Villa Solhaug

FLEMMA



Prisantydning Kr. 5 400 000,- **Boligtype** Frittliggende enebolig **BRA/P-rom** 431/317 kvm

Villa Solhaug

Villa Solhaug - Unik sveitservilla med landlig beliggenhet i Flemma. Flotte uteområder med flere bygninger på tomten.

Presenterer Villa Solhaug, en unik sveitservilla i Flemma!

Villaen har byggeår ca 1899 og har en særegen og original stil. Den inneholder bl.a. flere stuer, 3 soverom, samt ca. 10 sengeplasser på loft (ikke målbart areal). Romslig og flott opparbeidet tomt som i tillegg til villa inneholder garasje, fjøs, uthus og grillkåte.
Flemma ligger ca. 8 km fra Angvika som er nærmeste tettsted. Her finner du bl.a. skole, barnehage, matbutikk med post i butikk og Gamle Angvik Handelsted, en perle av et hotell med egen spa-avdeling og restaurant. Fra Flemma er det ca. 1 times kjøring til både Molde og Kristiansund med handelsparker, kjøpesenter og flyplass. Begge tilbyr flere daglige avganger til og ankomster fra Oslo og Bergen.

Velkommen til visning!

PRISANTYDNING

5 400 000 KR

+ kr 135 585,- i omkostninger





Fakta om hjemmet

VILLA SOLHAUG

Adresse
Villa Solhaug, 6637 FLEMMA

Prisantydning
Kr. 5 400 000,- + omk

Omkostninger
+ kr 135 585,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger
kr 5 535 585,-

BRA/P-rom
431/317k vm

Innhold
Villa over 3 etg + loft inneholder i kjeller: Gang, bod, stue, oppholdsrom med bar, toalett, og kjøkken. 1. etg inneholder gang, kjøkken og stuer. 2. etg inneholder gang, stue, bad og soverom. På ikke målbart areal på loft er det sengeplasser til ca 10.

Garasje med innredet loftsrom. Uthus og fjøs inneholder uinnredet rom, lager og boder. Innredet grillkåte.

Eierform
Eiet

Boligtype
Frittliggende enebolig

Byggeår
1899

Energimerke
Energifarge rød og bokstav G

Tomt
12642.4 kvm eiet

Garasje/Parkering
Parkering i garasje samt oppstilling på tomt.























































VILLA SOLHAUG









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Fint beliggende eiendom i rolige og landlige omgivelser i Flemma. Fin utsikt over bygda og mot sjøen. Gode solforhold, forholdsvis korte avstander til dagligvarebutikk i Angvika og sentralt i forhold til bysenter som Kristiansund, Sunndalsøra og Molde. Omringet av flott turterreng i nærområdet. Kun 45 min kjøring til flyplassen i Molde, og flyplassen i Kristiansund. Kun 6 km unna Angvik gamle Handelssted som er kjent som en av de beste hotellene i Norge.

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





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Villa Solhaug, 6637 FLEMMA

SELGER
Torbjørn Torske

MATRIKKEL
Gårdsnummer 70, bruksnummer 13,

i Gjemnes kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE
Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE
Energiattest er ikke utarbeidet. Dårligste karakter legges til grunn.
Kjøper kan få utarbeidet energiattest for selgers regning.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 12.642 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Store plen og gressarealer, store trær, busker og bed. Vannarrangement/dam og fontener. Asfalt og skiferbelagte områder ved bygninger og i hage. Egen uteplass med peis/grillplass.

TAKST
Tilstandsrapport datert 30.01.2023. utført av .

BYGGEÅR
1899

BYGGEMÅTE
Yttervegger i plank/bindingsverk, dels i tømmer. Yttervegger/fasader har malt trekledning med malt staffasje. Omramminger på vindu/dører er malt. Skiftet bordkledning på "tårnutbygg" - tilleggsisolert og skiftet bordkledning på nordvegg i 2006, østvegg i 2007, sørvegg i 2011, tårn og i sidevegger og front i 2017. Stedvis noe mangelfull lufting av kledning, ikke etter dagen krav. Stedvis noe mindre sprekker og avflassing av maling er registrert. Skifertekking. Renovert yttertak med ny tekking av skifer nord og sør på hovedhuset, nye takrenner/nedløp i kobber i 2012. Platetekking på tårntak.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, 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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

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

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

Fra år 2000 til 2021, mens nåværende eier har besittet eiendommen, er det utførte følgende vedlikehold og påkostninger;
Generelt - vedlikehold av utvendige fasader med maling, ca. hvert 5 år.

Spesielt for hovedhuset:
2006 Skiftet bordkledning på nordvegg - tilleggsisolert.
2007 Skiftet bordkledning på østvegg.
2008 Installert gjennomgående brannvarslingsanlegg med detektorer - seriekoplet.
2009 Skiftet bordkledning på vestvegg - tilleggsisolert, nye vindskibord, utskjæringer og montert 3 nye vinduer med 2 - lags isolerglass.
2011 Skiftet bordkledning på sørvegg, montert ny trapp/ terrasse utenfor stue.
2012 Renovert yttertak med ny tekking av skifer nord og sør, nye takrenner/nedløp i kobber, innredet "loft" med ny trapp tillaget for overnatting.
2017 Skiftet bordkledning på "tårnutbygg" - tilleggsisolert og skiftet i sidevegger og front og montert 4 nye vinduer med 2 - lags isolerglass.
2020 Lagt inn fiberkabel.
2021 Skiftet varmtvannstank og renovert elanlegg/skiftet sikringsskap i underetasje/kjeller og 2. etasje.
2026 Vasket skrapet og malt.

Spesielt for garasje/uthus:
2021 Ny takshingel på uthus/stabbur.
2026 Skiftet ut noe råteskadet taktro på garasje, ny takshingel på hele vestsiden.
2026 Vasket skrapet og malt begge bygninger

Utvendig:
2001 Skiftet stolper og fundament på utebelysning,
2006-2007 Fjernet gammel hekk øst og vest på eiendommen, plantet tujahekk og etablert mur og smijernsport med stolper/lys. Oppført grillkåte og grillplass i nordøstre del av hage.
2021 Malt og forsterket tregjerde mot vest.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig og LNFR.

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

I følge kommunedelplanen ligger deler av eiendommens tomteareal, lengst mot nordøst, i aktsomhetssone for skred. Dette området er ikke bebygget. Konferer selger ved spørsmål.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Vedovn på stuer.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt oppstilling på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. 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 til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter det kommunen opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommens bygninger har imidlertidig vært i bruk siden respektive byggeår. Kjøper overtar alt ansvar og risiko tilknyttet dette.

RADONMÅLING
Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.
Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHOLD
Villa over 3 etg + loft inneholder i kjeller: Gang, bod, stue, oppholdsrom med bar, toalett, og kjøkken. 1. etg inneholder gang, kjøkken og stuer. 2. etg inneholder gang, stue, bad og soverom. På ikke målbart areal på loft er det sengeplasser til ca 10.

Garasje med innredet loftsrom. Uthus og fjøs inneholder uinnredet rom, lager og boder. Innredet grillkåte.

STANDARD
Innvendig:
I hovedsak normalt god standard. Stedvis noe overflateoppussing må påregnes.

Våtrom:
Våtrom er ikke iht. dagens krav og standard, men de fungerer likevel etter formålet. Påkostninger må likevel påregnes etter hvert, men ikke umiddelbart ut fra det som er registrert ved befaring.

Kjøkken:
Fungerer etter formålet slik de fremstår i dag, med normalt god standard. Kjøkkenet og hvitevarer er likevel av en viss alder og normalt må oppgraderinger og utskiftinger påregnes.

Tekniske installasjoner:
Fungerer etter formålet slik de fremstår i dag. Elanlegget er noe fornyet og oppgradert siste årene, med normalt god standard. Alder tilsier likevel at noe oppgraderinger og utskiftinger må påregnes.

Følgende har fått TG2 i takstrapporten:
Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Taknedløp er ikke tilkoplet rør i grunnen av ukjent årsak, muligens er rørene er tiltettet.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendig > Utvendige trapper
Mindre råteskade i trinn i trapp mot sør.

Innvendig > Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. Noen pipevanger er kledd inn.

Tomteforhold > Drenering

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Stedvis noe mindre sprekkdannelse i murer/fuger.

Utvendig > Dører
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Innvendig > Etasjeskiller
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dagens krav til bygninger, forutsetter bruk av radonsperre hvis en ikke kan dokumentere verdier under det som er anbefalt.

Innvendig > Innvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper Avvik etter dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Behov for noen generelle justeringer og smøring av låser.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering. Tilluft noe mangelfullt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noen mangelfullt ventilerte rom i kjelleretasje.

Tomteforhold > Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan. I følge kommunedelplanen ligger deler av
eiendommens tomteareal, lengst mot nordøst, i aktsomhetssone for skred. Dette området er ikke bebygget.

Følgende har fått TG3 i takstrapporten:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er stedvis registrert noe mindre sprekker og små råteskader, spesielt i gammel bunnstokk. Dette er normalt ut fra alder. Ingen utskiftinger er nødvendig nå, men kan påregnes etter hvert.

Utvendig > Balkonger, terrasser
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Noe påbegynnende fukt/råteskader i noen av de bærende tresøylene ved inngangsparti/takoverbygg sørvest og veranda sørøst - noe i trappetrinn.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller

sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Vi har ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i innvendig påforingsvegg og oppforede tregulv med fuktspor i gulvoverflate i kjellerstue.

Våtrom > Generell > Vaskerom/toalett
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er av eldre dato og dagens krav til
våtrom er ikke oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er av eldre dato og dagens krav til våtrom
ikke er oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

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.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste: Ingen avvik. Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER
Bruksareal: 431 kvm.
Bruttoareal: 301 kvm.
Primærrom: 317 kvm.

Villa
Bruksareal
-1. underetasje: 97 kvm
1. etasje: 102 kvm
2. etasje: 102 kvm
3. etasje: 0 kvm
Primærrom
-1. underetasje: 90 kvm Trapperom/gang , Kjellerstue, Oppholdsrom m/bar, Toalett, Kjøkken
1. etasje: 102 kvm Vindfang/gang, Kjøkken, Dagligstue, Hagestue, Selskapsstue, Trapperom/gang
2. etasje: 102 kvm Trapp/gang/loftstue, Vaskerom/toalett, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3
3. etasje: 0 kvm Areal ikke målbart.
Sekundærrom
-1. underetasje: 7 kvm Bod
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 0 kvm
3. etasje: 0 kvm

Garasje
Bruksareal
1. etasje: 42 kvm
2. etasje: 23 kvm
Primærrom
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 23 kvm Innredet loftrom
Sekundærrom
1. etasje: 0 kvm
1. etasje: 42 kvm Garasje

Uthus
Bruksareal
1. etasje: 22 kvm
2. etasje: 11 kvm

Primærrom
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 22 kvm Vedbod, lager, utedo
2. etasje: 11 kvm Uinnredet rom

Fjøs
Bruksareal
-1. underetasje: 0 kvm
1. etasje: 13 kvm
2. etasje: 10 kvm
Primærrom
-1. underetasje: 0 kvm
1. etasje: 0 kvm
2. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
-1. underetasje: 0 kvm Lager (ikke målbart)
1. etasje: 13 kvm Lager
2. etasje: 10 kvm Hems

Grillkåte
Bruksareal
1. etasje: 9 kvm
Primærrom
1. etasje: 0 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 9 kvm Grillplass

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 5 400 000,-

VERDITAKST
Kr 6 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 29 504,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer gebyr og avgift for vann, avløp, feiing/tilsyn, renovasjon og eiendomsskatt.

Faktura fordeles vanligvis på 4 terminer pr. år.

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

OMKOSTNINGER
Prisantydning kr 5 400 000,-
I tillegg kommer følgende gebyrer:
1) 2,5% dokumentavgift til staten.
2) Tinglysingsgebyr kr. 585,-
Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 5 535 585,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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 selger i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1557/70/13:
29.10.1928 - Dokumentnr: 900797 - Erklæring/avtale vedr.regl. av Lilleelven
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1963 - Dokumentnr: 154 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2021 - Dokumentnr: 855333 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Elektronisk innsendt

11.11.1915 - Dokumentnr: 900266 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1557 Gnr:70 Bnr:6

23.05.1927 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1557 Gnr:70 Bnr:23

07.04.1986 - Dokumentnr: 1502 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1557 Gnr:70 Bnr:107

22.09.1987 - Dokumentnr: 4375 - Best om garasje/ parkering
Rettighet hefter i: Knr:1557 Gnr:70 Bnr:6

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige

POLISENUMMER
847888810

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
06.03.2023

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

KONSESJON

Ja
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 selger 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

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

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kartutsnitt

BUDGIVNING

Bud kan inngis per e-post eller SMS til selger. Selger skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Epost: tt@ttprosjekt.no
Mobil: 90859389

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INTERIØRFOTO

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vedlegg

VILLA SOLHAUG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Kartutsnitt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0025/23

Selger 1 navn
Torbjørn Torske

Gateadresse
Villa Solhaug

Poststed	Postnr
FLEMMA	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 eiendommen?

År: 2000

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 36

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 847888810

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

Document reference: 4-0025/23

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet våtromsbelegg på bad og lagt inn sluk
Arbeid utført av	Øra Farge & Miljø AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se over

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringsskap 2.etg. og kjeller
Arbeid utført av	Angvik Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0025/23

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet til nytt skifertak/kopperrenner og avløp
Arbeid utført av	Angvik/Grytnes

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0025/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0025/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Torske	0ef2ed98964b8992e8255a30bd951fb942f059f5	26.01.2023 11:53:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 4-0025/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Flemsetervegen 732, 6637 FLEMMA

GJEMNES kommune

gnr. 70, bnr. 13

Markedsverdi

6 800 000

Areal (BRA): Enebolig 301 m², Garasje 65 m², Uthus 33 m², Fjøs/låve 23 m², Grillkåte 9 m²



Befaringsdato: 19.05.2022 **Rapportdato:** 30.01.2023 **Oppdragsnr.:** 18140-1007 **Referansenummer:** AK1092

Autorisert foretak: XPRO AS

Gyldig rapport
30.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.



Arnt Rusten
Uavhengig Takstingeniør
30.01.2023 | MOLDE

XPRO AS
Øvre veg 24
974 00 004

Rapportansvarlig
Arnt Rusten
Uavhengig Takstingeniør
arnt.rusten@xpro.as
994 73 310

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fint beliggende eiendom i rolige og landlige omgivelser i Flemma. Særpreget eiendom med hovedbygning/uthus i "sveitserstil" der eiendom/bygninger er betydelig påkostet de siste 20 årene. Fin utsikt over bygda og mot sjøen. Bra solforhold, forholdsvis korte avstander til dagligvarebutikk i Angvika og sentralt i forhold til bysenter som Kristiansund, Sunndalsøra og Molde. Fint turterreng i nærområdet.

Bygningene fremstår med god standard ut fra byggeår. Tilstanden er gjennomgående god, hensyntatt alder og de påkostninger som er utført de senere år, jfr. eget punkt om dette. De fleste av bygningene er av eldre dato og det vil selvsagt være forhold ut fra alder som tilsier at bygningsdeler må ettersees, jevnlig vedlikeholdes for å unngå forfall og at noen bygningsdeler tidvis må skiftes ut.

Registreringen har avdekket at bygningsdeler i hovedsak har fått tilstandsgrader 1 og 2, dvs. svake til middels kraftige symptomer på den generelle tilstanden. Forhold der det er gitt tilstandsgrad 3, tilsier nødvendig tiltak i løpet av kort tid for å unngå ytterligere skader (bla. påbegynnende råteskader i bærende tresøyler). Konsekvensen for tilstandsgrader 1 og 2 er generelt behov for normale vedlikeholds- og oppussingsarbeider samt at en må påregne utskifting av enkelte bygningsdeler etter hvert og ut fra levetidsbetraktninger på disse. Dette er å anse som normalt hensyntatt alder, når en vurderer dagens tilstand og den forventede levetid på den enkelte bygningsdel.

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er det viktig og påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp. De bygningsmessige konstruksjonene er gjennomgående solide, og er utført iht. tradisjonell byggeskikk.

Enebolig - Byggeår: 1899

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen fremstår med normalt god standard ut fra byggeår og når det har vært utført endringer. Tilstanden er gjennomgående god, hensyntatt alder og de påkostninger som er utført de senere år, jfr. eget punkt om dette. For bygningen som er av eldre dato, vil det selvsagt være forhold utvendig som tilsier at bygningsdeler må ettersees og tidvis skiftes ut, dvs. jevnlig vedlikehold for å unngå forfall.

Gå til side

INNVENDIG

I hovedsak normalt god standard. Stedvis noe overflateoppussing må påregnes.

Gå til side

VÅTROM

Våtrom er ikke iht. dagens krav og standard, men de fungerer likevel etter formålet. Påkostninger må likevel påregnes etter hvert, men ikke umiddelbart ut fra det som er registrert ved befaring.

Gå til side

KJØKKEN

Fungerer etter formålet slik de fremstår i dag, med normalt god standard. Kjøkkenet og hvitevarer er likevel av en viss alder og normalt må oppgraderinger og utskiftinger påregnes.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fungerer etter formålet slik de fremstår i dag. Elanlegget er noe fornyet og oppgradert siste årene, med normalt god standard. Alder tilsier likevel at noe oppgraderinger og utskiftinger må påregnes.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Store plen og gressarealer, store trær, busker og bed. Vannarrangement/dam og fontener. Asfalt og skiferbelagte områder ved bygninger og i hage. Egen uteplass med peis/grillplass.

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	431 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m²
Totalpris	6 800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	97	90	7
1. etasje	102	102	0
2. etasje	102	102	0
"Loftetasje" - innredet	0	0	0
Sum	**301**	**294**	**7**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	42	0	42
Loft	23	23	0
Sum	**65**	**23**	**42**

Uthus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	22	0	22
Loft	11	0	11
Sum	**33**	**0**	**33**

Fjøs/låve

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	0	0	0
1. etasje	13	0	13
Hems	10	0	10
Sum	**23**	**0**	**23**

Grillkåte

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	9	0	9
Sum	**9**	**0**	**9**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs/låve

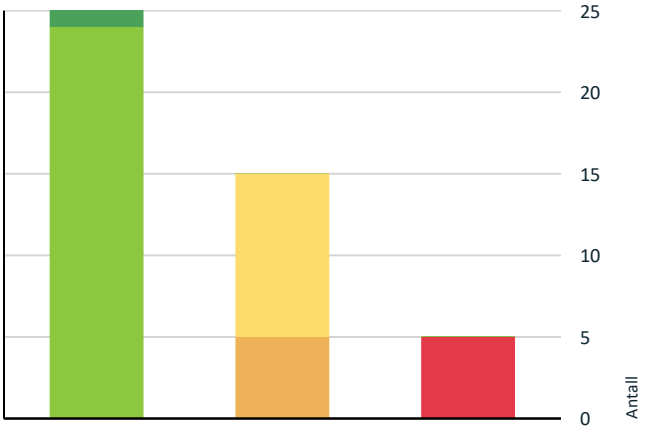
- Det foreligger ikke tegninger

Grillkåte

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

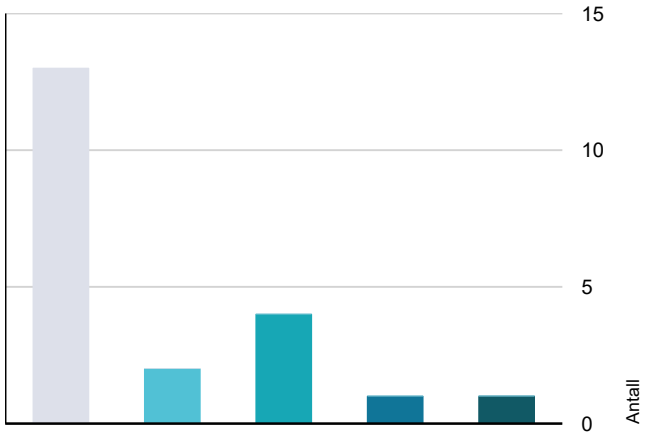
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

at oppdragsgiver er kjent med eventuelle skader på bygningen eller svikt ved bygningsmessig tilstand
at dagens bruk er i samsvar med godkjent reguleringsplan
at brannkrav er tilfredsstilt
at eiendommen er fullverdiforsikret
at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
at eiendommen er fri for forurensede masser
at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri
at mottatte opplysninger er korrekte

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 3 Gå til side

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er stedvis registrert noe mindre sprekker og små råteskader, spesielt i gammel bunnstokk. Dette er normalt ut fra alder. Ingen utskiftinger er nødvendig nå, men kan påregnes etter hvert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser Gå til side

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Noe påbegynnende fukt/råteskader i noen av de bærende tresøylene ved inngangsparti/takoverbygg sørvest og veranda sørøst - noe i trappetrinn

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Vi har ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i innvendig påforingsvegg og oppforede tregulv med fuktspor i gulvoverflate i kjellerstue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Generell > Vaskerom/toalett Gå til side

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

Vaskerommet er av eldre dato og dagens krav til våtrom er ikke oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

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

Badet er av eldre dato og dagens krav til våtrom ikke er oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoplet rør i grunnen av ukjent årsak, muligens er rørene er tiltettet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Mindre råteskade i trinn i trapp mot sør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Noen pipevanger er kledd inn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side

Det er avvik:

Stedvis noe mindre sprekkdannelse i murer/fuger.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Innvendig > Etasjeskiller - 2 Gå til side

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

Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Dagen krav til bygninger, forutsetter bruk av radonsperre hvis en ikke kan dokumentere verdier under det som er anbefalt.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Avvik etter dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Behov for noen generelle justeringer og smøring av låser.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Tilluft noe mangelfullt

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Noen mangelfullt ventilerte rom i kjelleretasje.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

I følge kommunedelplanen ligger deler av eiendommens tomteareal, lengst mot nordøst, i aktsomhetssone for skred. Dette området er ikke bebygget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1899

Kommentar
I følge eier

Standard
Normalt god standard ut fra alder.

Vedlikehold
Normalt god, men stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygget vindfang/kjøkkeninngang.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Skifertekking. Renovert yttertak med ny tekking av skifer nord og sør på hovedhuset, nye takrenner/nedløp i kobber i 2012. Platetekking på tårntak.

Nedløp og beslag

TG 1

Nedløp og takrenner i kobber. Se underpunkt nedløp og beslag.



Taknedløp

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag - 2

TG 2

Nedløp og takrenner i kobber

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoplet rør i grunnen av ukjent årsak, muligens er rørene er tiltettet.

Tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For å unngå takvann inn mot murer bør det etableres utkastere på nedløpene og oppstikkende rør bør blendes/tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i plank/bindingsverk, dels i tømmer. Yttervegger/fasader har malt trekledning med malt staffasje. Omramminger på vindu/dører er malt. Skiftet bordkledning på "tårnutbygg" - tilleggsisolert og skiftet bordkledning på nordvegg i 2006, østvegg i 2007, sørvegg i 2011, tårn og i sidevegger og front i 2017. Stedvis noe mangelfull lufting av kledning, ikke etter dagen krav. Stedvis noe mindre sprekker og avflassing av maling er registrert. Se eget punkt veggkonstruksjon - 2.



Fasade nordvest/vest



Fasade sørøst/øst

Veggkonstruksjon - 2

TG 2

Grunnmurer som sparestein/fuget naturmur med teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe mindre sprekkdannelse i murer/fuger.

Tiltak

• Tiltak:

Noe fuging må påregnes.

Veggkonstruksjon - 3

TG 3

Bunnstokk mot mur i malt treverk.



Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er stedvis registrert noe mindre sprekker og små råteskader, spesielt i gammel bunnstokk. Dette er normalt ut fra alder. Ingen utskiftinger er nødvendig nå, men kan påregnes etter hvert.

Tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skifte ut noe av bunnstokk mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon med tresperrer og bordtak. Takoverbygg på innganger/veranda og tårn/spir i treverk.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Deler av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon innenfra.

Tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Ingen tiltak nødvendig

Vinduer

TG 1

Noen nyere vindu fra 2009 og 2017. Takvinduer på loftetasjen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vinduer - 2 TG 2

Trevinduer i koplet utførelse



Sprekk i glassrute veranda/inngang sørvest.



Sprekk i glassrute veranda/inngang sørøst.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører TG 2

Ytterdører i treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

• Andre tiltak:

Tettelister kan monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Terrasser/trapper/rekkverk i treverk, malt. Ny trapp/terrasse utenfor stue, 2011. Se eget tilleggspunkt om balkonger, terrasser



Mot vest



Mot sør/sørøst

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser

TG 3

Innganger/veranda med malte tresøyler.



Ved inngang sørvest -påbegynnende råteskade i søyle



Ved trapp og veranda sørøst -påbegynnende råteskader i søyler og trinn

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Noe påbegynnende fukt/råteskader i noen av de bærende tresøylene ved inngangsparti/takoverbygg sørvest og veranda sørøst - noe i trappetrinn

Tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Søylene og trinn må repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 2

Tretrapper, malt. Ny trapp utenfor stue, 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre råteskade i trinn i trapp mot sør.

Tiltak

• Tiltak:

Skifte ut råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fra ulike tidsperioder. "Friser og ornamenter" i stuer.



Himling i stue - ornamenter



Vegg i stue ved kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Mot grunn er det betong.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Tiltak

• Andre tiltak:

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

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

Ingen tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller - 2 TG 2

Mellom etasjene er det trebjelkelag pålagt gulvbord. Noe ubetydelig knirk i gulvene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningen er gammel, avvik/skjevheter har ingen funksjonell betydning.

Tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Radon TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dagen krav til bygninger, forutsetter bruk av radonsperre hvis en ikke kan dokumentere verdier under det som er anbefalt.

Ingen krav til radonmåling på denne bygningen.

Pipe og ildsted TG 2

Teglsteinspipe med flere ildsted for vedfyring. Stor åpen peis i kjellerlokale. Stige på tak for tilkomst til pipe for feiing. Heldekkende pipebeslag.



Ovn i stue ved kjøkken



Åpen peis i kjeller

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Noen pipevanger er kledd inn.

Tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fjerne eventuelt treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng TG 3

Tilstandsrapport

Det er registrert forhøyede fuktverdier i gulvbord foran/under vindu og stedvis langs gulv/vegg mot sørvest samt noe misfarging/tilløp til råteskader. Årsaken er ikke avklart, men kan skyldes at et taknedløp rett utenfor går ned i grunnen og dermed får stor opphoping av vann her. Dreneringsfunkjonen er også avtakende, se eget punkt om dette. Oppforede tregulv er generelt såkalte "risikokonstruksjoner" dersom det ikke er lagt fuktsperre mot grunnen. Pga. diffusjon av fukt fra grunnen eller små fuktinntrenginger utenfra via murene eller ved vindu, kan dette samle seg i det oppforede gulvet, noe som kan medføre mugg - og råteskader over tid.

Deler av yttervegger mot grunn med innvendige påforingsvegger. Det er registrert mindre avvik i form av at en del av påforingsveggen mot sørvest i kjellerstue har
"seget" noe ned og det har oppstått en glippe/åpning mellom himlingen og veggen. Årsaken til forholdet er ikke fastslått. Vi har ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i påforingsvegg nede ved gulvet i sørvestre hjørne i kjellerstue etter hulltaking.



Gulv i kjellerstue - fuktspor



Måleresultat i påforingsvegg i kjellerstue

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Vi har ved befaringen målt forhøyede fuktverdier i innvendig påforingsvegg og oppforede tregulv med fuktspor i gulvoverflate i kjellerstue.

Tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

TG 2

Malte trapper, dels med malt overflate i trinn, dels med tepper.



Malt trapp fra 2. etasje til loft



Trapp mellom kjeller og 1. etasje

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Avvik etter dagens krav har ikke tilbakevirkende kraft.

Tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Ingen tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører er i hovedsak malte dører, noen med speil/fylling.



Dør i 2. etasje



Dør i 1. etasje

Vurdering av avvik:

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

Behov for noen generelle justeringer og smøring av låser.

Tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Justeringer og smøring av låser.

Andre innvendige forhold

TG 1

Mur og betongvegger samt bindingsverk i innvendige vegger. Mindre skjevheter er registrert men ingen betydning konstruksjonsmessig.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM/TOALETT

Generell

TG 3

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg, tilpasset gulvsluk. Malt panel og malt mur på vegger. Bra tilstand ut fra alder, ingen unormale fuktverdier eller lekkasjer registrert ved befaring. Mht. vaskerommets alder, er fallforhold til sluk ikke iht. dagens krav i forskrift. Dokumentasjon på utførelse og tetthet av våtrommet er ikke fremlagt.



Fra vaskerom



Fra vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og dagens krav til våtrom er ikke oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer etter formålet, ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Målt inne i veggen ved servant. Det er ingen unormale eller forhøyede fuktverdier registrert her (se post bad 2. etasje).

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg, tilpasset gulvsluk og våtromsplater på vegger. Bra tilstand ut fra alder, ingen unormale fuktverdier eller lekkasjer registrert ved befaring. Mht. badets alder, er fallforhold til sluk ikke iht. dagens krav i forskrift. Dokumentasjon på utførelse og tetthet av våtrommet er ikke fremlagt.



Bad med badekar



Dusjvegger og sluk

Vurdering av avvik:

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

Badet er av eldre dato og dagens krav til våtrom ikke er oppfylt. Tilstandsgrad 3 er satt ut fra alder, at dagens krav til våtrom ikke er oppfylt samt manglende dokumentasjon på utførelse.

Tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer etter formålet, ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Målt inne i veggen mot dusj sone, mot våtromsplater. Det er ingen unormale eller forhøyede fuktverdier registrert her.



Måleresultat

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Enkel mindre innredning



Kjøkkeninnredning i kjeller

Avtrekk

TG 2

Enkel utførelse.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

Tilluft noe mangelfullt

Tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Rommet benyttes kun til anretninger, ingen umiddelbare tiltak er nødvendig

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredninger med malte fronter. Delvis integrerte hvitevarer.



Kjøkkeninnredning 1. etasje



Kjøkkeninnredning 1. etasje

Avtrekk

TG 1

Ventilatorvifte/hette over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannledninger i kobber, antatt fra ulike tidsperioder. Innvendig og utvendige stoppekraner.



Innvendig stoppekran vann



Utvendig stoppekran vann

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i plast, muligens noe støpejern og antatt fra ulike tidsperioder. Utførelse av bunnledninger er ukjent.

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjon er i hovedsak naturlig via ventiler, men mekanisk avtrekk fra noen rom, bla. bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Noen mangelfullt ventilerte rom i kjelleretasje.

Tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Sanitærutstyr (servant/toaletter) i porselen. Dusjkabinett og badekar på bad. Normalt, godt utbygd anlegg. Tappearmatur for badekar i 2. etasje med affeksjonsverdi pga. alder/utseende.



Badekar 2. etasje



Toalett i kjeller

Varmtvannstank

TG 1

Varmebereder 200 liter plassert i kjeller, ny i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

TG 1

Det er montert heldekkende brannvarslingsanlegg med detektorer i bygningen, koplet opp mot mobiltelefon - nytt i 2008.



Brannvarslingsanlegg

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

Elanlegget med automatsikringer er oppgradert og tilpasset bygning og dagens bruk, senest i 2021. Skjult og åpen installasjon. Oppvarming er med panelovner av nyere og eldre dato montert på vegg. Kan styres/reguleres via app på mobiltelefon. Utvendig og innvendig belysning med lyskilder av nyere/eldre dato.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2021 Nye sikringsskap/fordelinger i kjeller og 2. etasje
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Angvik Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ja Samsvarserklæring på utførte installasjonsarbeider er utarbeidet av elektrikerfirma og fremlegges ved eventuelt salg.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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

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

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

Selv om elanlegget er fornyet, bør det kontrolleres minst hvert 10. år av elfagmann eller stedlig el tilsyn.



Sikringsskap/fordeling



Sikringsskap/fordeling

Branntekniske forhold

TG 0

I bygningen er det montert røykvarslere/heldekkende brannvarslingsanlegg og pulverapparater

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.. Det må antas at bygningen er oppført på sand/morenemasser.

Drenering

TG 2

Det må antas at drenering er utført ved steinfylling/grus og sand inntil murer, da dette var en normal utførelse på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringsfunksjonen rundt kjellermurer er ut fra alder langt fra optimal. Stedvis er det registrert og mindre fuktinntrekk på innvendig side av synlige kjellermurer. Tilstandsgrad er aldersrelatert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert grunnmur som er av type sparestein (stein/betong) og noe fuget naturmur med teglsteinsforblending utvendig. Murene har ingen direkte fuktsikring på utvendig side i form av grunnmursplast.

Forstøtningsmurer

TG 1

Stableblokk, stedvis noe åpninger

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 2

Tomten har "hesteskoform" og består av byggeområde i sørvestre del samt område regulert for LNFR (landbruk) i nordvest og nordøst. Den skråner oppover i nordvestlig retning, anordnet i flere avsatser. Arealene der bebyggelse er plassert har plen/gressoverflater og fint opparbeidet hageanlegg med hekker, bed, busker og trær. I bakre del av byggeområdet er det oppført "grillkåte", vannarrangement/dam og fjøs. Resterende areal regulert til LNFR, er bevokst med skog, i det vesentligste barskog og spesielle bartrær som normalt ikke vokser i dette området. Skogarealene ligger i mer brattlendt terreng.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

I følge kommunedelplanen ligger deler av eiendommens tomteareal, lengst mot nordøst, i aktsomhetssone for skred. Dette området er ikke bebygget.

Tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er ukjent hvilken type ledninger som er benyttet, da eier ikke kjenner til dette. Eventuelle utskiftinger må ha vært utført før han kjøpte eiendommen for over 20 år siden. Eier har aldri hatt noe problemer med vann og avløpsledningene.

Andre tomteforhold

TG 1

Store plen og gressarealer, store trær, busker og bed. Vannarrangement/dam og fontener. Asfalt og skiferbelagte områder ved bygninger og i hage. Egen uteplass med peis/grillplass. Uteområder er påkostet ca. kr. 250.000,- siste 20 årene.

Meget fint opparbeidede uteområder på eiendommen rundt bygningene

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1987

Kommentar
I følge Eiendomsverdi AS.

Standard
Normalt god standard ut fra alder.

Vedlikehold
Normalt god, men stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Garasje har grunnmurer i lettklinkerblokk, dels som høye ringmurer og betonggulv. Yttervegger i mur er i hovedsak uisolert, øvrige vegger i bindingsverk er isolert. Takkonstruksjoner med tresperrer pålagt bordtak, isolert yttertak. Trebjelkelag mot loftetasje, isolert. Innvendige lysarmaturer i garasje. Stikkontakter og åpen installasjon.

Utvendig:
Synlige murer er pusset og malte, grunnmursplast mot terreng, uten topplist. Beiset/malt trekledning, noe staffasje i gavlvegg og vippeporter i malt/beiset treverk. Tak med tresperrer og bordtak er tekket med shingelpapp fra byggeåret. Vinduer og dører i beiset/malt treverk. Takrenner og nedløp i aluminium, dels malt.

Innvendig:
Synlige malte murer og bindingsverk. Ubehandlet betonggulv i garasje. Himling i garasje med ubehandlet panel. Loftetasje er innredet med panel på vegger og i himling.

Uthus



Byggeår
1899

Kommentar
I følge eier.

Standard
Enkel standard ut fra alder.

Vedlikehold
Normalt god, men stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Uthus med overbygget "svalgang" i malt treverk fundamentert på betongfundament/tresøyler. Grunnmurer i gråstein med mørtelfuger og trebjelkelag/tregulv mot grunnen. Yttervegger er som uisolert bindingsverk. Takkonstruksjoner med med tresperrer pålagt bordtak. Det er fremlagt strøm.

Utvendig:
Synlig gråstein/mørtel i murer, noen sprekker i mur/mørtelfuger. Beiset/malt trekledning, noe staffasje i gavlvegg og tårn med klokke. Tretrapp og svalgang i malt/beiset treverk. Hovedtak er tekket med metallplater og over svalgang er det shingelpapp, ny i 2021. Vinduer og dører i beiset/malt treverk. Takrenner og nedløp i aluminium, dels malt.

Innvendig:
Synlig bindingsverk/panel og noen vegger med panel. Gulv av plank/treverk.

Fjøs/låve



Byggeår
2021

Kommentar
Gjenoppbygget etter brann.

Standard
God men enkel standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt. Nytt i 2021.

Beskrivelse
Bygningen er reetablert/nyoppført på eksisterende grunnmurer etter brann i 2021. Bygning i enkel utførelse, uisolert. Grunnmurer som er beholdt er som sparesteinsmur, utvendig pusset på synlige steder. Kjeller som er betonggulv er nedsenket på midten. Trebjelkelag mellom etasjene, dels impregnert, dels ubehandlet og pålagt impregnerte spaltebord. Yttervegger i bindingsverk med trepanel/låvepanel. Takkonstruksjon med tresperrer og limtrebjelke, saltaksform pålagt bordtak. Ikke fremlagt strøm.

Utvendig:
Malt/beiset kledning satt kant i kant (låvepanel). Beisede enkle dører/treport. Vinduer med malte karmer/rammer og isolerglass.
Taktekking med shingelpapp. Takrenner og nedløp i lakkert metall.

Innvendig:
Synlige murer har noen sprekker, øvrige vegger i bindingsverk. Synlig trebjelkelag. Enkel tretrapp mellom 1. etasje og hems/loftetasje.

Tilbygg / modernisering

2021	Nyoppført etter brann	I all hovedsak alt nytt over kjeller.

Grillkåte



Byggeår
2009

Kommentar
I følge eier

Standard
Enkel, men normalt god standard ut fra alder.

Vedlikehold
Normalt god, men stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Bygning i enkel utførelse med laftetømmer i sekskantform. Dører og vinduer i treverk, beiset ramme/ karm. Tresperrer i tak med bordtak/tro.

Utvendig:
Beiset tømmer og shingelpapp på tak. Malte dører/vinduer.

Innvendig:
Sittebenker og grillsted med stålpipe.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

301 m²/294 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Kjellerstue, 2 Kjøkken, Bod, Oppholdsrom m/bar, Toalett, Gang, 3 Stuer, Vaskerom, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje, Uthus, Fjøs/låve, Grillkåte
Bruksareal andre bygg: 130 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 800 000**

Markedsvurdering
Inge direkte sammenlignbare eiendommer og priser for tilsvarende eiendommer i nærområdet. Verdi er satt ut fra det takstmann mener eiendommen kan omsettes for i det frie markedet på takseringstidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flemsetervegen 705 ,6637 FLEMMA 169 m² 1964 1 sov		1 200 000	**0**	0	0	**7 101**
2	Sørlandsvegen 1527 ,6637 FLEMMA 99 m² 1915 4 sov	04-08-2021	700 000	**700 000**	0	700 000	**7 071**
3	Sørlandsvegen 1565 ,6637 FLEMMA 104 m² 1955 3 sov	09-07-2020	750 000	**725 000**	0	725 000	**6 971**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		36 880
Forsikring	Kr.		11 850
Driftskostnader/vedlikehold	Kr.		66 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**114 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**530 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**290 000**

Fjøs/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/låve	Kr.		**490 000**

Grillkåte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Grillkåte	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 260 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 700 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	97	90	7	Trapperom/gang , Kjellerstue , Oppholdsrom m/bar, Toalett, Kjøkken	Lager
1. etasje	102	102	0	Vindfang/gang , Kjøkken , Dagligstue, Hagestue, Selskapsstue, Trapperom/gang	
2. etasje	102	102	0	Trapp/gang/loftstue , Vaskerom/toalett , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
"Loftetasje" - innredet	0	0	0		
Sum	301	294	7		

Kommentar

Arealene er kontrollert ved oppmåling av hovedetasje og kjeller og "loft", verifisert ut fra tidligere takst. Innredet loftetasje er ikke måleverdig areal iht. NS 3940 pga. høyden. Gulvarealet i loftetasjen er oppmålt til ca. 47 m² og innredet med ca. 10 sengeplasser. I kjelleretasje er noe av arealet regnet som S-areal. Netto høyde innvendig er ca. 2 meter (litt varierende). I 2. etasje er kott ikke medregnet i arealet, ca. 2 m² ikke måleverdig iht. NS 3940 pga. høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Skiftet bordkledning på "tårnutbygg" - tilleggsisolert og skiftet i sidevegger og front og montert 4 nye vinduer med 2 - lags isolerglass, 2017
Lagt inn fiberkabel, 2020
Skiftet varmtvannstank og renovert elanlegg/skiftet sikringsskap i underetasje/kjeller og 2. etasje, 2021

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygningen er fra 1899 - nyere krav til dagslys og takhøyder må sees bort fra

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	42	0	42		Garasje

Loft	23	23	0	Innredet loftrom	
Sum	65	23	42		

Kommentar

Arealene er kontrollert ved oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utskiftet noe råteskader i tak/vindski.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	22	0	22		Vedbod, Lager, Utedo
Loft	11	0	11		Uinnredet rom
Sum	33	0	33		

Kommentar

Arealene er kontrollert ved oppmåling. I loftetasjen er det noe måleverdig areal iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fjøs/låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Kjeller	0	0	0		Lager
1. etasje	13	0	13		Lager
Hems	10	0	10		Hems
Sum	23	0	23		

Kommentar

Arealene er kontrollert ved oppmåling. Ikke måleverdig kjeller iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygningen ble satt opp ny i 2021 etter at den brant ned.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Grillkåte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	9	0	9		Grillplass
Sum	9	0	9		

Kommentar

Arealet er et ca. areal - oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2022	Torbjørn Torske	Kunde
	Arnt Rusten	Takstmann
	Rapporten er revidert uten at ny befaring er foretatt. Eier har opplyst at det ikke er noen endringer mht. bygg.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	70	13		0	12642.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flemsetervegen 732

Hjemmelshaver
Torske Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Flemma, i sørvestlig retning fra sjøen. Flemma er et mindre bygdesenter i Gjemnes kommune, ca. 30 km fra Batnfjorden som er kommunesenter. Til nærliggende større steder som Kristiansund, Sunndalsøra og Molde er det 50 - 60 km. Nærmeste dagligvarebutikk er i Angvik, ca. 8 km. Fin utsikt og bra solforhold på eiendommen i et område med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei, Flemsetervegen. Innkjøring/trafikkareal med smijernsport og asfalt.

Tilknytning vann

Bolighuset er tilknyttet offentlig vannverk. Det er eget vannreservoar i bakre del av eiendommen (tidligere brønn) som benyttes til vanning av hageanlegget og damanlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Ja, regulert for boligbebyggelse og LNFR - areal. Eiendommen ligger inne i kommuneplanens arealdel 2019 - 2031, Plan - id 155720150003 (se utsnitt fra kommuneplanens arealdel)

Om tomten

Tomten har "hesteskoform" og består av byggeområde i sørvestre del samt område regulert for LNFR (landbruk) i nordvest og nordøst. Den skråner oppover i nordvestlig retning, anordnet i flere avsatser. Arealene der bebyggelse er plassert har plen/gressoverflater og fint opparbeidet hageanlegg med hekker, bed, busker og trær. I bakre del av byggeområdet er det oppført "grillkåte", vannarrangement/dam og fjøs. Resterende areal regulert til LNFR, er bevokst med skog, i det vesentligste barskog og spesielle bartrær som normalt ikke vokser i dette området. Skogarealene ligger i mer brattlendt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eventuelle servitutter og heftelser er ikke undersøkt nærmere.

Påkostninger 2000 - 2021

Fra år 2000 til 2021, mens nåværende eier har besittet eiendommen, er det utførte følgende vedlikehold og påkostninger;
Generelt - vedlikehold av utvendige fasader med maling, ca. hvert 5 år
Spesielt for hovedhuset:
Skiftet bordkledning på nordvegg - tilleggsisolert, 2006
Skiftet bordkledning på østvegg, 2007
Installert gjennomgående brannvarslingsanlegg med detektorer - seriekoplet, 2008
Skiftet bordkledning på vestvegg - tilleggsisolert, nye vindskibord, utskjæringer og montert 3 nye vinduer med 2 - lags isolerglass, 2009
Skiftet bordkledning på sørvegg, montert ny trapp/terrasse utenfor stue, 2011
Renovert yttertak med ny tekking av skifer nord og sør, nye takrenner/nedløp i kobber, innredet "loft" med ny trapp tillaget for overnatting, 2012
Skiftet bordkledning på "tårnutbygg" - tilleggsisolert og skiftet i sidevegger og front og montert 4 nye vinduer med 2 - lags isolerglass, 2017
Lagt inn fiberkabel, 2020
Skiftet varmtvannstank og renovert elanlegg/skiftet sikringsskap i underetasje/kjeller og 2. etasje, 2021
Spesielt for garasje/uthus:
Malt vegger, vindskibord, dører og porter, 2016. Ettermalt i 2020.
Skiftet ut noe råteskadet bordtak i 2021.
Ny papptekking på uthus/stabbur i 2021.
Utvendig:
Skiftet stoper og fundament på utebelysning, 2001. Fjernet gammel hekk øst og vest på eiendommen, plantet tujahekk og etablert mur og smijernsport med stolper/lys, 2006-2007. Oppført grillkåte og grillplass i nordøstre del av hage, 2006 - 2007. Malt og forsterket tregjerde mot vest, 2021

Bebyggelsen

Bolighus:
Bygningen som er oppført året 1899 er i såkalt "sveitserstil", fremstår meget spesiell/særegen og med tiltalende fasader og innvendige rom. Den har kjeller, 1. etasje, 2. etasje og "loftetasje" som ikke er måleverdig pga. høyde. Gulvarealet er på ca. 47 m². I 2. etasje er det noen kottareal som ikke er medtatt i beregnet areal pga. høyde (ikke måleverdig). Det antas at bygningen er oppført på sand/morenemasser. Grunnmurer som sparestein/fuget naturmur med teglsteinsforblending utvendig. Bygning har yttervegger i plank/bindingsverk, dels tømmer, kledd utvendig med trepanel. Deler av fasadene og takkonstruksjon er isolert. Takkonstruksjon med tresperrer, tekket med naturskifer. Takoverbygg innganger/veranda og tårn/spir samt ornamentering innvendig og utvendig. Vinduer i yttervegger i all hovedsak med isolerglass/sprosser, men noen med enkelt glass. Ytterdører i treverk. Oppvarming i hovedsak elektrisk samt vedfyring. Dreneringsfunksjonen rundt kjellermurer er ut fra alder ikke optimal. I løpet av de 20 årene nåværende eier har hatt eiendommen, er det utført betydelige vedlikeholds -
og renoveringsarbeider. Hovedhus er påkostet ca. kr. 2.480.000,- de siste 20 år.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 030 530	2022	Ingen endringer fra 2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	84788810	Fullverdi	10 931 670	11 850

Kommentar
Gjelder alle bygg på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale	30.01.2023	Opplysninger gitt av eier	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2023	Tomteareal hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	26.01.2023	Opplysninger gitt av eier	Fremvist	0	Ja
Kvitt. off. avgifter	30.01.2023	Opplysninger gitt av megler	Fremvist	0	Nei
Reguleringsplaner	09.05.2022	Hentet fra kommunens hjemmeside, plankart	Innhentet	0	Nei
Målebrev		Hentet fra Eiendomsverdi AS	Ikke vist	0	Nei
Skjøte			Ikke vist	0	Nei
Tidligere takst	23.08.2021	Utarbeidet av takstmann Arnt Rusten	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AK1092

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

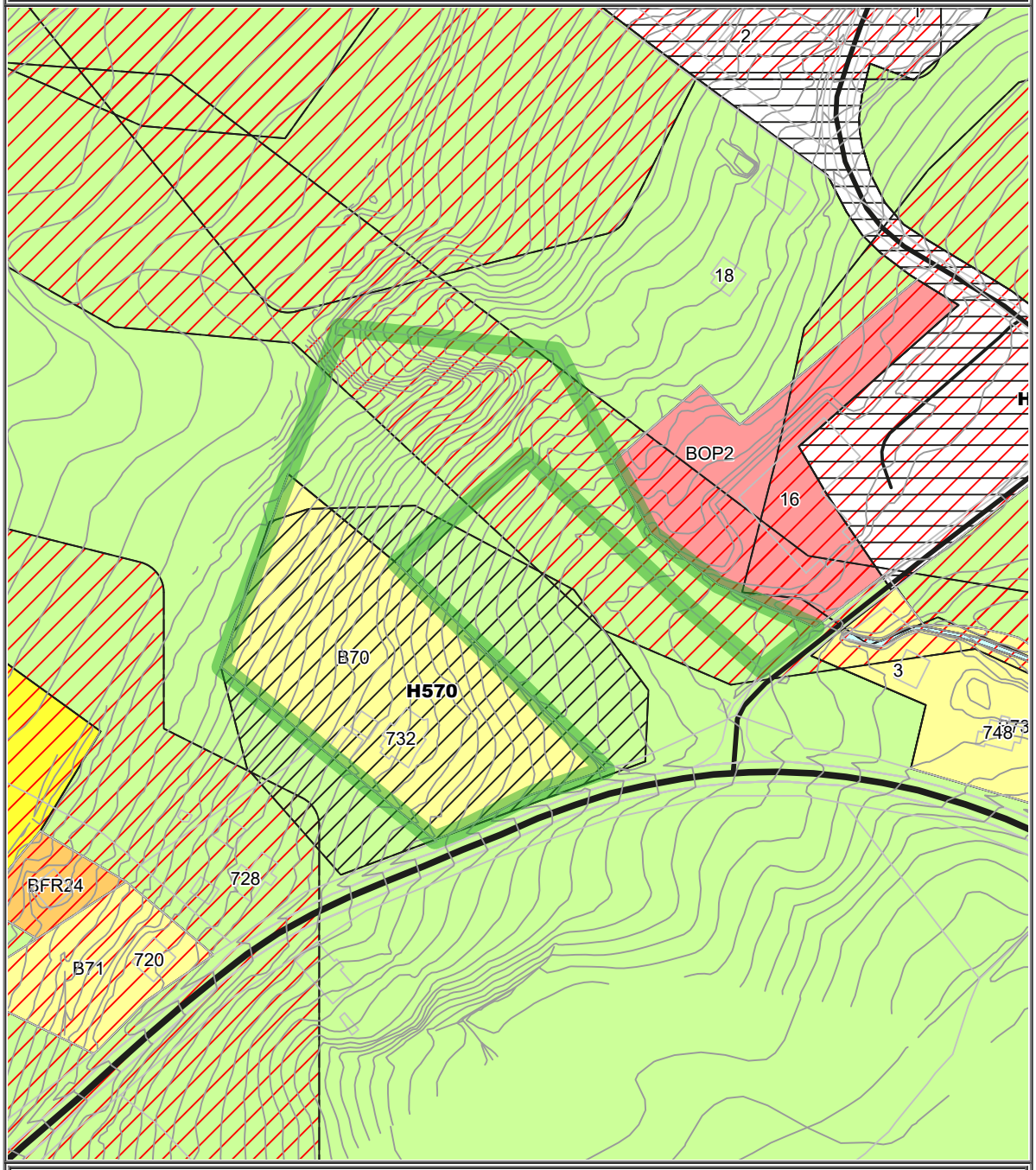
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Flemsetervegen 732, 6637 FLEMMA			
Hj.haver/Fester:				

GJEMNES KOMMUNE

Dato: 20/7-2021 Sign:

Målestokk 1:2000



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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Adresse: Villa Solhaug, 6637 FLEMMA, gnr. 70, bnr. 13 i Gjemnes kommune.

Kontaktperson: Torbjørn Torske
Tlf: 90859389
Epost: tt@ttprosjekt.no

Salgsoppgavedato: 06.03.2023

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

FINANSIERING

Långiver : _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

NOTATER