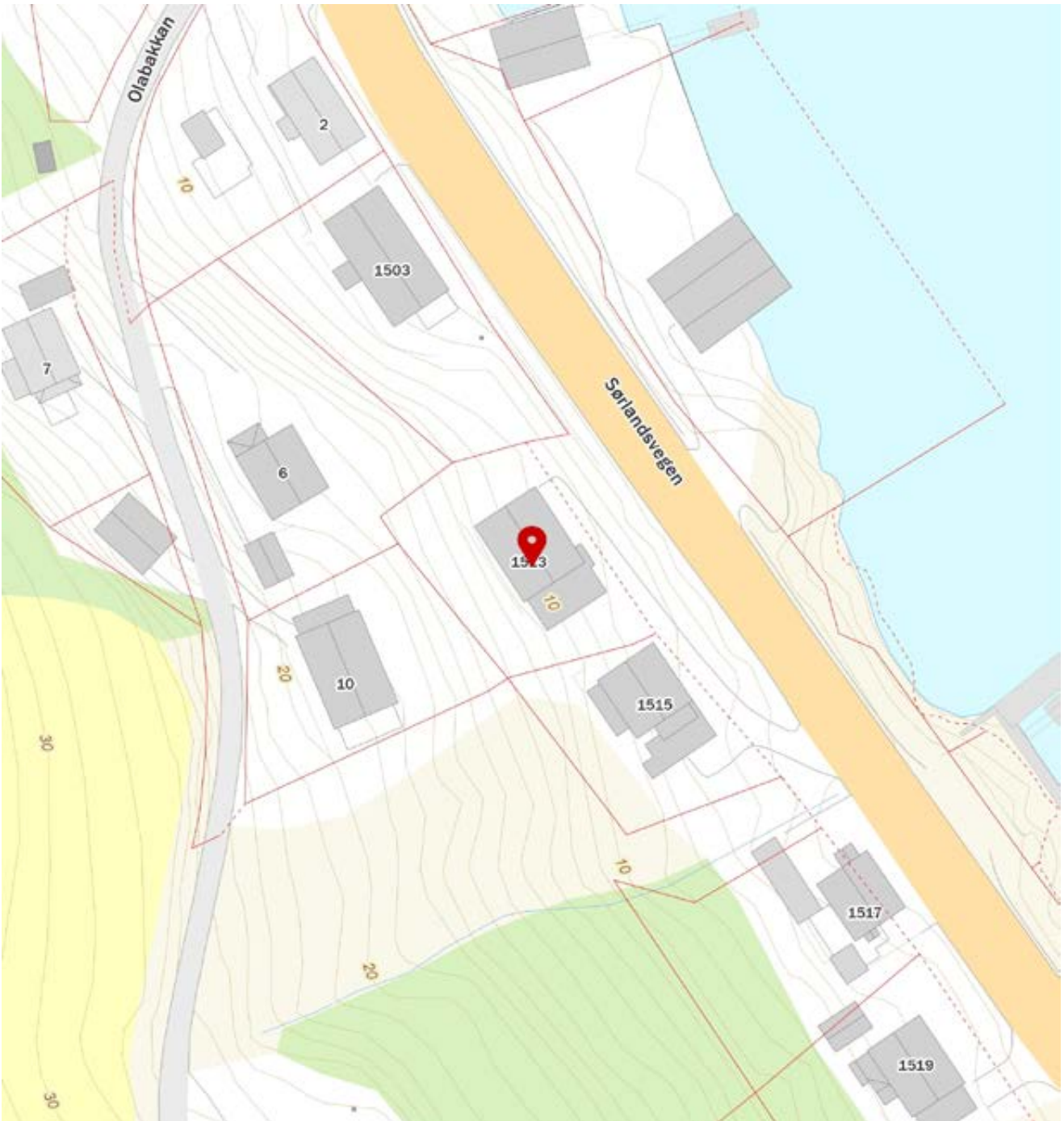
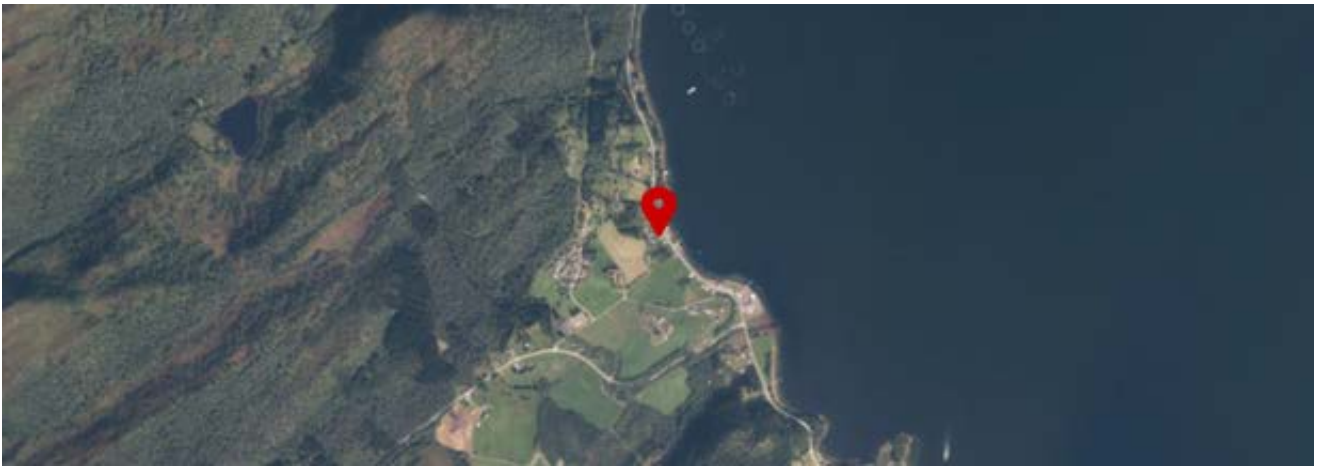
Angvik barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 🚶 13.4 km
Preg barnehager Torvikbukt (0-5 år) 21 barn	11 min 🚶 14.9 km
Farmen friluftsbarnehage (0-4 år) 22 barn, 2 avdelinger	20 min 🚶 23.4 km

Dagligvare

Bunnpris Angvik Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 6.6 km
Joker Torvikbukt Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 15.1 km

Sport

🏀 Flemma skole/grendahus Ballspill, sandvolleyball	9 min 🚶 0.7 km
🏀 Flemma grusbane Fotball	2 min 🚶 2.3 km
🏊 Puls Trening Batnfjordsøra	21 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

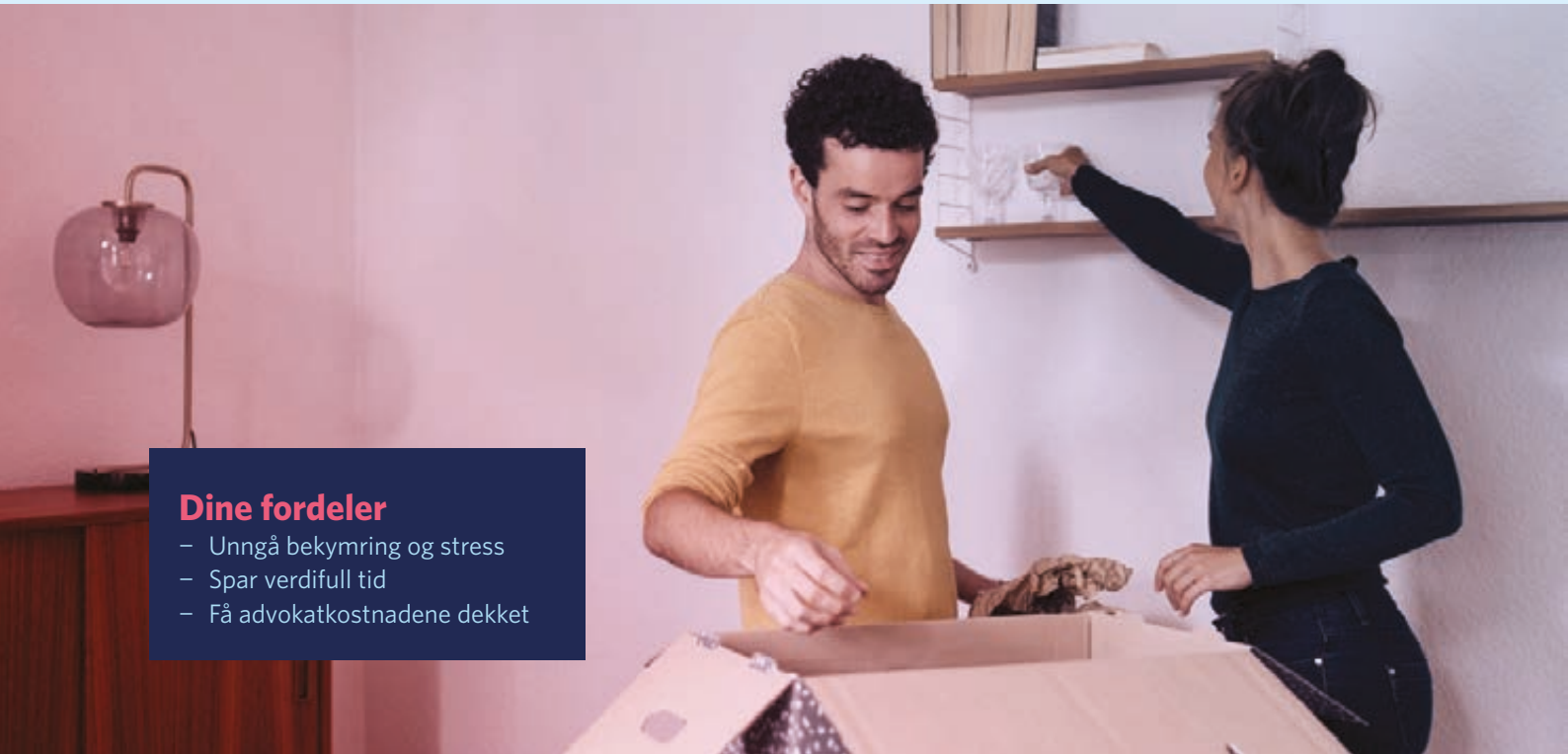
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

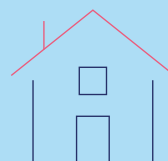
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0213/26

Adresse: Sørlandsvegen 1513, 6637 FLEMMÅ, gnr. 70, bnr.
53 i Gjemnes kommune.

Kontaktperson: Fredrik Rindahl

Tlf: 48211516

Epost: fredrik.rindahl@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/