

Olabbakkan 33

FLEMMMA

notar



Prisantydning Kr. 2 160 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 107/214 kvm
Megler Kristian Mordal Syslak Tlf 988 43 657

NOTAR.NO

notar



Olabakkan 33

Tidligere småbruk på stor sjarmerende eiendom med flott utsikt! Spahus, garasje/verksted og stor vedbod.

Adresse	Olabakkan 33 6637 FLEMMÅ
Prisantydning	Kr 2 160 000,-
Omkostninger	Kr 72 990,-
Totalpris	Kr 2 232 990,-
BRA-i/BRA Total	107/214 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1907
Soverom	3
Etasje	2

Notar Molde v/Kristian Mordal Syslak har gleden av å presentere idylliske Olabakkan 33! Her bor du landlig og skjermet med panoramautsikt over fjorden og fjellandskapet. Gode solforhold, naturskjønne omgivelser og nærhet til friluftsområder.

Eiendommen og byggene er godt vedlikeholdt. Boligen/Våningshuset inneholder gang m/trapp, 2 stuer, kjøkken fra 2008 og bad/vaskerom fra 2017, samt stor sørvestvendt veranda. I loftetasjen finner en gang, 2 soverom, stue/soverom og rom med lav takhøyde(benyttes i dag som soverom, men ikke godkjent som dette da rommet ikke er måleverdig areal.)

Videre inneholder eiendommen spahus, garasje/verksted og stor vedbod. Det er også mulig å kjøpe med nærliggende naust med innlagt strøm, båtopptrekk og bilvei mot pristillegg. Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Kristian Mordal Syslak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
988 43 657 / kristian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	30
Plantegning	31
Budgivning	110

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Romslig stue med koselig peisovn.



Romslig stue med koselig peisovn.



Fra kjøkkenet er det nydelig utsikt over fjorden. Det er også god plass til spisegruppe.



Kjøkkeninnredningen er fra 2008 og har rikelig med skap og benkeplass.



Loftstue/soverom



Soverom



Soverom mot vest.



Ikke målbart areal/rom med lav takhøyde.



Bad fra 2017 med pene overflater.



008_Pen baderomsinnredning.jpg



Vedbod/uthus oppført nord på eiendommen.



Terrasse



Terrasse



Utsikt



På eiendommen er det oppført våningshus, låve/garasje, vedbod og spahus.



Det er mulig å kjøpe med nærliggende naust med innlagt strøm og båtopptrekk mot pristillegg. Naustet har en grunnflate på ca. 24 kvm.



Det er mulig å kjøpe med nærliggende naust med innlagt strøm og båtopptrekk mot pristillegg. Det er plass til båt og mye utstyr i naustet.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og idyllisk beliggenhet på Flemma. Området er landlig og naturskjønt med spredt boligbebyggelse, og beliggenheten er dermed rolig og skjermet.

Det er umiddelbar nærhet til flotte friluftsområder, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser i nærområdet.

Samtidig er det kjøreavstand til nødvendige servicetilbud.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Olabakkan 33, 6637 FLEMMÅ

OPPDRAGSNUMMER

15-0188/26

SELGER

Eva Johanne Dyrli

MATRIKKE

Gårdsnummer 70, bruksnummer 39, , ideell andel 1/1.
i Gjemnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Rød

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 5.500 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er pr. dags dato ikke oppmålt. Tomtearealet anslås til å være ca 5.500kvm. Oppgitt areal er kun et estimat, avvik vil dermed forekomme. Se forøvrig vedlagt skylddelingsforretning for angivelse av grensene. Tomten er skrånende og opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Uteområdene er tilrettelagt med flere terrasser og oppholdsplasser som utnytter den flotte utsikten og de gode solforholdene. Deler av tomten er avgrenset med gjerde og støttemurer, og terrenget er tilpasset den naturlige skråningen. Eiendommen fremstår som velholdt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 30.07.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1907

BYGGEMÅTE

Bygningen ble oppført i 1907 og er fundamentert på en grunnmur av naturstein. Et tilbygg mot nord er fundamentert på en grunnmur av Leca lettklinkerblokker. Det er en krypkjeller under deler av bygningen, med utvendig adkomst, natursteins- og betongkonstruksjoner, samt et gulv av naturlig grunn og stedvis støpt betong.

Bygningen vurderes å ha naturlig drenering, da det ikke er registrert et etablert dreneringssystem. Terrengtet har stedvis lite fall bort fra grunnmuren.

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i en laftet tømmerkonstruksjon. Tilbygget mot nord er antatt å være utført i isolert bindingsverk. Den opprinnelige tømmerkonstruksjonen er etterisolert utvendig med asfaltplater og utlekting, før den ble kledd med stående bordkledning.

Taket er et saltak med trekonstruksjon, synlige sperrer og et bordet undertak, tekket med torv. Over de oppvarmede loftsrommene er det etablert et kaldt loft.

Takrenner og nedløp er utført i tre og metall.

Etasjeskillene består av trebjelkelag. Gulvet mot grunnen er utført som et støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1987/1988. Ytterdørene består av en hovedytterdør i teak av eldre årgang og malte ytterdører i tre.

Eiendommen har en sørvestvendt veranda i trekonstruksjon, samt en trapp og terrasse ved hagestuen.

På eiendommen finnes også en løe/garasje fra rundt 1948, oppført over to plan med natursteinsmur, betonggulv, tradisjonell tømmerkonstruksjon, stående bordkledning og et saltak tekket med profilerte stålplater. En hagestue fra 2015 er bygget i bindingsverkskonstruksjon på pilarer, med liggende bordkledning og pulttak med profilerte stålplater. I tillegg er det et vedskjul i en enkel, naturlig ventilert trekonstruksjon på punktfundamenter av betong og naturstein, med pulttak tekket med profilerte stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Det vanntette sjiktet under torvtekkingen er eldre enn 18 år og har nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for aldringsrelaterte svekkelser. Vanntett sjikt er skjult av overliggende konstruksjoner og kan ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ikke montert musesperre ved nedre avslutning av kledningen. Dette øker risikoen for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i luftespalten bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: · Vinduene er utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987/1988 og er dermed eldre enn 35 år. Selv om vinduene fremstår som godt vedlikeholdt og det ikke ble registrert punkterte glass eller funksjonssvikt ved befaringen, har isolerglassruter av denne alderen usikker gjenværende levetid. Risikoen for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og økt behov for vedlikehold er derfor forhøyet.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er registrert lokale planhetsavvik større enn 15 mm over 2,0 meter. Videre er det registrert nivåforskjeller mellom enkelte rom som overstiger 25 mm, og total høydeforskjell overstiger 30 mm.

I eldre bygninger med trebjelkelag og tradisjonelle konstruksjoner er det vanlig med skjevheter og setninger som følge av alder, materialbevegelser og naturlig deformasjon over tid. NS 3600s grenseverdier er i hovedsak utviklet med tanke på nyere byggeskikk og tar i begrenset grad hensyn til de konstruksjonsmessige forutsetningene i eldre bygninger.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer pågående setningsskader eller andre forhold som tilsier at skjevhetene er under aktiv utvikling.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: • Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er registrert forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonene i kryp kjelleren. Kryp kjellere er generelt utsatte konstruksjoner hvor høy relativ luftfuktighet og periodisk vanninntrengning kan gi økt risiko for muggsopp, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene dersom forholdene vedvarer.

Selgers opplysninger om periodisk vanninntrengning ved store nedbørsmengder underbygger at konstruksjonen er fuktbelastet.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Det foreligger opplysninger om tidligere og mulig pågående angrep av treborende insekter i kaldloftet. Videre er det opplyst om forekomst av mus i kjelleren. Slike forhold kan over tid medføre skader på trekonstruksjoner dersom angrepene utvikler seg eller ikke holdes under kontroll.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt grunnmuren. Bygninger med naturlig drenering er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner med moderne drens system, særlig ved perioder med høy nedbør eller ugunstige grunnforhold.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2005.

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje i rørføring gjennom gulv. Utbedret av Polygon i 2017.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse: Utbedret vannskade og renovering av bad. Nye rør, nytt gulvbelegg og veggplater. Nytt dusjkabinett.

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

Ja

Beskrivelse: Lagt nytt gulvbelegg.

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

Ja

Beskrivelse: Ved mye nedbør kommer det fuktinnsig i kjeller.

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: Koblet fra liten ovn for skifting av innmat og rist. Innmat er innkjøpt. Kontroll og feiling utført i år(2025-26), ingen avvik.

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

Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1907. Noen gulv er skjeve.

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

Ja

Beskrivelse: Om vinteren kan det forekomme mus i kjeller og på låven. Observert mått på mørkeloftet, i kjeller og på låven.

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: Se under

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, nye ledninger på kjøkken og stue nærmest kjøkken. Utført i 2007. Ny varmtvannstank, 5.3.2026. Angvik elektro. Mathisen VVS. Endel arbeid utført av Gjemnes rør og noe av elektriker (faglært) i familien. Foreligger ikke samsvarserklæringer pr nå, men innhentes fra Angvik elektro, Mathiesen VVS og Gjemnes Rør.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bjørnar Endresen og Ola Magne Stølan

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse(Bjørnar), spahus(egeninnsats) og oppsett av vedbod(Ola Magne).

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

Ja

Beskrivelse: Endringer i bruk av rom.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra 2016 bad.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

Kommentar fra selger: Julia i 2011 falt et tre over taket. Kontrollert av byggkyndig, ingen skade. Jevnlig kontrollert innvendig for lekkasje siden. 2007 nye rør fra kjeller til kjøkken. Gjemnes Rør. Spahus oppført ved egeninnsats, under veiledning av snekker. Noe elektrisk arbeid utført av elektriker (faglært) i familien i 2007.

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:

- Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2026.

2020:

- Det er innlagt samsvarserklæring for strømtilførsel til jacuzzi på Boligmappa, Angvik elektro i 2020.

2018:

- ifølge selger ble det innlagt offentlig vann i 2018.

2017:

- Badet oppusset/renovert på forsikringssak etter brudd i vannledning i 2017, nytt vinylbelegg, nye sluker og våtromsplater, ny dusjkabinett i 2017.
- noe nytt i 2017 etter brudd pp vannledning.

2015:

- Hagestuen er oppført i 2015.

2009:

- Vedskjulet er oppført som en frittstående bygning fundamentert på punktfundamenter av betong/naturstein og trestammer tilpasset skrånende terreng.

2008:

- Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2008.
- Renovert sikringsskap med automatsikringer, renovert i 2008 av Elmo Teknikk ifølge selger.

2007:

- Boligen har kobberrør fra 2007.

2000:

- Bygningen ble restaurert i 2000. I forbindelse med restaureringen ble taktekkingen fornyet og det ble montert ny utvendig bordkledning med unntak av nordvegg som er eldre.

1992:

- Taket ble tekket med torv i 1992/1993.
- Den opprinnelige tømmerkonstruksjonen er etterisolert utvendig med asfaltplater, utlekting og antatt ca. 50 mm isolasjon før montering av stående bordkledning.

1987:

- Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1987/1988.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

OPPVARMING

Elektrisitet og ved.

Boligen har gulvvarme på bad/vaskerom og ildsted montert.

Bad/vaskerom har gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Adkomsten skjer via privat gruset vei med parkeringsareal i løe/garasjen, samt på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Adkomsten skjer via privat gruset vei. Tinglyst veirett foreligger.

Kostander vedrørende vedlikehold av vei, samt brøyting, må påberegnes.

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gjemnes kommune opplyser om at det verken foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver. Videre informerer kommunen at det heller ikke foreligger bygningstegninger i deres arkiver.

Videre opplyser kommunen om følgende:

"Ferdigattest utstedes kun for ferdigstilte tiltak hvor det har vært søkt, og kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. I enkelte tilfeller kan byggverk være så gamle at det ikke har vært krav om byggetillatelse eller ferdigattest. I andre tilfeller kan tiltaket være byggemeldt etter plan- og bygningsloven 1985 § 86a uten krav til ferdigattest.

Det er ansvarlig søker som må anmode om ferdigattest. Mange byggesaker har blitt avsluttet uten ferdigattest som følge av manglende anmodning.

Den første Plan- og bygningsloven, Lov om Bygningsvesenet av 1924, gjaldt for bykommuner/større kommuner. Bygningsloven av 1965 ble gjort gjeldende for hele landet. Det betyr at for Gjemnes kommune var det ikke søknadsplikt frem til 1965. Tiltak vil derfor kunne være lovlig etablert uten at det foreligger noen særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven."

Meglerforetaket kan derfor ikke kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt. 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.

3 av 4 bygg på gnr. 70 bnr. 39 er registrert i kommunens matrikkel. Spahus mot sør er ikke registrert i kommunens matrikkel. På gnr. 70 bnr. 39 foreligger det kun tegninger for uthus mot nord. I tillegg er ikke utvidelse av veranda byggemeldt til kommunen.

Det foreligger byggetillatelse og bygningstegninger for vedbod.

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

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

RADONMÅLING

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

INNHold

Loft: Gang m/trapp, 2 soverom, stue og rom med lav takhøyde

1. etasje: Gang m/trapp, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Utvendig bod.

Låve/garasje m/bod.

Hagestue/spahus.

Vedskjul.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2008 med heltre fronter i eik og benkeplate av heltre. Det er fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Kjøkkenet har parkett på gulv, synlig malt tømmerkonstruksjon på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Hvitevarene er frittstående. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom

Badet i 1. etasje ble oppusset/renovert i 2017. Det har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredning og toalett ble gjenbrukt. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk via en elektrisk og fuktstyrt avtrekksvifte, og tilluft via spalteventil i vinduet.

Innvendige overflater

Gulv: Malte gulv av heltre furu, vinylbelegg, parkett og laminat.

Vegger: Synlige vegger av malt tømmer og panel.

Himling: Panel i himling.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har kobberør fra 2007, med noe nytt fra 2017. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra ca. 70/80-tallet. Lufting av kloakk går ut gjennom yttervegg mot øst.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2026 er plassert i kjeller. Rommet har avrenning i gulvet og berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, renoveret i 2008.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

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

INNBO OG LØSØRE

Følgende innbo og løsøre medfølger IKKE:

- Jacuzzi.

Følgende innbo og løsøre medfølger:

- 2 sofaer, vitrineskap, tv-benk i stue.
- Hvitevarer på kjøkken; kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
- 3 senger.
- Sofa stue loft.
- Tv m/tv-benk stue loft. (Mangler fjernkontroll).
- 2 garderobeskap.
- Slåmaskin.

AREALER

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 107 m²

BRA totalt: 214 m²

VÅNINGSHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Gang m/trapp, stue, kjøkken og bad/vaskerom

BRA-e: 5 m² Redskapsbod

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang m/trapp, 2 soverom, stue/soverom og rom med lav takhøyde

LÅVE/GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje/bod

2. etasje

BRA-e: 34 m² Bod/lager

HAGESTUE/JACUZZI ROM

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Hagestue

VEDSKJUL

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Bod/lager

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Våningshus

Loft:

Rommet lengst mot nord på loftet har en maksimal takhøyde på ca. 1,83 meter og oppfyller derfor ikke kravene til måleverdig areal. I henhold til gjeldende måleregler er areal med romhøyde under 1,90 meter ikke måleverdig når bredden med tilstrekkelig takhøyde er mindre enn 0,60 meter. Rommet har et gulvareal på ca. 11 m², men inngår ikke i boligens måleverdige areal.

Kjeller:

Kjelleren har gjennomgående for lav takhøyde til å oppfylle kravene til måleverdig areal etter gjeldende måleregler. Arealet er derfor ikke medregnet som måleverdig areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 160 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 456,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vatn fastledd: 5476,00

Vann stipulert forbruk: 3809,00

Avløp: kr 3674,00

Renovasjon: kr 6522,00

Brannsyn, feiing: kr 975,00

Ved tilbakeføring til helårsbolig må det påberegnes økning i kommunale avgifter.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 157,- pr 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 305 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 160 000,- (Prisantydning)

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

kr. 54 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 72 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 232 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1912/900192-2/61 26.08.1912

BESTEMMELSE OM VEG

1948/2583-4/61 13.09.1948

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1557 GNR: 70 BNR: 1

Bestemmelse om gjerde

GRUNNDATA

1948/2583-1/61 13.09.1948

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1557 GNR: 70

BNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1948/2583-2/61 13.09.1948

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 1557 GNR: 70 BNR: 1

Rettigheter iflg.skylddeling

GRUNNBOKSDATO

30.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER

4737334

DIVERSE OPPLYSNINGER**DIVERSE**

Det ble gjennomført tilsyn av pipe og ildsted 05.03.2025. Følgende anmerkning blir registrert:

- Teglskorstein er innkledd 1 side i 1 og 2 etg. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.

Det foreligger verken pålegg om utbedring, eller fyringsforbud.

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

31.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kristian Mordal Syslak, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner

Epost: kristian@notar.no

Mobil: 988 43 657

ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

Mobil: 919 06 546

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	24 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

KONSESJON

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kommunale opplysninger
Tinglyste rettigheter
Grunnkart
Matrikkelrapport
Kartutsnitt m/situasjon
Kommuneplan
Energiattest

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

OLABAKKAN 33

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Tinglyste rettigheter

Grunnkart

Matrikkelrapport

Kartutsnitt m/situasjon

Kommuneplan

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk

notar



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
Møblering er tegnet inn som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.

Plantegning dagens innredning/bruk

notar



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
Møblering er tegnet inn som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0188/26	

Selger 1 navn
Eva Johanne Dyrlid

Gateadresse	
Olabakkan 33	

Poststed	Postnr
FLEMMÅ	6637

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 15-0188/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i rørføring gjennom gulv. Utbedret av Polygon i 2017.

Initialer selger: EJD

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret vannskade og renovering av bad. Nye rør, nytt gulvbelegg og veggplater. Nytt dusjkabinett.
Arbeid utført av	Polygon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt nytt gulvbelegg.
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved mye nedbør kommer det fuktinnslag i kjeller.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Koblet fra liten ovn for skifting av innmat og rist. Innmat er innkjøpt. Kontroll og feiling utført i år(2025-26), ingen avvik.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset er fra 1907. Noen gulv er skjeve.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Om vinteren kan det forekomme mus i kjeller og på låven. Observert mått på mørkeloftet, i kjeller og på låven.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt sikringsskap, nye ledninger på kjøkken og stue nærmest kjøkken. Utført i 2007. Ny varmtvannstank, 5.3.2026. Angvik elektro. Mathisen VVS. Endel arbeid utført av Gjemnes rør og noe av elektriker (faglært) i familien. Foreligger ikke samsvarserklæringer pr nå, men innhentes fra Angvik elektro, Mathiesen VVS og Gjemnes Rør.
Arbeid utført av	Se under

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EJD

2

Document reference: 15-0188/26

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidelse av terrasse(Bjørnar), spahus(egeninnsats) og oppsett av vedbod(Ola Magne).

Arbeid utført av

Bjørnar Endresen og Ola Magne Stølan

- 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

Beskrivelse

Endringer i bruk av rom.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Skaderapport fra 2016 bad.

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ 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

Jula i 2011 falt et tre over taket. Kontrollert av byggkyndig, ingen skade. Jevnlig kontrollert innvendig for lekkasje siden. 2007 nye rør fra kjeller til kjøkken. Gjømnes Rør. Spahus oppført ved egeninnsats, under veiledning av snekker. Noe elektrisk arbeid utført av elektriker (faglært) i familien i 2007.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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
Eva Johanne Dyrleid	4c6e74509b0324531fffc2 50c492c42acf4650b9	31.07.2026 18:25:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0188/26

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

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Olabakkan 33 , 6637 FLEMMÅ
 GJEMNES kommune
 # gnr. 70, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 29.07.2026

Rapportdato: 30.07.2026

Oppdragsnr.: 21039-2478

Eiendomsverdi ref nr: YY8455

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligen er oppført i 1907 og er fundamentert på grunnmur av naturstein. Tilbygget mot nord er fundamentert på grunnmur av Leca lettklinkerblokker. Det er krypkjeller under deler av bygningen, med utvendig adkomst, natursteins- og betongkonstruksjoner samt gulv av naturlig grunn og stedvis støpt betong. Gulvet i kjelleren har for lav takhøyde til å inngå som måleverdig areal.

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i laftet tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Mot nord er det oppført et tilbygg som antas å være utført i isolert bindingsverk. Den opprinnelige tømmerkonstruksjonen er etterisolert utvendig med asfaltplater, utlekting og antatt ca. 50 mm isolasjon før montering av stående bordkledning. Tilbyggets vinduer er fabrikkert i 1987, og tilbygget antas derfor å være oppført i forbindelse med fasaderenovering og omlegging av taket rundt 1992/93.

Taket er utført som saltak med trekonstruksjon, synlige sperrer og bordet undertak. Taket ble tekket med torv i 1992/1993 og er oppbygget med bærende undertak av rupanel eller tilsvarende, underlagspapp og grunnmursplast som vanntett sjikt. Loftsetasjen er innredet, og over de oppvarmede loftsrommene er det etablert et kaldt loft med adkomst via loftsluke.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Gulvet mot grunnen er utført som støpt betonggulv uten isolasjon og diffusjonssperre, i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Innvendig består overflatene hovedsakelig av malte heltregulv, parkett, laminat og vinylbelegg, mens vegger og himlinger har malt tømmer, panel og malte plateoverflater.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1987/1988. Ytterdørene består av en hovedytterdør i teak av eldre årgang og malte ytterdører i tre. Boligen har en sørvestvendt veranda i trekonstruksjon på ca. 32 m², samt trapp og terrasse på ca. 9 m² ved hagestuen med jacuzzi.

På eiendommen står også en løe/garasje fra ca. 1948, et vedskjul og en hagestue med jacuzzi. Løe/garasje er oppført over to plan med natursteinsmur, betonggulv, tradisjonell tømmerkonstruksjon, stående bordkledning og saltak tekket med profilerte stålplater. Første etasje inneholder garasje og boder, mens loftet benyttes som lager.

Hagestuen er oppført i 2015 med bindingsverkskonstruksjon på pilarer, liggende bordkledning, pulttak med profilerte stålplater og store skyveglassfelt. Bygningen benyttes som overbygd oppholdsrom med jacuzzi. Vedskjulet er en enkel, naturlig ventilert trekonstruksjon på punktfundamenter av betong og naturstein, med pulttak tekket med profilerte stålplater.

Våningshus - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tradisjonell bolig fra 1907, hovedsakelig oppført i

tømmerkonstruksjon og senere utvendig etterisolert og kledd med stående bordkledning. Mot nord er det oppført et tilbygg i antatt isolert bindingsverk. Taket er utført som saltak med torvtekkning fra 1992/1993. Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass, ytterdører av tre og en større sørvestvendt veranda med tilhørende terrasse ved hagestuen. På eiendommen står også løe/garasje, hagestue med jacuzzi og vedskjul.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen et tradisjonelt preg med synlige tømmervegger, panel, malte treoverflater og gulv av heltre, parkett, laminat og vinylbelegg. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Det er registrert aldersrelaterte skjevheter og planhetsavvik i gulvene, men ingen tegn til at forholdene er under aktiv utvikling. Loftet inneholder gang, to soverom, stue og et rom med lav takhøyde. Første etasje inneholder gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet ble renoveret i 2017 etter en vannskade. Rommet har vinylbelegg på gulvet med gulvvarme, våtromsplater på veggene, to sluk, servantinnredning, gulvstående toalett og tett dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt mekanisk avtrekk. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved overflatesøk, men hulltaking i tiliggende konstruksjoner kunne ikke gjennomføres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra IKEA fra 2008, med heltre fronter i eik og benkeplate av heltre. Overflatene består av parkett på gulvet, synlige malte tømmervegger og malt himling med synlige bjelker. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene består hovedsakelig av kobberør fra 2007, med enkelte nyere rør fra oppussing av badet i 2017. Avløpsrørene er hovedsakelig av plast og antas å være fra 1970- eller 1980-tallet. Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og ble montert i 2026. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler, supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Det elektriske anlegget har automatsikringer og ble oppgradert omkring 2007/2008. Det er registrert samsvarserklæring for strømtilførsel til jacuzzi fra Angvik Elektro i 2020, men øvrige samsvarserklæringer er ikke forelagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har en høytliggende og landlig beliggenhet på Flemmås med vid utsikt over fjorden og omkringliggende landskap. Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, prydbusker, beplantning, terrasser og flere oppholdsplasser. Adkomsten skjer via privat gruset vei med parkeringsareal ved boligen og løe/garasjen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Byggegrunnen er ukjent. Hoveddelen av boligen har grunnmur av naturstein, mens tilbygget mot nord har grunnmur av Leca. Det er ikke registrert etablert dreneringssystem, og bygningen vurderes å ha naturlig drenering. Terrenget har stedvis lite fall bort fra grunnmuren, særlig på baksiden av boligen, og dette kan gi økt fuktbelastning ved kraftig nedbør.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

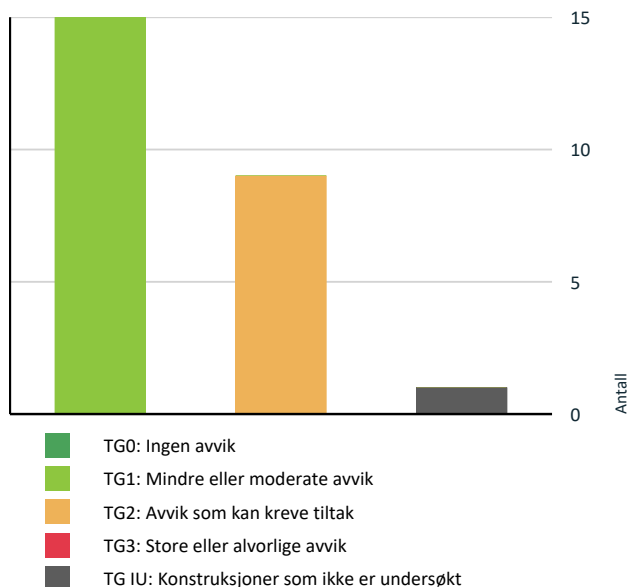
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Våningshus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på verandaen er utført i tre og har en målt høyde på ca. 80 cm. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet der det kreves 1,0 meters rekkverkshøyde, og tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftsnivå. Dette gjelder ikke rekkverk av glass som er over 1,0 meter.



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



Manglende synlighet av pipevegger/vanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Tilsyn og feiing ble utført i 2026 uten pålegg om utbedring ifølge selger.



Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk. Det er innlagt samsvarserklæring for strømtilførsel til jacuzzi på Boligmappa, Angvik elektro i 2020.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Boligen har en tradisjonell og gjennomgående funksjonell standard, preget av den opprinnelige tømmerkonstruksjonen kombinert med senere oppgraderinger. Boligen har synlige tømmervegger, panelte overflater og tradisjonelle materialvalg som gir et helhetlig og rustikt uttrykk.

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og ble montert i 2008. Innredningen har fronter og benkeplate av heltre, frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Badet ble oppusset i 2017 etter vannlekkasje og har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på veggene, platehimling, to sluk, dusjkabinett, gulvstående toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom ventil i vinduet.

De tekniske installasjonene er delvis oppgradert. Vannledningene er hovedsakelig kobberør fra 2007, med enkelte nyere rør fra rehabiliteringen av badet i 2017. Varmtvannsberederen er fra 2026. Det elektriske anlegget har automatsikringer og ble oppgradert omkring 2007/2008. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduene.

Eiendommen har en god bruksstandard med romslige oppholdsarealer, bad/vaskerom, kjøkken, flere soverom, verandaer og flere funksjonelle tilleggsbygninger.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt normalt til godt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggemåte. Takkonstruksjonen og kaldloftet fremstår tørre og i god teknisk forfatning, uten registrerte tegn til aktive lekkasjer eller råteskader. Torvtaket krever imidlertid hyppig tilsyn og vedlikehold, og deler av takflaten er nylig vedlikeholdt ved at mose er fjernet og ny torv eller gress er lagt.

Fasadekledningen og vinduene fremstår godt vedlikeholdt, men vinduene har høy alder og dermed usikker gjenværende levetid. Ytterdørene fremstår med normal bruksslitasje. Verandaene fremstår funksjonelle, men deler av rekkverket har lavere høyde enn dagens krav.

Innvendig må det påregnes aldersrelaterte skjevheter i gulvene. Det er registrert planhets- og nivåavvik både i første etasje og på loftet, men det er ikke registrert forhold som indikerer aktive setningsskader.

Krypkjelleren har forhøyede fuktverdier i treverk nær gulvet, og det er opplyst om mindre vanninntrengning ved store nedbørsmengder. Det anbefales derfor fortsatt oppfølging av fuktforholdene og bruk av permanent avfukter. Det er også opplyst om forekomst av mus og treborende insekter, noe som bør kontrolleres jevnlig.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med torv som ytre tekking, etablert i 1992/1993. Taket er oppbygget med robust, bærende undertak av rupanel eller tilsvarende, underlagspapp og grunnmursplast som vanntett sjikt. Torvlaget fremstår generelt godt etablert. På deler av takflaten er det nylig utført vedlikehold ved fjerning av mose og etablering av ny torv/gress.

Selger opplyser at et tre falt over taket i forbindelse med uvær i julen 2011. Taket ble kontrollert av byggkyndig etter hendelsen, og det ble ikke påvist skader. Ifølge selger er taket også kontrollert jevnlig innvendig i ettertid, uten at det er registrert tegn til lekkasjer.

Torvtak krever mer vedlikehold enn andre type tekkingstyper som aluminium f.eks.

Vurdering av avvik:

- Det vanntette sjiktet under torvtekkingen er eldre enn 18 år og har nådd en alder hvor det må forventes økt risiko for aldringsrelaterte svekkelser. Vanntett sjikt er skjult av overliggende konstruksjoner og kan ikke inspiseres visuelt uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å opprettholde regelmessig ettersyn og vedlikehold av torvtekkingen, herunder kontroll av vegetasjon, slukrenner, takkanter og beslag for å sikre god avrenning. Vanntett sjikt bør påregnes utskiftet ved fremtidig omtekking eller dersom det oppstår tegn til lekkasje eller svikt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er tre og metall. Nedløpene er ført ned i terreng og tilkoblet nedgravd rørsystem for bortledning av takvann.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og funksjonen til takrenner og nedløp kunne derfor ikke kontrolleres under belastning. Eventuelle lekkasjer, tilstoppinger eller mangelfull avrenning har ikke vært mulig å avdekke ved visuell inspeksjon.

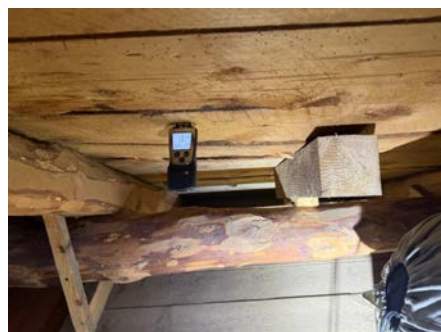
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av renner og nedløp, samt funksjonskontroll ved nedbør for å avdekke eventuelle lekkasjer eller mangler ved overvannshåndteringen.

Skorsteinen er oppført i tegl og er over tak kledd med pipebeslag på nedre del. Beslaget er ikke heldekkende. Avstanden fra møne til skorsteinens munning er målt til over 0,8 meter, noe som tilfredsstiller gjeldende krav til høyde over tak.

Skorsteinen er ikke helbeslått. Overgangen mellom teglstein og beslag er et område som over tid er utsatt for værpåvirkning og har økt risiko for fuktinntrengning og frostskaider. Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag eller pipehatt for å redusere risikoen for fuktinntrengning, frostsprengning og nedbrytning av skorsteinen. Tiltaket vil kunne bidra til økt levetid og redusert vedlikeholdsbehov.



Oversiktsbilde av kaldloftet.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med trekonstruksjon, synlige sperrer og bordet undertak. Loftsetasjen er innredet til oppholdsareal. Over den innredede loftsetasjen er det etablert et kaldt loft over oppvarmede rom med tilkomst via loftsluke. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen.

Det er ikke isolasjon eller dampsperre i bjelkelaget mellom kaldloftet og den underliggende innredede loftsetasjen med unntak av det største soverommet som har dampsperre.

Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til fuktskader, lekkasjer, råte eller andre skader i de synlige delene av takkonstruksjonen. Fuktmålinger i tilgjengelige trekonstruksjoner viste normale verdier. Konstruksjonen er tørr og i god teknisk stand sett i forhold til alder og byggeskikk.

Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Manglende dampsperre og isolasjon i bjelkelaget vurderes som en opprinnelig konstruksjonsløsning og ikke som et avvik i seg selv. Det anbefales å opprettholde jevnlig tilsyn av kaldloftet for å kontrollere at konstruksjonen fortsatt er tørr og fri for tegn til fukt, lekkasjer eller skadedyr. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig basert på observasjonene ved befaringen.

1 TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er hovedsakelig oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeåret. Mot nord er det oppført et tilbygg, som etter all sannsynlighet er utført med isolert bindingsverkskonstruksjon. Utførelsesstidspunktet er ukjent, men arbeidet antas å være utført i forbindelse med fasaderenovering og omlegging av taket på slutten av 1980-tallet eller begynnelsen av 1990-tallet. Vinduene i tilbygget er fabrikkert i 1987, noe som underbygger denne antakelsen. Fasadene er kledd med stående bordkledning, som ifølge selger er impregneret. Den opprinnelige tømmerkonstruksjonen er etterisolert utvendig med asfaltplater, utlekting og antatt ca. 50 mm isolasjon før montering av ny kledning. Konstruksjonsoppbygningen er basert på synlige forhold, da deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep. Musesperre er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert musesperre ved nedre avslutning av kledningen. Dette øker risikoen for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i luftespalten bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere musesperre. Tiltaket vil redusere risikoen for inntrengning av skadedyr.

1 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er hovedsakelig fabrikkert i 1987/1988 og fremstår som godt vedlikeholdt. Det ble ved befaringen ikke registrert punkterte glass eller andre vesentlige skader på vinduene. Normal aldersslitasje må likevel påregnes sett i forhold til vinduenes alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vinduene er utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987/1988 og er dermed eldre enn 35 år. Selv om vinduene fremstår som godt vedlikeholdt og det ikke ble registrert punkterte glass eller funksjonssvikt ved befaringen, har isolerglassruter av denne alderen usikker gjenværende levetid. Risikoen for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og økt behov for vedlikehold er derfor forhøyet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbar utskifting dersom vinduene fungerer tilfredsstillende, men det må påregnes økt vedlikehold og at utskifting kan bli nødvendig på kortere eller lengre sikt som følge av alder. Fremtidig eier bør følge utviklingen og skifte vinduer eller isolerglassruter ved tegn til punktering, luftlekkasjer eller svekket funksjon. Vinduene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alderen på isolerglassrutene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hovedytterdør i teak av eldre årgang samt malte ytterdører i tre. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvestvendt veranda oppført i trekonstruksjon med et samlet areal på ca. 32 m². Verandaen er utført med rekkverk av både tre og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm på trekkverket og ca. 101 cm på glassrekkverket. Fra verandaen er det trapp opp til et uthus med jacuzzi, hvor det er etablert en terrasse på ca. 9 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på verandaen er utført i tre og har en målt høyde på ca. 80 cm. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet der det kreves 1,0 meters rekkverkshøyde, og tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftsnivå. Dette gjelder ikke rekkverk av glass som er over 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er malte gulv av heltre furu, vinylbelegg, parkett og laminat.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er synlige vegger av malt tømmer og panel. Panel i himling.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Loft:

Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv i soverom/stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 30 mm. avvik. 45 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkken er det målt ca. 31 mm. avvik. 18 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er registrert lokale planhetsavvik større enn 15 mm over 2,0 meter. Videre er det registrert nivåforskjeller mellom enkelte rom som overstiger 25 mm, og total høydeforskjell overstiger 30 mm.

I eldre bygninger med trebjelkelag og tradisjonelle konstruksjoner er det vanlig med skjevheter og setninger som følge av alder, materialbevegelser og naturlig deformasjon over tid. NS 3600s grenseverdier er i hovedsak utviklet med tanke på nyere byggeskikk og tar i begrenset grad hensyn til de konstruksjonsmessige forutsetningene i eldre bygninger.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer pågående setningsskader eller andre forhold som tilsier at skjevhetene er under aktiv utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene vurderes å være aldersrelaterte og forventede for bygningens konstruksjon og alder. Det anbefales ingen umiddelbare tiltak, men fremtidig eier bør være kjent med at gulvene ikke tilfredsstiller dagens krav til planhet, og at dette kan påvirke møblering, legging av nye gulv og opplevd komfort. Eventuell utbedring vil kreve omfattende oppretting og/eller flyttavretting.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert. Sotluke i kjeller, feieluke i loft.

Kommentar:

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevegger/vanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Tilsyn og feiing ble utført i 2026 uten pålegg om utbedring ifølge selger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningen med trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har utvendig adkomst. Grunnmur består av naturstein og betong. Gulvet er hovedsakelig naturlig grunn og støpt betong. Konstruksjonen er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige forhold ved befaringen.

Ifølge selger kan det ved kraftige nedbørsmengder forekomme mindre vanninntrengning i krypkjelleren. Vannet opplyses å komme inn som to mindre vannstriper, renne mot hull i gulvet og delvis under dørterskelen, uten at dette skal ha medført kjente følgeskader.

Det ble ved befaring registrert forhøyede fuktverdier i treverket nær gulvet, med målinger mellom ca. 30 og 40 vektprosent. Det ble ikke registrert råteskader eller vesentlige deformasjoner i bærende trekonstruksjoner på befaringstidspunktet, men fuktnivået vurderes som uheldig over tid. Bildene viser også stedvis misfarging og biologisk aktivitet på enkelte overflater, noe som er vanlig i krypkjellere.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonene i krypkjelleren. Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner hvor høy relativ luftfuktighet og periodisk vanninntrengning kan gi økt risiko for muggsopp, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene dersom forholdene vedvarer.

Selgers opplysninger om periodisk vanninntrengning ved store nedbørsmengder underbygger at konstruksjonen er fuktbelastet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere en permanent avfukter i krypkjelleren for å redusere den relative luftfuktigheten og senke fuktnivået i trekonstruksjonene. Videre bør årsaken til vanninntrengningen kartlegges og tiltak vurderes for å begrense tilførsel av overflate- og drens vann til krypkjelleren. Regelmessig kontroll av fuktforholdene anbefales for å redusere risikoen for utvikling av sopp- og råteskader.

Etter befaringen har selger opplyst at det vil bli installert to avfuktere i krypkjelleren. Videre opplyses det at råteskadet trevirke vil bli skiftet ut og erstattet med impregneret materiale. Arbeidene var ikke utført eller kontrollert av takstmannen på befaringstidspunktet, og opplysningene bygger utelukkende på informasjon fra selger.

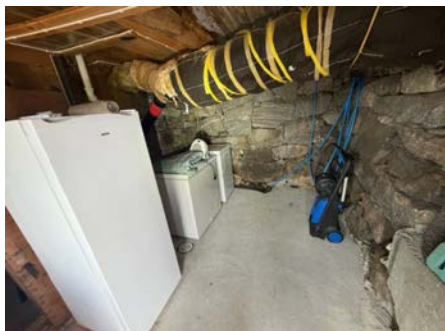


38 vektprosent i trevirke ned mot gulv. Fukt og råteskadet, dette er ikke bærende konstruksjon og kan fjernes.



Oversiktsbilde.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

TG 2 Skadedyr og fuktrevende insekter

Beskrivelse

Det er opplyst at det tidvis er observert mus i kjelleren. Selger opplyser videre at det er registrert angrep av treborende insekter (mott/borebiller) i kaldloftet. Ved observasjon av nytt boremel har selger behandlet de aktuelle områdene med insektmiddel (permetrin spray).

Ved befaringen ble det registrert eldre borehull i enkelte trekonstruksjoner, men det ble ikke påvist svekkelser av den bærende konstruksjonen. Omfanget av eventuell aktiv insektaktivitet kan ikke fastslås gjennom en visuell tilstandsvurdering alene.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger opplysninger om tidligere og mulig pågående angrep av treborende insekter i kaldloftet. Videre er det opplyst om forekomst av mus i kjelleren. Slike forhold kan over tid medføre skader på trekonstruksjoner dersom angrepene utvikler seg eller ikke holdes under kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge opp konstruksjonene med jevnlig kontroll for nytt boremel eller annen aktivitet fra treborende insekter. Ved tegn til aktivt angrep bør omfanget vurderes av skadedyrfirma eller annen fagkyndig, og nødvendig behandling gjennomføres. Det anbefales også å tette mulige inngangspunkter for gnagere og etablere egnede forebyggende tiltak mot ny inntrengning.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet oppusset/renovert på forsikringsak etter brudd i vannledning i 2017, nytt vinylbelegg, nye sluker og våtromsplater, ny dusjkabinett i 2017, Baderomsinnredning og toalett er gjenbrukt. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt og fuktstyrt avtrekksvifte. Tilluft er ivarettatt gjennom spalteventil i vinduet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Tak-ess plater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Deler av gulvet har heltre furu og er ikke lagt i område definert som våtsone.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjkabinettet, og målt lokalfall tilfredsstillende ikke preaksepterte ytelser i TEK17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluken. Dusjløsningen består av tett dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier. Annen dusjløsning kan imidlertid medføre behov for utbedring av lokalfallet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har to sluker. Deler av gulvet har heltre furu og er ikke lagt i område definert som våtsone. Vinylbelegget er ført ned i begge slukene og klemt korrekt under klemring, slik at det danner et vanntett sjikt ved sluktilslutningen. Veggene er kledd med våtromsplater som fungerer som rommets vanntette sjikt.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Sekundær sluk i baderomselen

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt og fuktstyrt avtrekksvifte. Tilluft er ivarettatt gjennom spalventil i vinduet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking kunne ikke gjennomføres. Tilstøtende vegg mot kjøkken består av tømmerkonstruksjon, og hulltaking fra denne siden er derfor ikke aktuelt. Hulltaking fra krypkjeller kunne heller ikke gjennomføres, da dette ville medført punktering av vindsperren. En slik punktering kan svekke konstruksjonens fuktsikring og øke risikoen for kondens og fuktskader.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

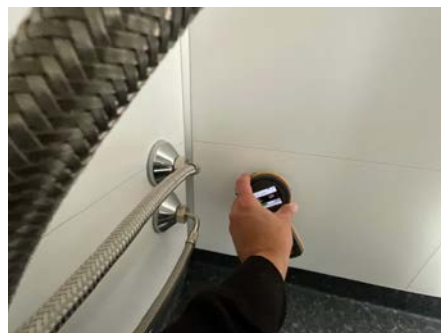
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Ikke utslag på fukt ved fuktsøk.



Ikke utslag på fukt ved fuktsøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, synlig malt tømmerkonstruksjon på vegger og malt glatt innvendig tak med synlige gulvbjelker. Kjøkkeninnredning fra IKEA, nytt i 2008. Kjøkkeninnredningen har heltre fronter i eik med benkeplate av heltre. Frittstående hvitevarer. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har kobberrør fra 2007, noe nytt i 2017 etter brudd pp vannledning. Stoppekran i kjeller.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast ca fra 70/80-tallet. Lufting av kloakk ut yttervegg mot øst. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon/rørinspeksjon. Eldre avløpsrør kan over tid få slitasje, korrosjon eller avleiringer som kan medføre redusert funksjon eller fare for lekkasjer. På sikt kan det derfor bli aktuelt med utbedring eller utskifting av deler av avløpssystemet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2026, plassert i kjeller. Rommet har ikke sluk, det er avrenning i gulvet for eventuelt lekkasjevann, berederen er tilkoblet med fast strømtilkobling.



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

Beskrivelse

Renovert sikringsskap med automatsikringer, renovert i 2008 av Elmo Teknikk ifølge selger. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen. Det har aldri vært elkontroll i nåværende eiers eie.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk. Det er innlagt samsvarserklæring for strømtilførsel til jacuzzi på Boligmappa, Angvik elektro i 2020.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke registrert etablert dreneringssystem rundt grunnmuren. Bygningen vurderes å ha naturlig drenering, hvor overflate- og grunnvann ledes bort gjennom terrengfall. Konstruksjonen er vurdert ut fra bygningens alder, synlige forhold og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt grunnmuren. Bygninger med naturlig drenering er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner med moderne dreneringssystem, særlig ved perioder med høy nedbør eller ugunstige grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

- 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. Det anbefales å sørge for godt fall på terrenget bort fra bygningen og å holde overvannssystemer og vannavledning ved like. Dersom det oppstår vedvarende fuktproblemer eller vanninntrengning, bør behovet for etablering av drenering vurderes av fagkyndig.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren under hoveddelen av bygningen er oppført i naturstein. Tilbygget mot nord er fundamentert med grunnmur av Leca lettlinkerblokker. Konstruksjonene fremstår i samsvar med normal byggeskikk fra de respektive oppføringstidspunktene.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren ved terrengjustering. Eventuelt supplere med drenerende tiltak som forbedret overflateavrenning, drengroft eller oppgradering av eksisterende drenering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler under terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger av plast, ifølge selger ble det innlagt offentlig vann i 2018.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på verandaen er utført i tre og har en målt høyde på ca. 80 cm. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav til sikkerhet der det kreves 1,0 meters rekkverkshøyde, og tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftsnivå. Dette gjelder ikke rekkverk av glass som er over 1,0 meter.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevegger/vanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Tilsyn og feiing ble utført i 2026 uten pålegg om utbedring ifølge selger.
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere at arbeidene er utført av registrert elektroinstallatør eller i samsvar med gjeldende regelverk. Det er innlagt samsvarserklæring for strømtilførsel til jacuzzi på Boligmappa, Angvik elektro i 2020.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklimate og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæringer og eventuell øvrig dokumentasjon fra forrige eier(e), utførende elektroinstallatør dersom dette er mulig. Det anbefales det å få utført en elkontroll av registrert elektroinstallatør. Manglende dokumentasjon er ikke ensbetydende med at det foreligger feil ved anlegget, men innebærer en usikkerhet knyttet til utførelsen og den elektriske sikkerheten. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og bidra til å dokumentere anleggets sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Låve/garasje



Anvendelse

Byggeår

1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tilstandsrapport fra 2017 som antar byggeåret.

Standard

Løve/garasje er oppført som en frittstående bygning over to plan. Bygningen har natursteinsmur, med støpt betonggulv på grunn i 1. etasje. Veggkonstruksjonene er oppført i tradisjonell tømmerkonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning. Bygningen har saltak med trekonstruksjon, tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.

Bygningen ble restaurert i 2000. I forbindelse med restaureringen ble taktekingen fornyet og det ble montert ny utvendig bordkledning med unntak av nordvegg som er eldre. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og i svært god teknisk stand sett i forhold til alder.

Første etasje er innredet med garasje, boder og oppbevaringsarealer. Gulvene består hovedsakelig av støpt betong, og bygningen har god adkomst via porter og dører. Loftsetasjen benyttes som lager og har åpen takkonstruksjon med god lagringskapasitet. Det er innlagt strøm og belysning i bygningen.

Ved befaringen fremstod bygningen med et godt vedlikeholds nivå. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller forhold som ga grunnlag for bemerkninger utover normal aldersrelatert slitasje. Samlet vurderes løve/garasje å være en solid og funksjonell bygning med god teknisk standard etter restaureringen i 2000.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hagestue/jacuzzi rom



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Uthuset er ifølge selger oppført som egeninnsats i 2015. Bygningen er fundamentert på pilarer/søyler og oppført med bindingsverkskonstruksjon. Fasadene er kledd med liggende bordkledning, og bygningen har pulttak med profilerte stålplater som takteking. Hele trekonstruksjonen er oppført i trykkimpregnert materiale. Bygningen har store skyveglassfelt mot terrasse, som gir godt lysinnslipp og direkte adkomst til uteområdet. Bygningen er innredet som et overbygd oppholdsrom med plass for jacuzzi/spabad. Det er etablert faste hyller langs veggene.

Foran bygningen er det oppført en terrasse i trekonstruksjon med adkomst via utvendig trapp. Terrassen er fundamentert på stolper og tilpasset det skrånende terrenget.

Bygningen fremstår samlet sett i god teknisk stand med normal slitasje og elde i forhold til byggeår. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold som ga grunnlag for særskilte bemerkninger ved den visuelle befaringen. Det anbefales og monteres fullstendig rekkverk for å unngå fallulykker.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedskjulet er oppført som en frittstående bygning fundamentert på punktfundamenter av betong/naturstein og trestammer tilpasset skrånende terreng. Bygningen er utført med bærekonstruksjon av tre og har et ventilert trebjelkelag. Veggene er kledd med liggende bordkledning med åpne spalter som gir naturlig gjennomlufting, noe som er godt egnet for lagring og tørking av ved. Fasadene er overflatebehandlet og fremstår godt vedlikeholdt.

Taket er utført som pulttak med trekonstruksjon og tekket med profilerte stålplater. Undertaket er åpent fra innsiden, og takkonstruksjonen består av synlige sperrer og åser. Bygningen har åpen lagringsløsning uten isolasjon og benyttes til oppbevaring av ved, materialer og annet utstyr.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter, deformasjoner eller skader. Bygningen vurderes å være godt tilpasset sitt bruksformål og fremstår i gjennomgående god vedlikeholdsmessig stand med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

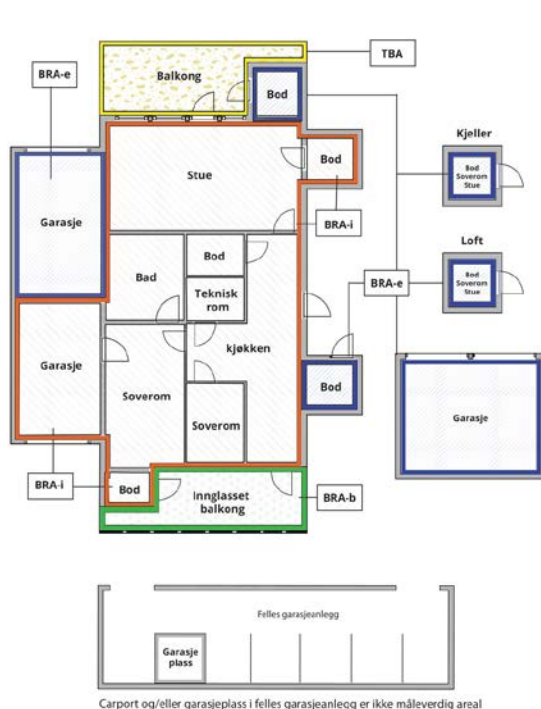
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	43			43	
1. etasje	64	5		69	
Kjeller					
SUM	107	5			
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, 2 soverom, stue/soverom, rom med lav takhøyde		
1. etasje	Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom	Redskapsbod	
Kjeller			

Kommentar

Loft:

Rommet lengst mot nord på loftet har en maksimal takhøyde på ca. 1,83 meter og oppfyller derfor ikke kravene til måleverdig areal. I henhold til gjeldende måleregler er areal med romhøyde under 1,90 meter ikke måleverdig når bredden med tilstrekkelig takhøyde er mindre enn 0,60 meter. Rommet har et gulvareal på ca. 11 m², men inngår ikke i boligens måleverdige areal.

Kjeller:

Kjelleren har gjennomgående for lav takhøyde til å oppfylle kravene til måleverdig areal etter gjeldende måleregler. Arealet er derfor ikke medregnet som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge selger ble det montert ny varmtvannsbereder av Mathisen VVS. Videre ble det etablert strømtilførsel og fast elektrisk tilkobling for jacuzzi, utført av Angvik Elektro. Selger opplyser at dokumentasjon og samsvarserklæringer ikke foreligger ved befaringstidspunktet, men at utførende firmaer vil bli kontaktet med sikte på å fremskaffe dokumentasjonen før overtakelse.

Låve/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		34		34	
Etasje		39		39	
SUM		73			
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod/lager	
Etasje		Garasje/bod	

Hagestue/jacuzzi rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/lager	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Eva Johanne Dyrli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	70	39		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olabakkan 33

Hjemmelshaver

Dyrli Eva Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og idyllisk beliggenhet på Flemma i Gjemnes kommune. Den ligger høyt og fritt til med en imponerende panoramautsikt over fjorden og omkringliggende fjellandskap. Området er landlig og naturskjønt med spredt boligbebyggelse, gode solforhold og nærhet til flotte friluftsområder. Beliggenheten gir en rolig og skjermet bokvalitet samtidig som det er kjøreavstand til nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er skrånende og opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Adkomst skjer via gruset privat innkjørsel med gode parkeringsmuligheter ved boligen og garasjen. Uteområdene er tilrettelagt med flere terrasser og oppholdsplasser som utnytter den flotte utsikten og de gode solforholdene. På eiendommen finnes også et frittstående uthus med tilhørende terrasse og jacuzzi, samt en låve/garasje. Deler av tomten er avgrenset med gjerde og støttemurer, og terrenget er tilpasset den naturlige skråningen. Eiendommen fremstår som velholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.07.2026	Energiattesten er basert på en enkel energimerking og vil derfor ikke gi et korrekt bilde av boligens faktiske energistandard. Det er ikke utført detaljert energimerking.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	31.07.2026	Endret rom i loft fra stu/stue til stue/soverom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

Dato
20.07.2026

Eiendommene 70/39

Bygningstegninger

Vi har verken bygningstegninger eller byggetillatelse for bygningene på denne eiendommen i vårt arkiv.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra	Batnfjordsøra	71 29 11 11	3933.05.00097
E-post:		Telefaks	Org.nr
post@gjemnes.kommune.no	www.gjemnes.kommune.no	71 29 11 99	964 981 426



Dato
20.07.2026

Eiendommen 70/39

Informasjon om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Vi har ikke opplysninger i vårt arkiv om at det verken er søkt om eller gitt ferdigattest for bygningene på ovenstående eiendom.

Generelt om ferdigattest:

Ferdigattest utstedes kun for ferdigstilte tiltak hvor det har vært søkt, og kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. I enkelte tilfeller kan byggverk være så gamle at det ikke har vært krav om byggetillatelse eller ferdigattest. I andre tilfeller kan tiltaket være byggemeldt etter plan- og bygningsloven 1985 § 86a uten krav til ferdigattest.

Det er ansvarlig søker som må anmode om ferdigattest. Mange byggesaker har blitt avsluttet uten ferdigattest som følge av manglende anmodning.

Den første Plan- og bygningsloven, Lov om Bygningsvesenet av 1924, gjaldt for bykommuner/større kommuner. Bygningsloven av 1965 ble gjort gjeldende for hele landet. Det betyr at for Gjemnes kommune var det ikke søknadsplikt frem til 1965. Tiltak vil derfor kunne være lovlig etablert uten at det foreligger noen særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Nordmørsvegen 24, 6631 Batnfjordsøra	Batnfjordsøra	71 29 11 11	3933.05.00097
E-post:		Telefaks	Org.nr
post@gjemnes.kommune.no	www.gjemnes.kommune.no	71 29 11 99	964 981 426



Gjemnes kommune
Nærings- og miljøavdelinga

Eva Johanne Dyrli

6637 FLEMM

Administrativt vedtak
- nr.

Deres ref:

Vår ref
2009/624-2

Saksbehandler
Vigdis Grefstad

Dato
04.05.2009

070/039 Eva Johanne Dyrli - Melding om tiltak - vedbod

SVAR PÅ MELDING

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 86a

Byggested:	Flemma	Gnr/Bnr:	070/049
Tiltakshaver:	Eva Johanne Dyrli	Adresse:	6637 Flemma
Tiltakets art:	Vedbod	Bruksareal:	23 m ²

Foreliggende melding, mottatt 27.4.2009, gjelder bygging av vedbod.

Avstanden til nabogrense og annen bygning utgjør ikke kritiske parametre.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

VEDTAK:

Med bakgrunn i foreliggende og med hjemmel i plan- og bygningsloven, godkjennes tiltaket på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK) skal følges.
2. Konstruksjonen skal dimensjoneres, vindavstives og forankres i hht. forskriftens bestemmelser og Norsk Standard.
3. De beregnede gebyr må innbetales til kommunen.

Postadresse

E-post:

post@gjemnes.kommune.no

Besøksadresse

www.gjemnes.kommune.no

Telefon

Telefaks

Bank

3933.05.00097

Org.nr

964 981 426

Tiltaket:

For tiltak som gjennomføres som melding, er det tiltakshaver selv som har ansvaret for at arbeidet blir gjennomført som beskrevet, og ellers følger krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver har også et selvstendig ansvar for at tiltaket er lovmessig i forhold til annen myndighet og lovverk.

Arbeid som ikke trenger byggetillatelse, dvs. hvor melding er tilstrekkelig, trenger heller ikke ansvarshavende etter plan- og bygningsloven § 98.

Før oppstart av arbeidet:

Det skal undersøkes om det ligger ledninger, kabler og lignende der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med driftsavdelingen, eller den etaten de hører under.

Ferdigstillelse:

Kommunen skal varsles når arbeidet er ferdig, slik at byggesaken kan avsluttes.

Gyldighet

Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan og bygningsloven § 96, 1. ledd.

Klagerett

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. forvaltningsloven § 28.

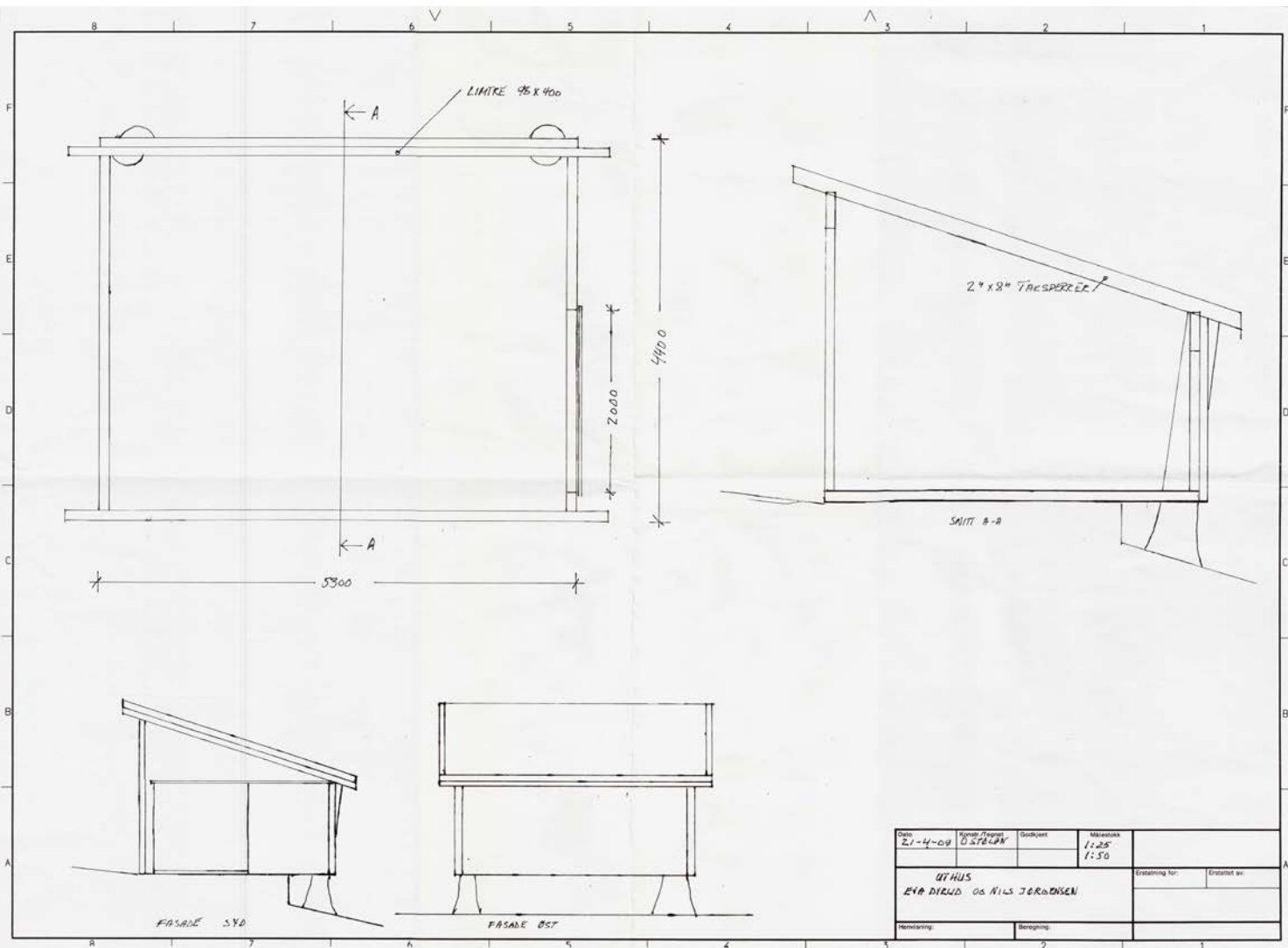
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Saksbehandlingsgebyr:	Antall	Pris pr. enhet:	Sum
Godkjenning av tiltak:	1	1 750,-	1 750,-
Arealgebyr:	23	11,-	253,-
Godkjenning av foretak:			0,-
Totalt:			2 003,-

Faktura pålydende kr. 2 003,- vil bli tilsendt.

Med hilsen

Vigdis Grefstad
Ingeniør
71291216





**Nordmøre og Romsdal
Brann og redning IKS**

**Nordmøre og Romsdal brann og redning
IKS**

Dato: 17.07.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr.:	70	Bnr.:	39	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Olabakkan 33, 6637 FLEMMÅ						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐		Siste dato: 05.03.2025
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐		Siste dato: 05.05.2026
Er det registrert avvik/anmerkninger? Ja ☒ Nei ☐		Frist for svar: -
Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:		1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒		-

Anmerkning:

- Teglskorstein er innkledd 1 side i 1 og 2 etg. Skorstein av tegl skal være synlig på alle fire sider. Dersom det er luftekanal på en side, kan denne siden kles inn.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skylddelingsforretning

Lørdag den 28. aug. 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Flemmen
g.nr. 20 br.nr. 1 av skyld mark 6.00 i Tingvoll
herred. Forretningen er forlangt av Bersvend B. Flemmen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Følger Bersvend B. Flemmen
Før kjøper John S. Flemmen, samt tilstøtende
eiere H. Endrusen og Anton Heggem.

Mennene valgte til formann John Gagnat
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Parcellen er eit jordsstykke som ligg i nordleg retning for hovedbruket og grenser imot gr. nr. 20 br. nr. 20, gr. nr. 20 - br. nr. 33 og begrenses slik:
Byttelinja ligg til i ein nedsett stein på austre kant av Barvikvegen.
(Steinen er nedsett og veggen opstykken)

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ja

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggefond.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0.02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5.98

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Lundheim

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene bæres av kjøperen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vid angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom m være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at John Esagnat skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

John Esagnat fr. P. B. Truesen
Edv. Gæm

Antatt til tinglysing.....19

Tinglyst ved

For tinglysinga kr. 5.

Innført i dagboka ved

Nordmøre sorenskriverembete

med nr. 2583 den 12/9 1948

Innført i grb. IV bl. 95

De fraskilte del har fått gr.nr. 20 br.nr. 39

Heinrich Bør
efm.

John S. Truesen

Truesen

Tgl. kr. 5.00

Rent. 0.80

Kr. 5.80

Til skylddelingsmennene.

På eiendom gnr. 70 bnr. 39 i Gjemnes
som det er begjært avholdt en skylddelingsforretning over, er bl. a. tinglyst omstående heftelser. For å unngå at heftelser som ikke vedkommer den utskilte parsell, blir anmerket på parsellens blad i grunnboken, har en på omstående side gitt en oppgave over de heftelser på hovedeiendommen som etter sitt innhold bare knytter seg til en del av denne, og ber skylddelingsmennene godhetsfullt uttale seg om de nevnte heftelser eller noen av dem berører parsellen.

Dette vil i alminnelighet for *veirettens* vedkommende si at veien eller noen del av den er lagt eller må legges over parsellen. Det tilsvarende gjelder for rett til *brønn* og/eller *vannledning*. En *elektrisk kraftledning* vil berøre parsellen hvis den går over denne eller er anbrakt nærmere enn en stolpelengdes avstand fra parsellens grense. En *festerett* vil berøre parsellen hvis selve festegrunnen er noen del av parsellen, eller atkomsten til festegrunnen er lagt eller må legges over parsellen. En *ekspropriasjon til et anlegg* vil på samme måte berøre parsellen hvis noen del av anlegget ligger på eller støter til parsellen, eller atkomsten til anlegget går over den.

Uttalelsene, som bes gitt på den plass som er satt av hertil under hver heftelse, må ikke gå ut på at heftelsene er parsellen uvedkommende, hvis ikke dette kan fastslås med sikkerhet. Uttalelsene bes underskrevet av samtlige skylddelingsmenn og innsendt hertil sammen med skylddelingsforretningen.

Nordmøre

sorenskriverembete, den 31/1 1974.

S. Megaard
hem



Av heftelser tinglyst på gnr. 70 bnr. 39 i Gjemnes

oppgis:

(Les veiledningen på omstående side.)

Fra bnr. 1.

1. Voldgiftsforretning som omfatter samtlige bruk i Flemmen og Flemsæter med unntakelse av gnr.18 bnr.1, gnr.19 bnr.3 og l.nr. 58 b ang. havning i Svanelien, tgl. 18/10-1879.
2. Erklæring fra Bersvend Pedersen ang. opparbeidelse av en vei samt avståelse av grunn og grus til samme, tgl. 27/4-1883.
3. Utskiftning av innmarken, tgl. 21/3-1890.
4. Overutskiftning av innmarken, tgl. 8/5-1891.
5. Festeseddel fra Bersvend Bersvendsen til Jørus A.Flemsæter på en naust-tomt, tgl. 21/4-1892.
6. Festeseddel fra Bersvend B. og Gjertru Flemmen på gravsted for Ytre Sørlandet med fri kjørevei, samt fri jord i tilfelle utvidelser på samme betingelser, tgl. 26/8-1912.
7. Kontrakt mellom Bersvend B.Flemmen og I.C.Loennechen ang. et stykke jord med forskjellige rettigheter for I.C.Loennechen, tgl. 20/1-1913.
8. Festeseddel fra Bersvend B.Flemmen til Edv. og Kristian Endresen Flemmen på tomt til sjøpakkhus m.v. for 50 år, årlig leie kr.250,-, tgl. 6/7-1914.
9. Kontrakt ang. regulering m.v. av Lilleelven, tgl. 29/10-1928.
10. Erklæring, hvorved B.B.Flemmen m.fl. avstår fri grunn og grus til veg-anlegget Hoem - Gagnat, tgl. 20/1-1930.
11. Ved skjøte på bnr.30, er parsellen gitt endel rettigheter på d.ei., dbf. 12/2-1936.
12. Ved skylddeling på bnr.33, er parsellen gitt endel rettigheter på d.ei., dbf. 19/8-1940.

Særskilt på bnr. 39.

13. Iflg. foranst. skylddeling har eieren av bnr.1 rett til kjørevei på bnr.39, gjerdeplikten påhviler bnr.39, dbf. 13/9-1948.
14. ~~XXXXXXSKJØTE PÅ BNR.30, ER PARSellen GITT ENDEL RETTIGHETER PÅ D.EI., DBF. 12/2-1936.~~
~~Flemmen på gravsted for Ytre Sørlandet med fri kjørevei, samt fri jord i tilfelle utvidelser på samme betingelser, tgl. 26/8-1912.~~

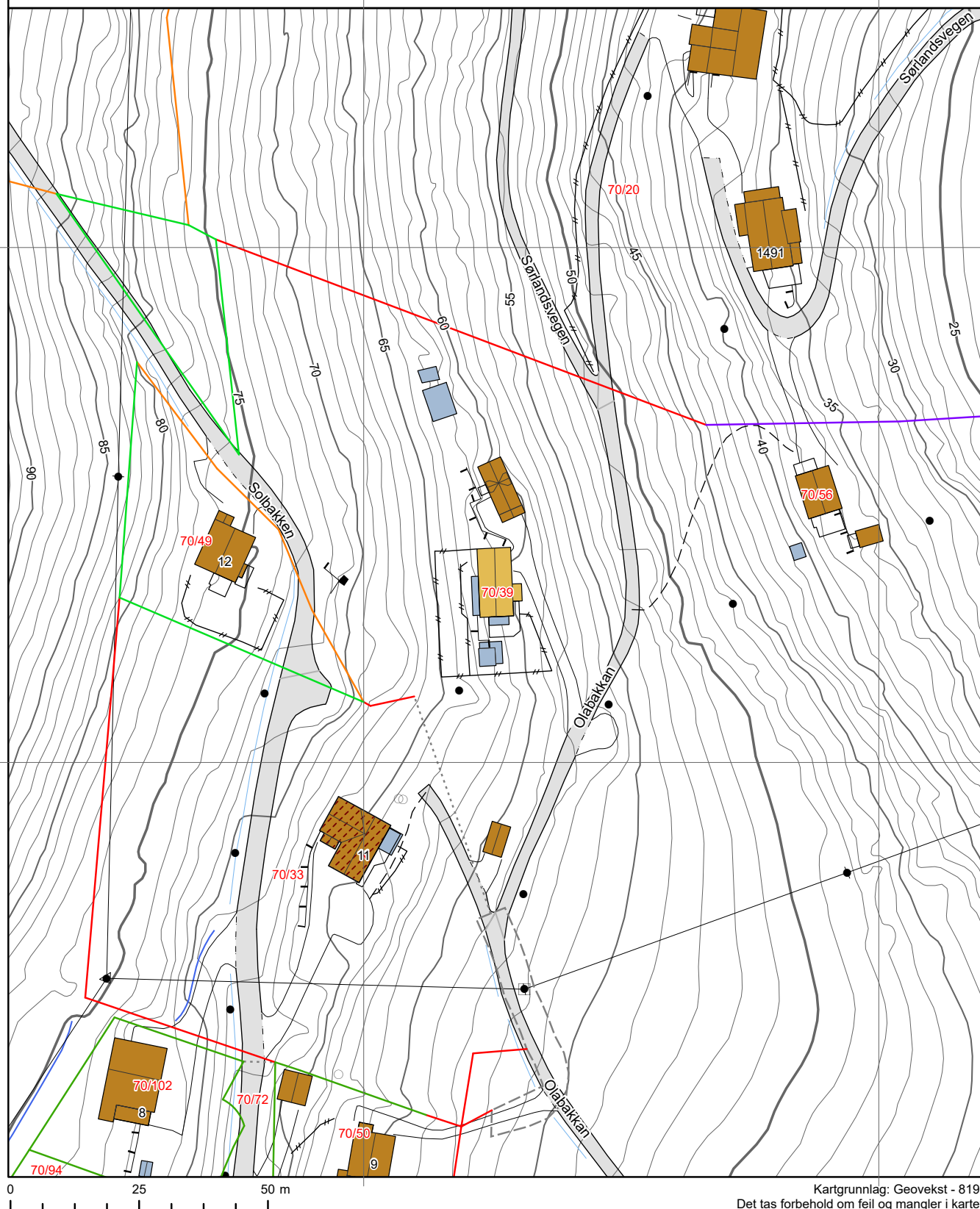
Kommune: 1557 Gjemnes
Eiendom: 1557/70/39/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - - Fiktiv grenselinje
- - - - Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 70, Bruksnr 39	Kommune:	1557 Gjemnes
Adresse:		Grunnkrets:	205 Flemma
Veiadresse:	Olabakkan 33, gatenr 57045	Valgkrets:	13 Indre Gjemnes
	6637 Flemma	Kirkesogn:	8070601 Øre
Oppdatert:	01.03.2016		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lundheim	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.09.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	13.09.1948	Avgiver	1557/70/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1557/70/39	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Våningh. benyttes som fritidsb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olabakkan 33	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	171,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	171,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	181383739			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			56,0		56,0		62,0		62,0
H01	1		59,0		59,0		66,0		66,0
H02			56,0		56,0		62,0		62,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Olabakkan 33	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300118254			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	78,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	181383720			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

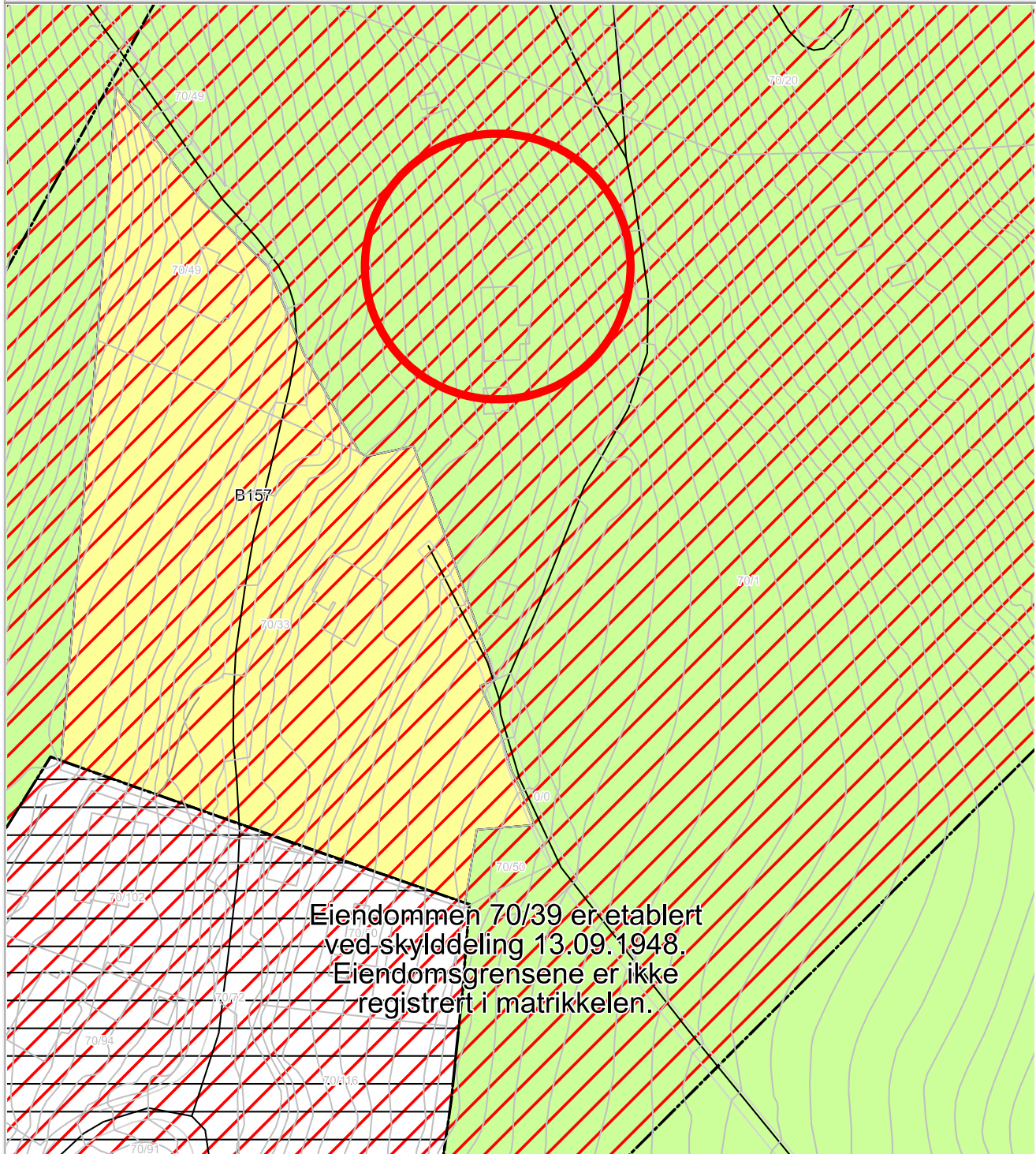
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0			44,0	44,0

L01	39,0	39,0	44,0	44,0
-----	------	------	------	------

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
	Hj.haver/Fester:					
GJEMNES KOMMUNE	Dato: 20/7-2026 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

-  Samleveg - På bakken - Nåværende
-  Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Ras- og skredfare
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Hensynsonenavn KpFaresone
-  GnrBnr
-  Eiendomsgrense
-  Høydekurve 1m Gjemnes
- Udefinert bygning
-  Bygning
-  Kanal og grøft
-  Veg
-  Områdenavn KpArealFormålOmråde
-  Grense for arealformål
-  Grense for detaljeringsoner
-  Grense for faresoner
- KpOmråde kommuneplan gjeldende

**GJEMNES
KOMMUNE
Kommuneplanens
arealdel 2019-
2031**

Planbestemmelser



Revidert 03.07.2019

Innhold

§1	Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9.....	1
§1.1	Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser	1
§1.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	1
§1.3	Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)	1
§1.4	Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2).....	1
§1.5	Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3)	2
§1.6	Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4).....	2
§1.7	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)	2
§1.7.1	Byggegrenser.....	2
§1.7.2	Universell utforming	3
§1.7.3	Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser.....	3
§1.7.4	Parkering	3
§1.7.5	Høydekrav langs sjø pga. stormflo.....	4
§1.8	Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6)	5
§1.8.1	Vassdrag.....	5
§1.8.2	Støy	5
§1.9	Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)	5
§1.9.1	Grunnundersøkelser	5
§2	Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10).....	5
§2.1	Boligbebyggelse, B.....	5
§2.2	Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR	6
§2.3	Naust, BFN.....	6
§3	Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10).....	6
§3.1	Frømråder	6
§4	Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)	7
§4.1	LNF generelt.....	7
§5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11)	7
§5.1	Småbåtanlegg.....	7
§6	Hensynssoner jf. PBL § 11-8.....	8
§6.1	Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a)	8
§6.2	Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a).....	8
§6.3	Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a)	8
§6.4	Faresone, ras og skredfare – H310.	8
§6.5	Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a)	8

§6.6	Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d).....	9
§6.7	Faresone, ras- og skredfare – H310	9
§6.8	Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.9	Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.10	Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c)	9
§6.11	Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d).....	9
§6.12	Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d).....	10
§6.13	Detaljeringssone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f).....	10
§6.14	Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)	10

Vedlegg

1. Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

§1 Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9

§1.1 Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser

Disse bestemmelser gjelder for områder som på kommuneplankartet er avgrenset med linje «Planens begrensning».

Denne kommuneplanens arealdel erstatter landdelen av arealdelen i kommuneplanen vedtatt 02-09.2003.

§1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er vist i vedlegg 1 og med hensynssone «detaljeringsone» i kommuneplanens arealkart.

Ved manglende planbestemmelse i reguleringsplan vil kommuneplanens bestemmelse gjelde.

Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplan skal kommunestyret sørge for at det blir vedtatt ny reguleringsplan for det aktuelle området, slik at tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan behandles og godkjennes med grunnlag i ny reguleringsplan

§1.3 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt grønnsstruktur på plankartet, kreves godkjent detaljreguleringsplan før tiltak etter PBL § 1-6 kan tillates.

Unntak fra plankravet gjelder:

a) På eiendom eller i område som skal bebygges med inntil to boliger, fritidsboliger eller naust, eller hvor det skal fradeles tomter til slike formål.

b) På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig kan det etter ordinær byggesaksbehandling gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som tilhører boligen/tunet.

c) For tilbygg på bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting hvor tilbyggets samlede BRA eller BYA ikke overskrider 100 m².

Ved utbygging på jordbruksareal skal det stilles krav til høy arealutnyttelse, det vil si minimum BYA på 50% for næring og minimum 40% BYA for bolig.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda benyttes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2)

For å avklare forhold i forbindelse med utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbyggere. Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om grunnnerverv til- og opparbeiding av teknisk infrastruktur, og grønnsstruktur, rekkefølge på utbygging, kvalitet på tiltak, boligsosiale forhold, fordeling av kostnader, refusjon, gjennomføring eller andre forhold innenfor rammen av PBL § 17-3.

§1.5 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (PBL § 11-9 nr. 3)

Ved all utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm (VA-norm) legges til grunn. VA-plan (vannforsyning, spillvann og overvann) skal være godkjent av kommunen før feltutbygging starter.

Ved all utbygging av kommunale veger og veger i private boligfelt skal Statens vegvesen sine vegnormer legges til grunn (Håndbok N100).

Alternative energiløsninger skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Det skal etableres felles vann- og avløpstilknytning for alle bolig- og/eller hyttefelt med flere enn 20 hus/hytter, 50 personer eller mer enn 10m³ levert vann i døgnet. Dette gjelder også for mindre felt som blir etablert inntil et allerede eksisterende felt som er uten felles vann/avløp.

Retningslinjer for teknisk infrastruktur:

Ved eventuell kommunal overtakelse av veg skal det være fast dekke på vegen.

Ved bruksendring fra fritidshus til boligformål skal vegens standard vurderes med henhold til helårs framkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester.

For hyttefelt skal det tilstrebes å oppnå tilsvarende vegstandard som boligfelt. Standarden kan avvikes i bratt terreng for å unngå større skjæringer.

§1.6 Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

Uregulert og/eller ubebyggt areal som ikke berører jordbruksareal skal prioriteres til utbyggingsformål. Dersom jordbruksareal tas i bruk før slike områder er utnyttet skal det foreligge særskilt begrunnelse.

Der kommuneplanen åpner for ny hyttebygging som grenser til gjeldende regulerte hyttefelt, skal det ikke igangsettes ny-regulering før det er mindre enn 25% ledige tomter i eksisterende felt.

Nåstad I skal utbygges før utbygging på Nåstad II igangsettes.

§1.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (PBL § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Byggegrenser

I områder avsatt til utbygging i kommuneplanen er byggegrense mot sjø 100 meter. Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan annen byggegrense fastsettes dersom viktige natur- og landskaphensyn og hensynet til allmenheten ivaretas.

Der gjeldende reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vassdrag med årssikker vassføring gjelder byggeforbud på:

- Minimum 20 meter fra høyeste vanlige flomavstand for bekker.
- Minimum 100 meter fra høyeste vanlige flomavstand for øvrige vassdrag.

Unntak kan gjøres etter fagkyndig vurdering. For tiltak innenfor aktsomhetsområder skal det alltid foreligge fagkyndig vurdering før det gis tillatelse etter plan- og bygningsloven.

For områder med flomfare vises det til § 6.5.

I nærheten av korridor for ny E39 skal Statens vegvesen høres før tillatelse til tiltak kan gis

Retningslinjer for byggegrenser:

Der det ikke er fastsatt byggegrense vil byggeforbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Dette gjelder også for byggeområder i eldre reguleringsplaner der det ikke er fastsatt byggegrense. Bygging i samsvar med slike planer uten byggegrense kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

Med bekker menes vassløp med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn omlag 20 km².

§1.7.2 Universell utforming

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

§1.7.3 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser

Innen 50 m fra alle boenheter skal det være en nærlekeplass på minimum 200 m². En nærlekeplass skal betjene maksimalt 20 boenheter. Hver nærlekeplass skal utstyres med minst en benk, en sandkasse og ett lekeapparat. Innen 250 m fra alle boenheter skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1.500 m².

Lekearealer skal være godt skjermet mot trafikk, vind og snødrev. Det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 50 % av arealet.

Lekearealer skal være universelt utformet og skal ikke ha helning større enn 1:20. Arealet skal være skjermet mot forurensning og annen helsefare. Lekeplass og uteoppholdsarealer skal ikke plasseres nær høgspent kraftledning. Maksimalt tillatt støynivå i området er 55 dBA. Adkomsten til lekearealene skal være langs turveg, gang- og sykkelveg, fortau eller lite trafikkert veg.

Krav til utforming og ferdigstillelse skal fastsettes i planbestemmelser.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det settes av minimum 50 m² pr. boenhet til lek og andre friområder.

§1.7.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor egen tomt, eller løses på annen måte i reguleringsplan.

Tabellen viser minimumskrav til bil- og sykkelparkering utenfor Batnfjord sentrum:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig <= 60 m² BRA	<i>Min 1,5</i>	<i>Min 2</i>

Bolig > 60 m² BRA	<i>Min 2</i>	<i>Min 2</i>
Fritidsbolig <= 100 m² BRA	<i>Min 1</i>	
Fritidsbolig > 100 m² BRA	<i>Min 2</i>	
Forretninger/kontor	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>
Industri	<i>Min 0,5 pr 50 m² BRA</i>	

For Batnfjorden sentrum gjelder følgende tabell:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig <= 60 m² BRA	<i>Max 1</i>	<i>Min 2</i>
Bolig > 60 m² BRA	<i>Max 1</i>	<i>Min 2</i>
Forretninger/kontor	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>	<i>Min 1 pr 50 m² BRA</i>
Industri	<i>Min 0,5 pr 50 m² BRA</i>	

Retningslinjer for parkering:

Med Batnfjord sentrum menes området som omfattes av reguleringsplan for Batnfjord sentrum planID 19860001.

Sykkelparkering innebærer sykkelstativ. Dette skal plasseres nært hovedinngang.

Ved regulering av industriområder som ligger innenfor sykkelavstand til boligområder skal det i reguleringsplan stilles krav til minimum 2 sykkelparkeringer.

§1.7.5 Høydekrav langs sjø pga. stormflo

Ved behandling av reguleringssaker og byggesaker i strandsonen skal det tas hensyn til stormflo og bølgepåvirkning.

Estimert vannivå ved stormflo:

Kote 2,5 ved 20-års gjentaksintervall

Kote 2,6 ved 200-års gjentaksintervall

Kote 2,7 ved 1000-års gjentaksintervall

I tillegg skal bølgepåvirkning vurderes ut fra hvor eksponert/skjermet det aktuelle området er.

Naust kan i gunstige tilfeller plasseres ned til kote +1,9.

Bygg og anlegg som plasseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning.

§1.8 Miljøkvalitet og natur (PBL § 11-9 nr. 6)

§1.8.1 Vassdrag

I vassdrag med årsikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som sikrer viktige økologiske funksjoner i vassdraget, motvirker erosjon og fungerer som flomsikring. Vassdragstiltak og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann skal behandles etter Vassressursloven.

§1.8.2 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal ligge til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innenfor rød og gul sone, jf. plan- og bygningsloven § 11-8, tredje ledd, bokstav a. Bestemmelsen omfatter også gjeldende reguleringsplaner.

§1.9 Krav til videre reguleringsarbeid (PBL § 11-9 nr. 8)

§1.9.1 Grunnundersøkelser

Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (sist reviderte versjon) gjennomføres.

Før behandling av søknad om tiltak som ligger under marin grense, og hvor forholdene tilsier det, krever kommunen at det utarbeides geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse i forkant av vurderingen. Vurderingen/undersøkelsen skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

§2 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

§2.1 Boligbebyggelse, B

I uregulerte områder utenfor tettbygde strøk er maksimal tomtestørrelse for boligeiendommer 5 dekar.

For boligbebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan, eller i eldre reguleringsplaner hvor U-grad eller TU er benyttet gjelder følgende:

For boligbygg i tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 300 m². For boligbygg utenfor tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 450 m².

Nye bygninger og fortetting skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. utforming og estetikk. Det kan kreves terrengprofiler/snitt og fotomontasje som grunnlag for byggesaken.

§2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 0,5 dekar dersom annet ikke er fastsatt i reguleringsplan.

For hyttebebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 120 m².

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og tilpasning til lokal byggeskikk (form, materialbruk og farge).

Ved søknad om vesentlig utvidelse eller oppføring av nybygg skal rett til parkering dokumenteres.

§2.3 Naust, BFN

For naust der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Maks. bebygd areal (BYA, jfr. NS 3940) er 40 m².
- Maks. mønehøgde skal ikke overstige 4,5 m over ferdig gulv.
- Lysåpning for vinduer skal ikke overstige 3 % av BYA.
- Naust skal bygges i tradisjonell stil med avdempet fargebruk.
- Det er ikke tillatt med plattinger, gjerde/levegg eller andre stengsler i områder med naust.
- Det er ikke tillatt å bygge eller innrede for varig opphold/overnatting.
- Naust skal ikke bygges der terrenget foran naustet er slik at det ikke er egnet å dra båt ut og inn av naustet.

Retningslinjer for naust:

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap.

Nye naust skal oppføres der hvor dette kan sees på som fortetting av eksisterende naustområder.

Retningslinjer for turveger:

Turveger skal tilstrebes universell utforming på egnede traseer, spesielt i nærheten av bebyggelse, sentrum og lett tilgjengelige utfartspunkt. Lange stigninger/fall bør unngås og der det er mulig brytes med korte, flate partier. Turveger skal ha et fast, jevnt topp-dekke og bruksbredden bør være 2,5-3 meter.

Stigning/fall med lengde:	Anbefalt:	Maks:
Over 100 m	1:20	1:12
Under 100 m	1:12	1:10

§3 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

§3.1 Friområder

Innenfor områdene skal det ikke gjennomføres tiltak som reduserer områdenes verdi.

Det kan tillates opparbeiding av turstier og annen enkel tilrettelegging, som sittebenker, avfallsdunker, lekeskulpturer, etc.

Områdene er til allmenn bruk.

§4 Landbruks-, natur- og friluftsområder, LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

§4.1 LNF generelt

Innenfor LNF-områder tillates kun utbygging som har direkte tilknytning til stedbunden næring (jf. H-2401 Garden som ressurs).

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø i LNF-områder kan tiltak som er vurdert nødvendige for landbruket godtas etter søknad.

I LNF-områder omkring Os-vassdraget i Gjemnes gjelder byggeforbud 100 m fra høyeste vanlige flomvannstand for Store Vettavatnet – Åneselva, Kjerringelva, Heggemsvatnet – Holåvatnet naturreservat, Sagelva, Duelva, Fosterlågen og Storelva.

Retningslinje for LNF generelt:

Tiltak etter PBL §1-6 som ikke er i samsvar med arealformålet utløser krav om dispensasjon. Ved dispensasjonsbehandling kan tillatelse vurderes for mindre bygningsendringer, utvidelser som ikke overstiger 20 % målt i BRA, samt for uthus og garasjer knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områdene. Før tillatelse til slike tiltak gis skal tiltaket vurderes av kulturavdelingen hos Fylkeskommunen.»

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6 og § 11-11)

§5.1 Småbåtanlegg

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjø-nære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller.

Det skal anlegges fast dekke (asfalt/betong) og sedimenteringskummer der det skal spyles båter, eller hvor båter skal pusses/skrapes.

Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnene, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

Bryggeanlegg og bølgebrytere bør utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Retningslinjer for bruk og vern av sjø:

Det vises til kommunedelplan for sjøområder.

§6 Hensynssoner jf. PBL § 11-8

§6.1 Nedslagsfelt for drikkevann – H110 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt som hensynssone H110 – Sikringssone nedslagsfelt drikkevann gjelder følgende bestemmelser: Tiltak etter PBL § 1-6 er ikke tillatt. Tilrettelegging for allmenn ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden, kan tillates.

§6.2 Støy rød sone – H210 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H210 – Støy, rød sone, skal det ikke etableres ny bebyggelse med støyfølsomme bruksformål.

§6.3 Støy gul sone – H220 (PBL § 11-8 bokstav a)

Innenfor områder angitt med hensynssone H220 – Støy, gul sone (vurderingssone), kan det oppføres bebyggelse med støyfølsomme bruksformål dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

§6.4 Faresone, ras og skredfare – H310.

Området befinner seg innenfor aktsomhetssone for skred.

Før tiltak etter PBL § 1-6 innenfor aktsomhetssonen kan godkjennes, skal tiltakshaver sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av skredfaren basert på NVE's retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar».

Vurdering av skredfare skal være relatert til sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for å tilfredstille sikkerhetskravene.

§6.5 Faresone, flomfare – H320 (PBL § 11-8 bokstav a)

Området befinner seg innenfor faresone for 1000-årsflom. For nye byggverk og tilbygg innenfor faresonen skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom etter sikkerhetskravene i TEK17 §7-2.

1000-års flom omfatter flomnivå for sikkerhetsklasse F3. Tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 skal vurderes etter sikkerhetskravene for henholdsvis 20-årsflom og 200-års flom.

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes skal tiltakshaver basert på NVE's retningslinjer «Flaum- og skredfare i arealplanar» sørge for at det foreligger en fagkyndig vurdering av flomfaren.

Kommunen kan stille krav om risikoreduserende tiltak for at sikkerhetskravene i TEK17 tilfredsstilles.

§6.6 Båndlegging etter annet lovverk - høgspenningsanlegg – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Ved planlegging av tiltak nær høgspennings luftledning skal aktuelt nettselskap kontaktes for å avklare nødvendige hensyn.

Ved bygging nær kraftledninger skal Statens strålevern sine utredningskrav for nybygg og anlegg legges til grunn ved elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotlesla.

Retningslinje: Høgspennings luftledning med spenning 60 kV og høyere er vist med linjesymbol.

§6.7 Faresone, ras- og skredfare – H310

Før tiltak etter PBL § 1-6 kan godkjennes i aktsomhetsområder for kvikkleire, skal det gjennomføres en faglig vurdering av fare for skred. Om nødvendig må avbøtende tiltak iverksettes.

§6.8 Hensynsone landbruk – H510 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innlegging av hensynssone landbruk avventes planlagt utarbeiding av landbruksplan.

§6.9 Hensyn til friluftsliv – H530 (PBL § 11-8 bokstav c)

Innenfor områder angitt som hensynssone H530 – Friluftsliv, skal det ikke tillates tiltak som endrer landskapsbildet og reduserer områdets friluftslivskvaliteter.

§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. Flere 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.

§6.11 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder angitt som hensynssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern, skal forvaltning skje i samsvar med forskrift som er fastsatt for hvert enkelt område.

§6.12 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 (PBL § 11-8 bokstav d)

Innenfor områder for fredede kulturminner (H730), jf. kulturminneloven §§ 4 og 6, er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminner.

Retningslinjer:

En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§6.13 Detaljeringssone – H910 (PBL § 11-8 bokstav f)

Innenfor områder angitt som detaljeringssone med planID skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.

§6.14 Båndlegging etter annet lovverk - reguleringsmagasin – H740 (PBL § 11-8 bokstav d)

Sone for reguleringsmagasin som er sikret etter vassressursloven.

Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

Plan ID	Plannavn	Vedtatt dato
1971.0001	Angvik boligfelt	19.02.1971
1971.0002	Batnfjordsøra boligfelt	29.06.1971
1971.0003	Torvikbukta boligfelt 1	15.07.1971
1975.0001	Flemma boligfelt	25.04.1975
1978.0001	Solsida boligfelt 1	21.07.1978
1978.0002	Orsetbukta boligfelt	30.08.1978
1981.0001	Heggem sentrum	26.06.1981
1981.0002	Ørlia boligfelt	26.02.1981
1981.0003	Havna boligfelt	27.08.1981
1981.0004	Torvikbukta sentrum	17.12.1981
1982.0001	Gjemnesstranda boligfelt	18.01.1982
1982.0002	Torvikbukta aust	18.02.1982
1982.0003	Søvika boligfelt	12.07.1982
1982.0004	Heggem turistsenter	12.11.1982
1982.0005	Høgset industriområde 1	27.12.1982
1984.0001	Orsetbukta boligfelt (II)	20.07.1984
1986.0001	Batnfjord - sentrum endring	22.07.1986
1986.0002	Høgset industriområde 2	18.12.1986
1988.0001	Heggem sentrum	30.06.1988
1989.0002	Solsida boligfelt 1, endring bhg	25.05.1989
1989.0003	Øre kirke	05.09.1989
1990.0001	Heggem sentrum, del	30.06.1988
1990.0002	Batnfjord stadion	28.06.1990
1991.0001	Heggem sentrum, endring 2	29.10.1991
1992.0001	Høgset småbåthavn	25.05.1992
1992.0002	Batnfj. Sentrum, del RV66	30.06.1992
1993.0001	Nåstad boligområde	07.09.1993
1994.0001	Fursetfjellet hytteområde	15.02.1994
1995.0001	Tørriset hyttefelt	24.04.1995
1995.0002	Brekkmymra hytteområde	27.06.1995
1998.0002	Fursetfjellet parkering	28.04.1998
1998.0003	Solsida 2	17.12.1998
1999.0001	Bergsøy turistsenter	29.06.1999
2000.0001	Øra vest, reg. endring	21.03.2000
2001.0001	Klokkarbukta hytteområde	25.10.2016
2001.0002	Torvik parsell av 4/4	24.04.2001
2001.0003	Steinbakken hytteområde	23.10.2001
2002.0001	Silsetfjellet hytteområde	17.09.2002
2002.0002	E39 Knutset-Høgset	26.11.2002
2002.0003	Nordlia skytebane	17.12.2002
2003.0001	Sødalen hyttefelt Måløya	24.06.2003
2003.0003	Søvika hytteområde	25.11.2003
2004.0001	Astadosen	22.04.2004

2006.0001	Vatn hytteområde	28.02.2006
2006.0002	E39 Bjerkeset-Børa, GSV	28.03.2006
2006.0003	Hamna boligområde (Hamna boligfelt/Hamna byggeområde)	28.03.2006
2006.0004	Bergsøy småbåthavn	25.04.2006
2006.0005	Haltlitunet 2	23.05.2006
2006.0006	Angvik gamle handelssted	19.12.2006
2007.0001	Fosterlågen hytteområde	26.06.2007
2007.0002	Fagerlia hytteområde	18.09.2007
2008.0001	Ørlia boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0002	Nåstad boligfelt, endring	29.04.2008
2008.0003	Søvika boligfelt, endring	24.06.2008
2008.0004	Hamna boligfelt 3	23.09.2008
2008.0005	Angvik boligfelt, Skyttarvegen	16.12.2008
2009.0001	Silsetfjellet hytteområde	03.03.2009
2009.0002	Ikornneset	03.03.2009
2009.0003	Heggem boligfelt 2	05.05.2009
2009.0004	Torviknes hyttefelt	05.05.2009
2009.0005	E39 Knutset-Høgset, ME	12.05.2009
2009.0006	Søvika hytteområde, ME	08.09.2009
2009.0007	Kolset og Stokke hytteområde	22.09.2009
2009.0008	Høgberget hyttefelt	15.12.2009
2010.0001	E39 Astad-Knutset	12.07.2010
2010.0002	Batnfjord båthavn	27.04.2010
2010.0003	Søvika naust	22.09.2009
2010.0004	Breivika båthavn	15.12.2009
2011.0001	Haltlitunet	22.02.2011
2011.0002	Solsida 3	22.02.2011
2011.0003	Åndalsetra	03.05.2011
2011.0005	E39 - Astadkrysset	30.08.2011
2011.0006	Kvalvåagnes og Klokkarbukta	29.11.2011
2011.0008	Haltvikdalen	25.10.2011
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	27.03.2012
2012.0001	E39/Rv70 Kryss Bergsøya	30.06.2015
2012.0002	Torvikbukt båthavn	26.06.2012
2012.0003	Hallset hyttefelt	25.09.2012
2013.0001	Angvik gamle handelssted	11.06.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	15.10.2013
2013.0002	Rambergslia masseuttak	10.02.2015
2013.0003	Orset steinbrudd	15.10.2013
2013.0004	Åndalsetra	11.02.2014
2013.0005	Duelva hytteområde 2	08.04.2014
2013.0006	Øra vest	27.05.2014
2013.0007	Hallset hyttefelt	08.04.2014
2013.0008	Høgberget hyttefelt	27.05.2014
2013.0009	Hamnahågen boligfelt	27.08.2013
2014.0001	Asplia hyttefelt	13.10.2014

2014.0003	Flemsetervatnet hyttefelt	23.06.2015
2015.0001	Høgset gnr 54 bnr 28 m. fl.	19.05.2015
2015.0002	Nordlia skytebane	03.03.2015
2015.0003	Kommuneplan	
2015.0004	Storvikhylla	29.10.2015
2016.0001	Sjøområdeplana	29.05.2018
2016.0002	Solsida 4	02.07.2019

Nabolagsprofil

Olabakkan 33

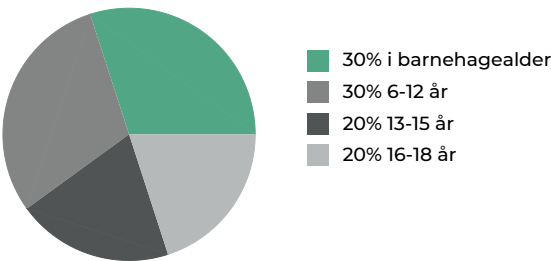
Offentlig transport

Ørabakkan Linje 715	8 min 0.6 km
Molde Lufthavn, Årø	44 min

Skoler

Angvik skule (1-7 kl.) 36 elever, 3 klasser	7 min 7.2 km
Batnfjord skule (1-10 kl.) 219 elever, 14 klasser	23 min 27.7 km
Sunndal vidaregåande skole 300 elever	46 min 53 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	50 min 54 km

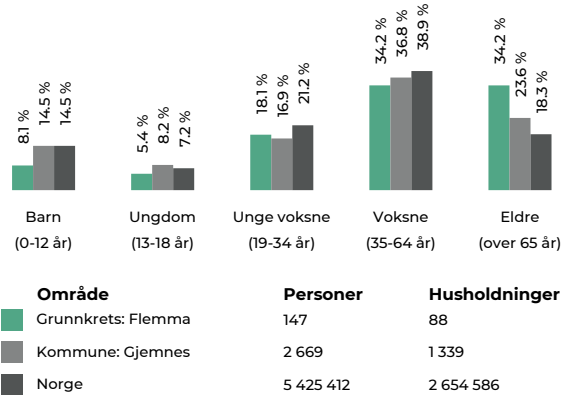
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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 km
Preg barnehager Torvikbukt (0-5 år) 21 barn	13 min 15.7 km
Farmen friluftsbarnhage (0-4 år) 22 barn, 2 avdelinger	21 min 24 km

Dagligvare

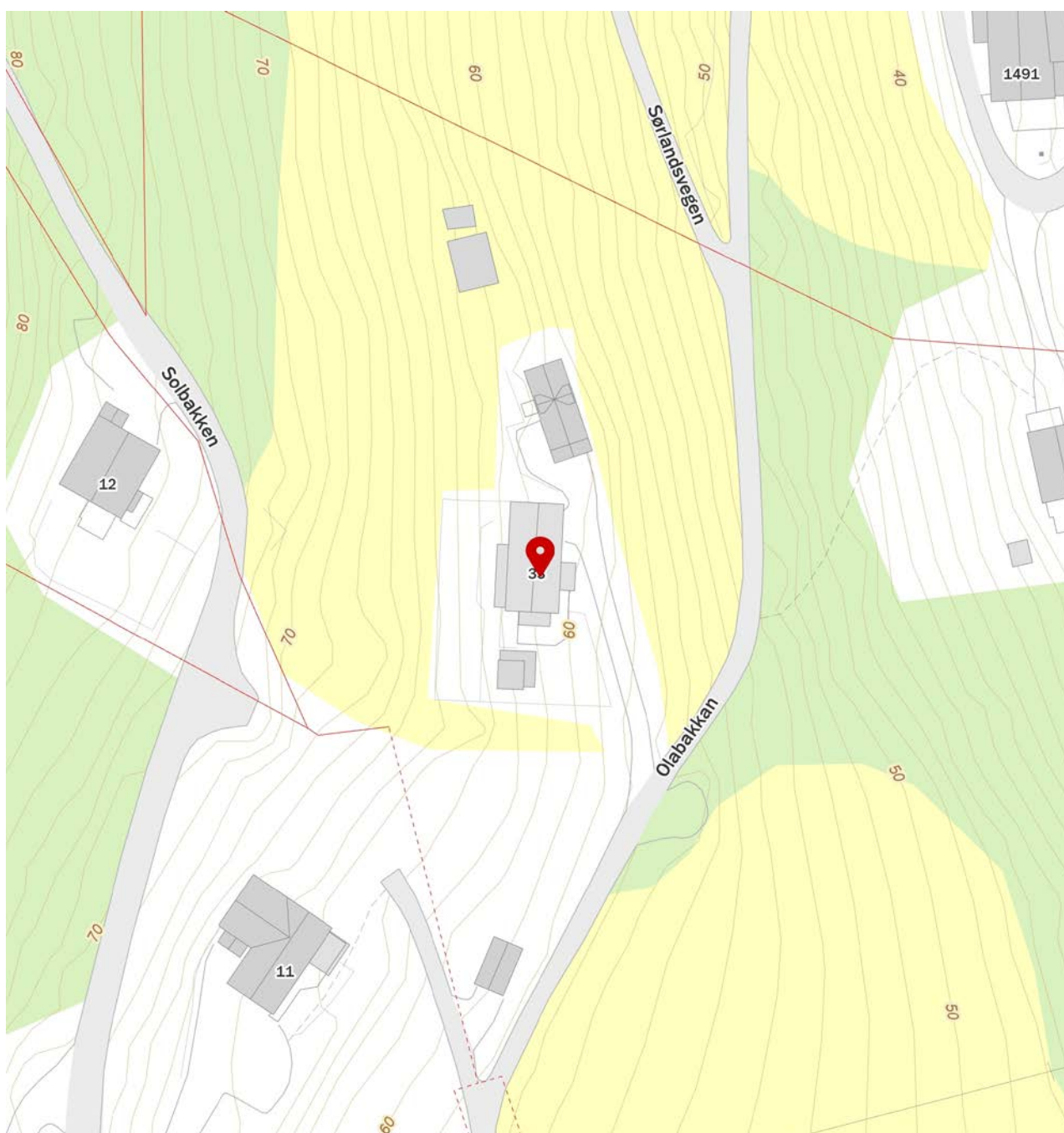
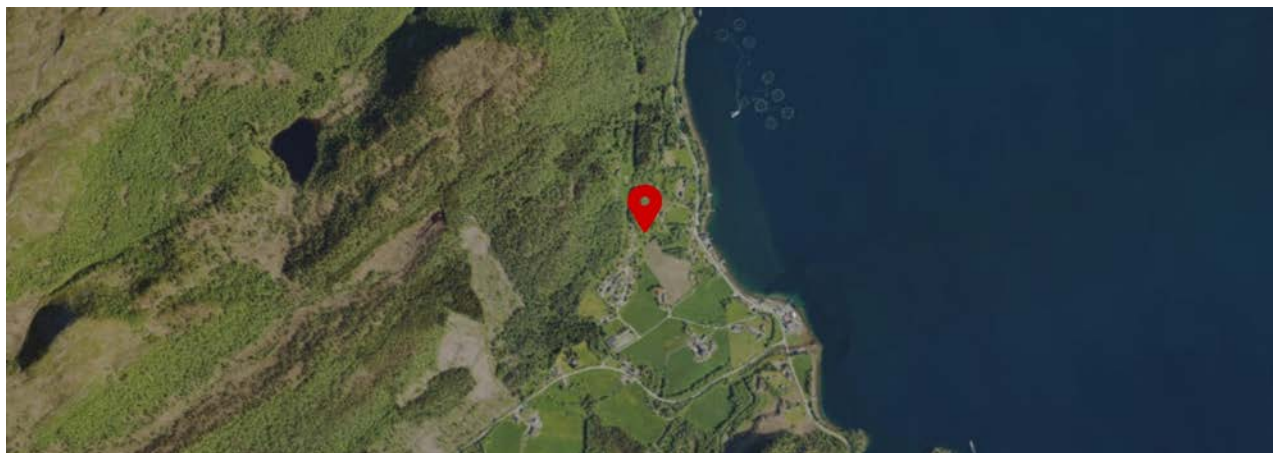
Bunnpris Angvik Post i butikk, PostNord	6 min 7.2 km
Joker Torvikbukt Post i butikk, PostNord	13 min 15.9 km

Sport

Flemma skole/grendahus Ballspill, sandvolleyball	7 min 0.6 km
Flemma grusbane Fotball	23 min 1.9 km
Puls Trening Batnfjordsøra	22 min
Kleivehallen treningssenter	27 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Olabbakkan 33, 6637 FLEMMÅ

Dato for energimerking

30.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-325486

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

181383739

Gårdsnummer

70

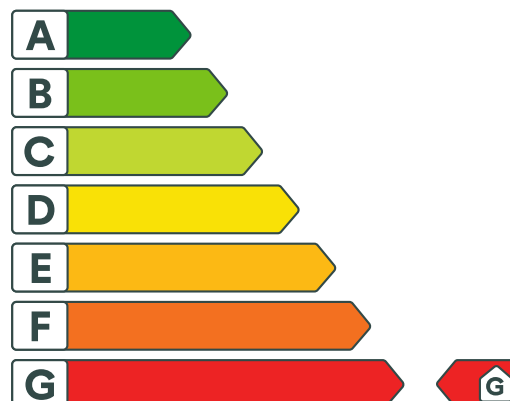
Bruksnummer

39

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

1907

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet bruksareal

107,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

561,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

645,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

69 098 kWh



Olabakkan 33, 6637 FLEMMÅ



Detaljering

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



Olabakkan 33, 6637 FLEMMÅ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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.

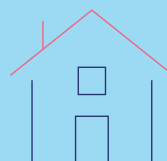
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0188/26

Adresse: Olabakkan 33, 6637 FLEMMÅ, gnr. 70, bnr. 39 i
Gjemnes kommune.

Kontaktperson: Kristian Mordal Syslak

Tlf: 988 43 657

Epost: kristian@notar.no

Salgsoppgavedato 31.07.2026

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/