PRIVATMEGLEREN

# FLEMSETERVEGEN 456

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Enebolig
Flemsetervegen 456, 6637 FLEMMA
GJEMNES kommune
gnr. 71, bnr. 15

**Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 293 m²**



**Befaringsdato:** 02.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25125 **Referansenummer:** NE1917

**Autorisert foretak:** Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Takst og eiendomsrådgiving AS

**Rapportansvarlig**



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

# 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# 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

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Beskrivelse av eiendommen

Romslig eldre bolig med potensiale. Med unntak av at gang og to stuer i 1 etg, samt at det er lagt gulv i gang og noen soverom de siste 8-9 årene - så har boligen eldre standard. Alle våtrom er fra 1992/93 da det ble gjort ombygging og tilbygg nord, men ellers eldre standard. Boligen har romslig kjeller med meget god takhøyde og det er betongdekke mellom 1 etg og kjeller. Ellers har boligen generelt god/romslig romfølelse i alle plan.
Men alder og i vesentlig grad en original bolig fra tidlig 60 tallet tilsier at man her står overfor ett relativt omfattende oppgraderingsbehov både utvendig og for en stor del innvendig i tiden fremover.
En garasje ved vegen er i slik forfatning at den anses nærmest som kondemnerbar. Uthus nord har bra potensialet, men det må gjøres noe med terreng og avstand mellom terreng og trekonstruksjon nord for å hindre at det blir mer råte enn det som allerede er etablert i endre del av vegger i vedskjul del av bygget.

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

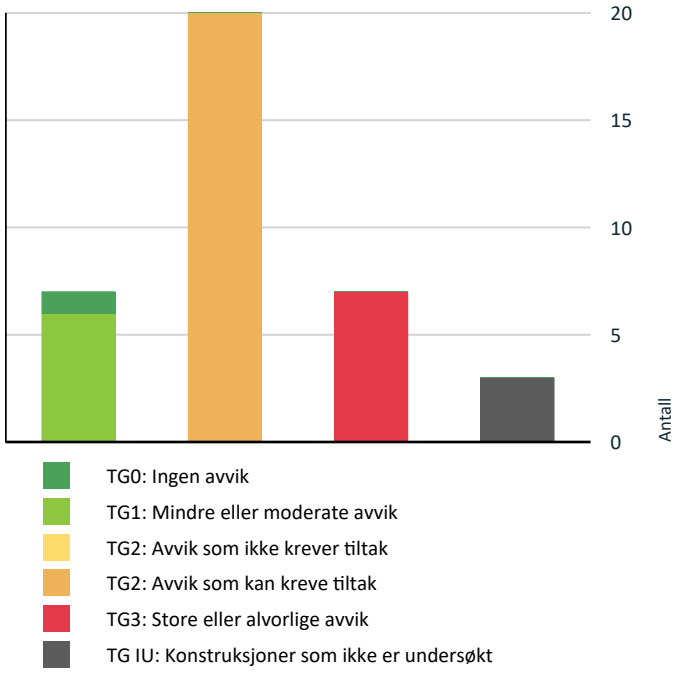
**Uthus**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av boligen, og dagens bruk mot eventuell godkjent løsning er ikke kontrollert.

# Sammendrag av boligens tilstand

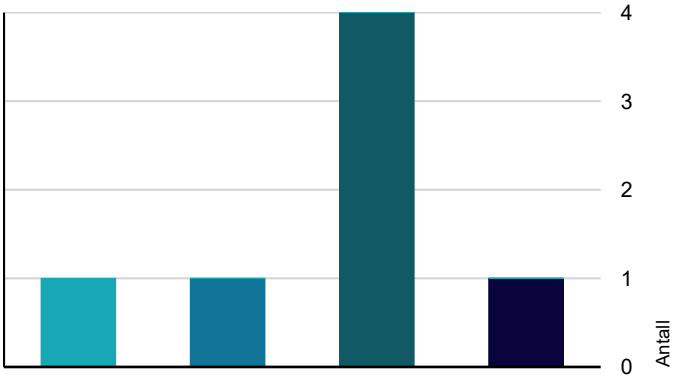
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll
NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

**Våtrom > Loftetasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

**Utvendig > Dører** Gå til side

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Innvendig > Trebjelkelag mot loft etg.** Gå til side

**Innvendig > Radon** Gå til side

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

**Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1962

**Kommentar**
I følge opplysninger i salgsannonse

**Standard**
Eldre enkel standard

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 1993 | Tilbygg | Det er oppgitt at boligen ble tilbygd i 1993 |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av fasettskifer på bærende undertak av bordtro.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er å anse som utlevd. En del stein har falt ned og er festet opp med div. patent bånd etc, og noen er erstattet med metallplater. Enkelte stein er løse nå og bør festes.
Det ble valgt å ikke ta seg opp på tak for kontroll da det er lett for å løsne stein når man beveger seg oppover takside.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Taktekking med undertak og tilhørende utstyr må skiftes innen kort tid

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Løs stein



Løs stein

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp, samt vindskibeslag og andre beslag malt stål.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og andre beslag har skader/nedbøyinger, og lekker, og er moden for utskifting. Dette er forhold som normalt skiftes ved skifte av taktekking. Snøfangere ikke montert

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Skifte takrenner, nedløp og beslag, samt legge takvann i rør bort fra bygning. Montere snøfangere. Estimat her er satt opp noe begrenset med tanke på at dette er forhold som normalt skiftes sammen med taktekking, og at i øvre intervall av det som er satt opp for taktekking normalt også ligger kostnader for beslag/takrenne/nedløp

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på skadet takrenne

## TG 2 Veggkonstruksjon

Byggeåret tilsier bindingsverks konstruksjon. Utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd. Eternittplater på vegg vest.
Øvrige forhold som eventuelle isolering, vind og dampsperrer er ikke kjent eller mulig å avdekke forhold rundt, men eier fikk opplyst da hun kjøpte boligen at det var innsprøytet isolasjon i yttervegger i stuer i 1 etg. Dette kan imidlertid ikke avdekkes noen steder og kan derav ikke garanteres.

Yttervegger malt i 2024/25. Det siste males nå i juni.

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

Det er eternitt kledning på vegg vest. Eternitt har asbest og må behandles som spesialavfall ved nedmontering og deponering. Det er ikke lufting i nerkant av ytterkledning. Dette gjør kledning fukt og råteutsatt. Enkelte partier i nedre del av vegg har tørr/begynnende dårlig kledning som følge av fukt/sol/tørke, men noe større råteforekomster i veggpanel var ikke synlig i de skjekkpunktene som ble valgt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ytterkledning med tilhørende utstyr har oppnådd normal brukstid, og det bør påregnes behov for rehabilitering i tiden fremover, men det er ikke større akutte behov. På tilbygg nord fra 1993 er det kun mindre deler som eventuelt kan antas å måtte skiftes.
Estimat for rehabilitering av yttervegger er ikke satt, da dette er forhold som bør vurderes i en større sammenheng med eventuell isolering etc, og deler av yttervegger kan tas over en sikt, men det meste er moden for utskifting. Dette er normalt en betydelig kostand - men av variabel størrelse alt etter hvor omfattende man skal gå til verks.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak av tre med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtro.
Kaldt uluftet loftrom.
Isolert loftbjelkelag og isolerte skråhimlinger. Vindski av trebord

Tilbygd del har tilsvarende konstruksjon, men der er det hunton undertaksplater, og det er lagt opp luftespalter mellom isolasjon og undertak. Tilførsel av luft fra spalter langs raft .

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er ikke montert dampsperre i himling. Dette kan medføre kondens/fukt i isolasjonssjikt. Det er fylt isolasjon i hele sperrerommet i skråhimlinger i hele den eldste delen av tak. Dette kombinert med manglende dampsperre er uheldig i forhold til at det kan oppstå kondens/fukt og skjult del av konstruksjonen.

Noe tørre fuktmerker rundt pipe, men ellers ikke sett fuktspor i tro eller på sperrer, men det er brukt mye ulikt material som har ulike farge nyanser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne isolasjon i skråhimlinger i eldste del av tak. Eventuelt erstatte den med mindre mengde og luftspalte mellom isolasjon og tro.
Vindskier må skiftes når taktekking skal skiftes. Eller bør man overvåke jevnlig konstruksjon i forhold til at det mangler damsperre, og ved oppussing av rom i loft etg må det monteres dampsperre når det blir anledning til dette.

## TG 3 Vinduer

I hoveddel av bygningen er det malte trevinduer med kobla glass fra byggeår. I tilbygd deler er det trevinduer med 2-lags glass fra henholdvis 1978 og 1993.

I kjeller er det betong vinduer med doble glass. I garasje sør og øst

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer er i stor grad fra byggeår og enkelte av disse har fukt/råteskader og enkelte er vanskelig åpne/lukke. Synlig råte på to vinduer på øst/nord vegg

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det meste av vinduer av tre må påregnes utskifting. Vinduer fra 1993 i deler av tilbygg kan vurderes nærmere i forhold til faktisk tilstand, men de er uansett kommet i en alder der de rent teknisk er moden for utskifting.

Vinduer av betong i kjeller bør vurderes mot bruk av kjeller og faktisk behov, da det i utgangspunktet ikke har større skader/mangler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Dører

Hovedytterdør av teakfiner - fra antatt 1993 da tilbygg ble reist. Nymalt utvendig i juni 2025

Balkongdør i stue er malt tredør med to-lags glass. Påsatt metallplate utvendig grunnet fuktskader i nedre del av dør. Dør fra anslagvsis 70 tallet.

Kjellerdør er en innerdør av trefiner som er påsatt trepanel utvendig.

Garasjeport er leddport av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Med unntak av hovedytterdør som er nymalt utvendig nå i juni 2015 så bærer dører preg av elde og slitasje, og balkongdør i stue er moden for utskifting innen kort tid

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Balkongdør i stue må påregnes utskifting(TG3). Ellers kan det være noe restlevetid i andre dører etter oppussing og vedlikehold

Estimat for å skifte balkongdør er ca kr 15000,-

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over garasje i plan med 1. etg er det støpt dekke med veranda. Rekkverk av tre

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er saltutslag på underside av dekket - altså i garasjerom. Dette kan enten skyldes lekkasje, eller kuldebro. En deling midt på dekket er fuget og der har det trekt fukt gjennom og ned til himling i garasje.

Rekkverk er 88 cm høy. Tidligere krav var 90 cm, og etter TEK 10 skal de være 100 cm

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Heve rekkverk. Dekket bør påregnes å måtte tekkes med vanntett sjikt for å holde tett

## TG 2 Utvendige trapper

I terreng vest for boligen er det betongtrapp. Rekkverk/handrekke av metall.

Frittliggende trapper i terreng har ikke krav til rekkverk/handrekker, og det temaet vurderes ikke nærmere.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er sprekker og noe betongskade i nedre del av trapp

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Reparere betongskader

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, vinylbelegg, lakkert tregulv, tregulv. Betonggulv i kjeller
Vegger: Malt strie/tapet, tapet, våtromstapet. Betong i kjeller. Ett soverom syd rom i loft etg har fjernet veggplater og det er der direkte på rupanel
Himling: Malte plater. Takplater. Betong i kjeller

Stort sett normale forhold i henhold til alder, men en del av boligen har generelt oppussings behov innvendig med unntak av gang, og to stuer samt soverom i 1 etg som ble oppusset i tidligere eiers eiertid/for noe år tilbake, samt at det er lagt gulv i gang og ett soverom i siste eiers eiertid

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

## TG 1 Overflater stuer og gang i 1 etg

Gulv: Laminat
Vegger: Beiset liggende trepanel.
Himling: Malte takplater/tak-ess plater

Panel på vegger og laminat på gulv med listverk skiftet i 2016

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betonggulv mot grunn i kjeller og betongdekke mellom kjeller og 1 etg.

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

Gulv mot grunn i kjeller støpt uten isolasjon eller dampsperre.
Det er helningsavvik over 30 mm i garasjerom. Ellers avvik mellom 15 og 30 mm der det ble gjort måling.

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

## TG 2 Trebjelkelag mot loft etg.

Mellom 1 etg og loft etg er det trebjelkelag. Det er synlige propper i bordkledning syd som tilsier at det sannsynligvis har vært sprøytet isolasjon i bjelkelag.

Målt planhet i stue og kjøkken i 1 etg og soverom øst og vest i loft etg.

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

# Tilstandsrapport

Størst avvik i stue fra omlag midt på gulv og til vegg vest der der litt i overkant av 20 cm avvik. Gulv stiger i retning vest. Ellers ujevnheter på 10-15 mm i andre kontroll pkt. men stort sett ikke over de toleranser vi kontrollerer mot.

Varierende avvik på planhet er normalt i eldre bygninger der det ikke er gjort oppretting.

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

## TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er støpt/betong pipe i kjeller. Over 1 etg er det tegl med ett røykrør og en luftepipe. Tegl røykpipe. Pusset og malt i synlige områder.
Rentbrennende vedovn i stue.
I kjøkken er det tradisjonell hvit Jøtul kjøkkenovn.
Videre er det vedovn i kjeller og i to soverom i loft etg.
Pusset og malt over tak. Sotluke i kjeller

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I tilstandsrapport fra 2022 opplyste den gang eier at det ble gjort kontroll/feiertilsyn i 2021/2022. Det ble da gitt pålegg om at vedovn i kjeller og to i loft etg ikke er tillatt å bruke.

I tillegg til dette registrerte takstmannen at det i kjøkken er mindre enn 10 cm avstand mellom vedovn og brannmur og pipe, og det er overskap av tre kledd mot pipe. Det er sprekker og riss i ytre kant av pipe - altså mellom pipe og brannmur i loft etg, men i selve pipestokk er det så langt det er mulig å se ikke sprekker
Det er videre en del sprekker og løs murpuss påpipe over tak.
Alle disse forholdene er normalt ting det blir gitt pålegg om å rette under branntilsyn/feierkontroll.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Samlet vurdert på bakgrunn av ovennevnte anmerkinger og registrert forhold må det påregnes behov for rehabilitering av røykpipe. Med dette også rehabilitering utvendig/overtak



Sprekker og løs puss på pipe over tak



Sprekk i stein i brennkammer

## TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapper av tre mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Mangler handrekke på en side i kjellertrapp

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er for lite frihøyde i begge trapper. Dette skal være 2,1 m, og her er det mellom 1,6 m og 1,8 m i kjellertrapp og 1,8 m som laveste i trapp til loft etg.

## TG 1 Innvendige dører

I kjeller er det originale trefyllingsdører. I loft etg. er det originale glatte finerdører.

Elde og slitasje i henhold til alder, men ellers ikke større skader/avvik registrert.

## TG 1 Nyere dører i 1 etg.

Det er hvite profilerte dører i 1 etg. (dør til vaskerom er malt trefyllingsdør)

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad fra antatt 1993. Malte takplater og vinyltapet på vegg og vinyl belegg å gulv. Plast sluk
Gulvmontert wc. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter med laminat benkeplate med nedfelt porselen servant. Det er vesentlig avvik på fallforhold i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsone ligger mot yttervegg. Det er betongdekke som hindrer boring fra underside.
Ellers er våtrom å anse som utlevd rent teknisk og står foran oppgradering

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Enkelt innredet vaskerom med Malte vegger og vinylbelegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Stål skyllekar på vegg. En benkeplate og ett veggskap. Det er avvik på fallforhold i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat er for å fornye overflater/membraner til samme standard som er der i dag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsone ligger mot yttervegg. Det er betongdekke som hindrer boring fra underside.
Ellers er våtrom å anse som utlevd rent teknisk og står foran oppgradering

## LOFTETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad med våtromstapet på vegg og våtromsbelegg på gulv. Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvmontert wc. Dusjkabinett. Det er vesentlig avvik på fallforhold i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## LOFTETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsone ligger mot yttervegg, og under dette rommet er det våtrom som det ikke bør bores i himling i.
Ellers er våtrom å anse som utlevd rent teknisk og står foran oppgradering, og under en slik prosess kan det ikke utelukkes at det blir avdekt skjulte fuktskader

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Originalt kjøkken fra byggeår av type plassbygd tre innredning med malte glatte overflater. Laminat benkeplate. Helt stål benkebeslag med oppvaskkum og utslagsvask.

Innredning malt i siste eiers eiertid

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Elde og utidsmessighet, men ellers ikke registrert større skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det påregnelig å fornye kjøkken som har denne alder og standard, men det er funksjonelt og ikke umiddelbart behov for utskifting

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til luftepipe

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber. Stoppekran i kjeller.

Ukjent alder på vannrør, men siste kjente gang er tilbygg med vaskerom og etablering av bad i 2 etg i 1993. Det er derfor minst 29 år gammelt opplegg, og mulig en del år eldre.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast i 1 etg og loft etg, og ned til kjeller og ca 1 m, over gulv der avløpsrør går over i soil i gulv. Antatt soil eller eldre betong rør i gulv.

Plast rør kan være fra tiden rundt 1993, da det ble gjort en del med våtrom etc. Soil rør og rør i gulv og ut fra byggeår

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avlufting på kloakk avslutter med vakumventil i gang i loft etg. Denne skal være ført over tak.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufting bør føres over tak.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har el. avtrekksvifter i begge bad og ventilator i kjøkken
Ellers begrenset med ventilasjon, men det er luftepipe i røykpipe som har avtrekk over tak. Noen vinduer med isolerglass har tilluftspalte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom mangler i hovedsak ventilasjon, og i vaskerom er det ikke ventilasjon.
Boligen har generelt lavt luftskifte

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

Videre bør det monteres tilluft løsninger i alle rom som ikke har det for å kunne oppnå luftgjennomstrømming

## TG 2 Varmtvannstank

200 l vv bereder fra 1992 i kjeller

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alder på tank tilsier at det er begrenset restbrukstid

## Andre installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue. Ny pumpe i 2018.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har delvis skjult og delvis åpent anlegg. I fordelerskap er det jordfeil automater.

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**

**Spørsmål til eier**

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

   **Det er gjort ting med anlegg etter 99, men det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon/opplysninger om dette.**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

# Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja I stor grad eldre/originalt anlegg, uten samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.**

### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

6 kg pulverapparat. Røykvarslere montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Ikke mulig å finne alder på brannslukningsapparat, men det ser ikke gammelt ut og det står på grønt på manometer. Det er derfor valgt å gi TG 0 i dette tilfellet, men det kan opplyses at apparat over 10 år normalt gir TG 3**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er noe synlig fjell helt i bakkant av kjeller som tyder på fjell i bakre del av byggegrop. Ellers er det løsmasser.

### TG 3 Drenering

Ingen opplysninger om drenssystem. Byggeår tilsier at det kan være selvdrenerende grunn.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er synlig forhold i kjeller som tilsier behov for oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Særlig del av kjeller mot nord i hjørner øst og vest er det mer fukt i betong gulv og grunnmur enn ellers. Det ble gjort fuktsøk med indikator på overflater, som viser høy motstand/fukt i vegger nord, men ellers normale forhold med tanke på alder og byggemåte.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nytt drenssystem og utvendig fuktsikring er påregnelig å måtte gjøre innen kort tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med antatt sparestein for hoveddel. Utvendig malt. Innvendig natur betong
Garasjerom sør er tilbygd og har leca yttervegger.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

På vestsiden er det en del riss og sprekker i murpuss, og det er ett område i nedre del av grunnmur der pussplate har løsnet, og noe murpuss er borte. På leca vegg syd på garasje har en god del riss og sprekker, men dette ser ut til å være svinn/tørkeross

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Reparasjon og vedlikehold av muroverflater utvendig må påregnes.

### TG 1 Forstøtningsmurer

Nord for boligen er det en betong mur i terreng. Den har over 50 cm fallhøyde, men det er å anse som mykt terreng foran mur og derav ikke krav om rekkverk.

### TG 2 Terrengforhold

Det er fallende terreng fra vest og mot bygningen

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

Det er fall på terreng fra nord og mot bygning. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meteres avstand fra bygg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overvåke situasjonen over tid og eventuelt gjøre tiltak i henhold til det som blir registrert. Fungerer dette greit i praksis over tid er det ikke grunnlag for anta noe nødvendig tiltak på kort sikt, men ved etablering av ny drenering som bør påregnes innen kort ti, så kan man samtidig gjøre terreng justering

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Avløp til privat septiktank av antatt glassfiber. Dette basert på opplysninger om glassfiberlokk som er skiftet ut med enn betong ring og ett betonglokk. Overløp ikke kjent

Alder ikke kjent, og det er derfor vanskelig å sette TG, men forutsatt at det er rundt 30 år eller mer så settes det TG 2

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

## TG 2 Septiktank

Basert på eiers opplysninger er det en glassfiber slamavskiller. Overløp ukjent. Alder ukjent, men en del ting innvendig i boligen tilsier at det er gjort en del med vann og avløp i boligen i 1992/93

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke hvor overløp er ført.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Bygninger på eiendommen

## Garasje ved vegen



**Anvendelse**

**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Anslått ikke eksakt oppgitt

**Standard**
Lav standard

**Vedlikehold**
Manglende vedlikehold over tid

**Beskrivelse**
Hoveddelen av bygningen er oppført i trekonstruksjon direkte på grunn/steinfundamenter. Reisverk av tre med utvendig stående trepanel.
Saltak av tre med bordtro som er tekket med bølgeblikk. Mot vest er det tilbygd en garasje i murkonstruksjon.
Støpt gulv i murgarasje og grus/jordgulv i tregarasje.
Sidehengslede treporter i front på tregarasje og vippeport av tre på murgarasje.
Det er el. anlegg i bygget.

Samlet vurdert er bygningen å anse som kondemnerbar.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Uthus



**Anvendelse**
Vedskjul og lagerrom/hunderom

**Byggeår**

**Kommentar**
Ikke oppgitt. men anslått oppført på 60 tallet

**Standard**
Enkel standard

**Vedlikehold**
Mindre vedlikeholdt en tid

**Beskrivelse**
Uthus oppført på støpt ringmur med støpt gulv i del vest og lecaklosser/fundamenter øst. Jordgulv med delvis noe løse paller i østre del.
Stenderverk av tre med utvendig stående trepanel, liggende trepanel og eternittplater. Saltak av tre som er tekket med bølgeblikk plater nord og korrugerte metallplater sør. Undertaksduk av armert plast.
Sprossevinduer med enkle glass i front. Ytterdører av tre. Trapp av betong og tre.
Omlag halve bygget (vest)er bygd opp for kennel/hundehold. Der er det platekledde vegger.

På nordsiden er trekonstruksjoner ned i grunn og det må påregnes at det kan være råte i nedre del av vegger der.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

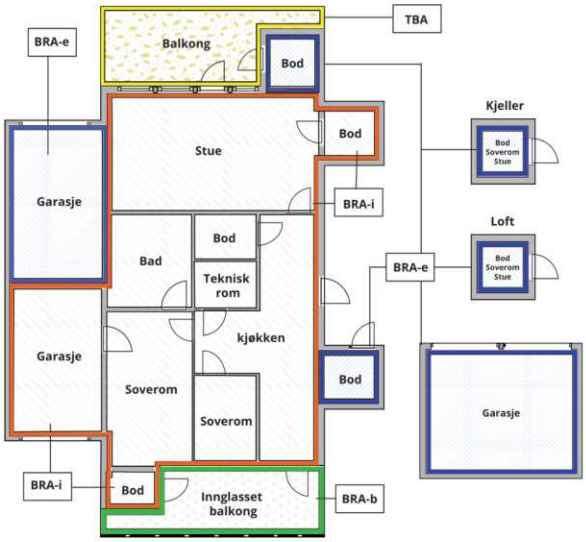
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 108 | | | 108 | |
| 1. Etasje | 100 | | | 100 | |
| Loftetasje | 85 | | | 85 | |
| **SUM** | **293** | | | | |
| **SUM BRA** | **293** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom/kjellerrom, Bod, Stort kjellerrom, Garasje | | |
| 1. Etasje | Vindfang, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom | | |
| Loftetasje | Gang, Bad, 5 Soverom, 4 Kott | | |

**Kommentar**

Takhøyde i kjeller er mellom 2,45 og 2,53 m

Takhøyde i 1 etg og loft etg er mellom 2,32 m og 2,33 m. Det meste av kott er ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Loftetg er vanskelig å måle nøyaktig med laser, og areal der må anses som omtrentlig. Det har ikke blitt forelagt takstmannen tegninger som kunne brukes for kontroll av måling.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Det er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Mellom garasjerom og kjellerrrom, samt videre opp i boligen er det ikke brann/gasstett dør.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Innvendig kledd vegger i to stuer og gang, samt lagt laminat gulv i samme rom

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Soverom i loft etg skal ha alternativ rømningsveg til tillegg til intern trapp. Her blir de vinduer i hvert enkelt rom. Utvendig på terreng under vinduer øst, vest og nord er det trapper, murer etc som medfører at det ikke kan hoppes fra disse vinduene.

Det er imidlertid montert en utfellbar rømningsstige på vegg nord for som alternativ løsning. Dette er ikke en godkjent rømningsveg, men den vil naturligvis hjelpe om nødvendig.

## Garasje ved vegen

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stort garasjerom, Murgarasje | | |

## Uthus

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vedskjul, Lagerrom/innredet for hund | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av boligen, og dagens bruk mot eventuell godkjent løsning er ikke kontrollert.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 283 | 10 |
| **Garasje ved vegen** | 0 | 0 |
| **Uthus** | 0 | 0 |

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.6.2025 | Nils Henrik Malme | Takstingeniør |
| | Sofie Torvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1557 GJEMNES | 71 | 15 | 0 | 0 | 1792.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Flemsetervegen 456

**Hjemmelshaver**
Torvik Sofie

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i Flemsetervegen like sør/vest for Flemma i Gjemnes kommune.

**Adkomstvei**
Offentlig

**Tilknytning vann**
Offentlig

**Tilknytning avløp**
Privat septiktank

**Regulering**
LNF område

**Om tomten**
Opparbeidet tomt med plen og hage

## Siste hjemmelsovergang

**År**
2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 02.06.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 11.06.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 01.06.2025 | | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, 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
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NE1917

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Molde |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 45251096 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Sofie Torvik |

| Gateadresse |
| --- |
| Flemsetervegen 456 |

| 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 boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7074244

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 45251096

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er av og til litt lukt på bad i 2 etasje, men ingen tegn til lekasje/råte ect. Kan også være lukt fra sluk siden det bare blir brukt til å dusje.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørene tettet seg i påsken 2024. Fikk spylt de opp igjen, har ellers ikke vært noen problemer.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ved spyling av tette rør var det en bekjent som gjorde dette. Ellers ingen arbeid med rør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, er litt fuktig i kjelleren(matbod og i ett hjørne i det store kjellerrommet), men ikke noe mere enn da jeg kjøpte huset. Sjiktet mellom veranda og garasje er heller ikke helt tett, siver litt ned i noen sprekker av og til.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er ikke tett sjikt mellom veranda og garasje, er prøvd tidligere å fuge men siver litt vann ned i garasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, er en sprekk i vedovn i 1 etasje. Kun denne ovnen jeg har brukt i mitt eie. Er klar over avvikene som de fikk på kontroll av ildsted før jeg kjøpte i 2022, disse har jeg bare utsatt frist på. Har ikke utbedret noe på ildsted og har heller ikke brukt de som det var satt avvik på.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i fasade på mur utvendig. Kjenner ellers ikke noe til annet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt mus på vinteren i kjøkkenbenk, skap på bad nede og bod oppe i 2.etasje.

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installering av elbil lader i kjeller høsten 2023.

Filer

2Rune_Sætran_-_NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Elbil_lader).pdf

1NELFO_Verifikasjon_av_ladepunkt_for_elbil.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Monterte lader i kjelleren høsten 2023.

Document reference: 45251096

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Sporadisk festing av taksteiner som er løsnet. Jeg har malt fasaden utvendig. |

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: 45251096

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251096

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sofie Torvik | 965f088d67bd7557a096098c5d10f89dba494928 | 10.06.2025 20:22:53 UTC | Signer authenticated by One time code |

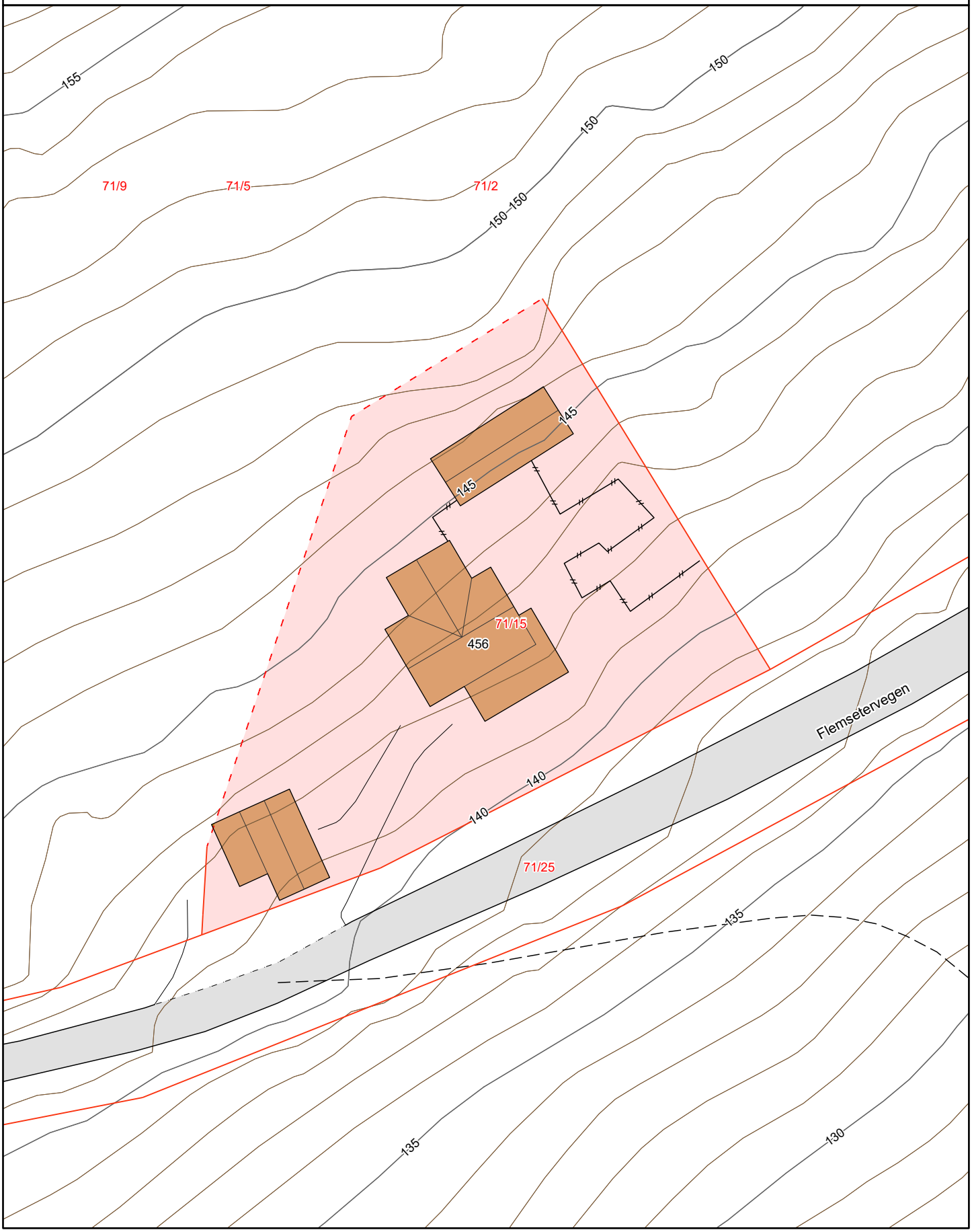
Document reference: 45251096

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

# Oversiktskart

Adresse: **Flemsetervegen 456, 6637 Flemma**
Gnr/Bnr: **1557/71/15/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1792 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.05.2025



# Matrikkelkart

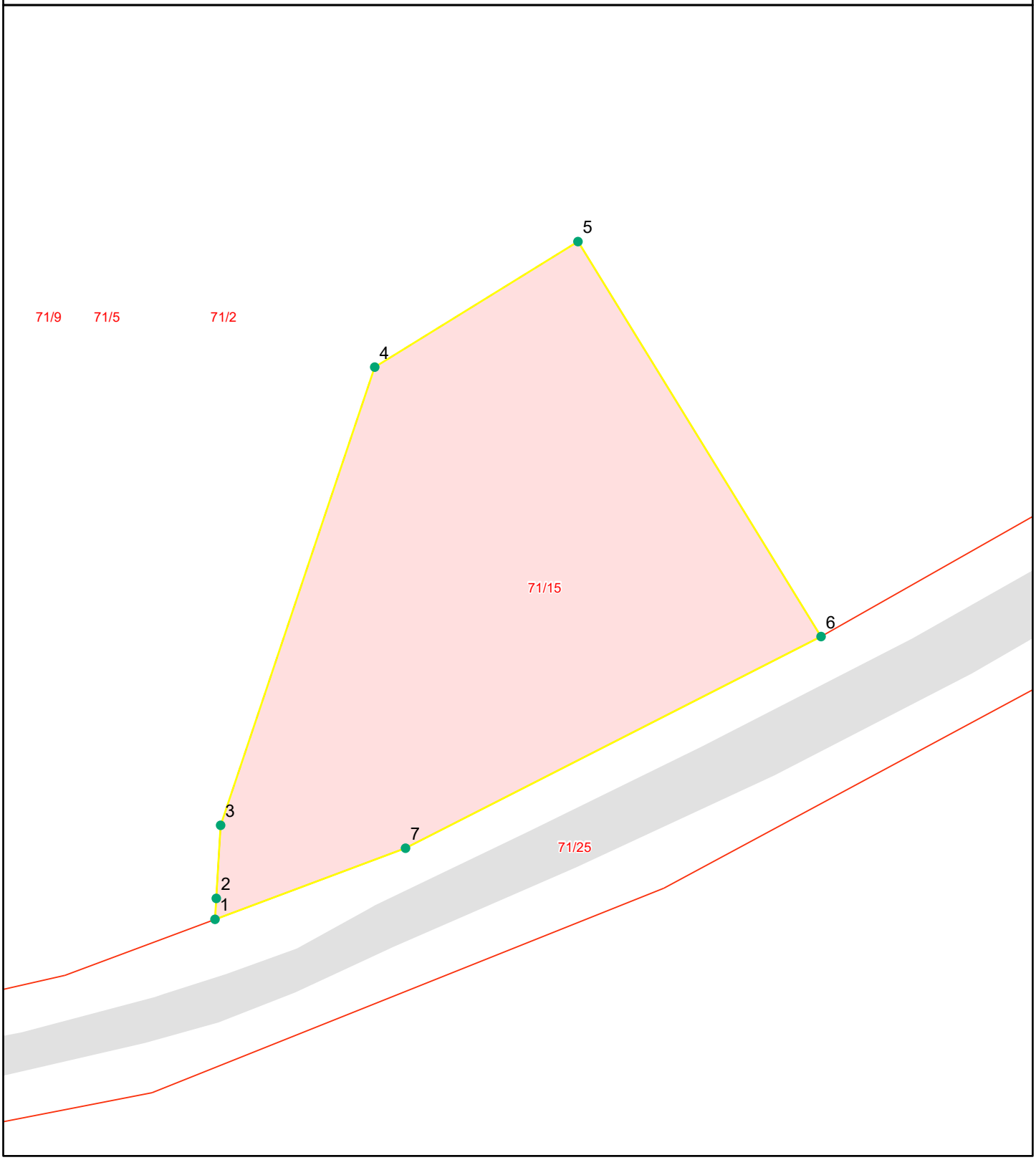
Adresse: **Flemsetervegen 456, 6637 Flemma**
Gnr/bnr: **1557/71/15/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1792 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1792 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6995273.65 | 146320.82 | Ikke spesifisert | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 1.93 | 0 |
| 2 | 6995275.58 | 146320.94 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 6.74 | 0 |
| 3 | 6995282.31 | 146321.33 | Annen terrengdetalj | Vegkant | GPS Fasemåling RTK | 10 | 44.53 | 0 |
| 4 | 6995324.52 | 146335.56 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | Direkte innlagt på skjerm | 200 | 22.03 | 0 |
| 5 | 6995336.08 | 146354.31 | Jord | Stein med kors og vitner | GPS Fasemåling RTK | 10 | 42.74 | 0 |
| 6 | 6995299.7 | 146376.75 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 43.02 | 0 |
| 7 | 6995280.2 | 146338.4 | Annen terrengdetalj | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 18.76 | 0 |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.05.2025 10:05

## Eiendom 1557-71/15 Bergtun

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Bergtun | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 04.06.1962 | Andel | |
| Kommunenr | 1557 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 71 | Beregnet areal | 1792,4 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 15 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Flemsetervegen 456 | 6637 Flemma | Flemma | Indre Gjemnes | Øre |

## Forretninger (3)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 04.06.1962 | Skylddeling | 1557-71/5 | Avgiver | 0 |
| | | 1557-71/15 | Mottaker | 0 |
| 09.09.2011 | Oppmålingsforretning | 1557-71/9 | Berørt | 0 |
| | | 1557-71/15 | Berørt | 0 |
| | | 1557-71/25 | Berørt | 0 |
| | | 1557-71/2 | Berørt | 0 |
| | | 1557-71/5 | Berørt | 0 |
| 09.09.2011 | Oppmålingsforretning/ arealoverføring | 1557-71/15 | Avgiver | -313,5 |
| | | 1557-71/25 | Mottaker | 313,5 |

## Bygninger (3)

### Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 181384816 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 36/40 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 36/40 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

#### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 36/40 | 36/40 |

### Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 181384794 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 50/56 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 50/56 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 50/56 | 50/56 |

# Bygg 3 av 3: Enebolig

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 181384808 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 265/295 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 265/295 | Energikilde | |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 98/109 | 0/0 | 98/109 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 58/64 | 0/0 | 58/64 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 109/122 | 0/0 | 109/122 |

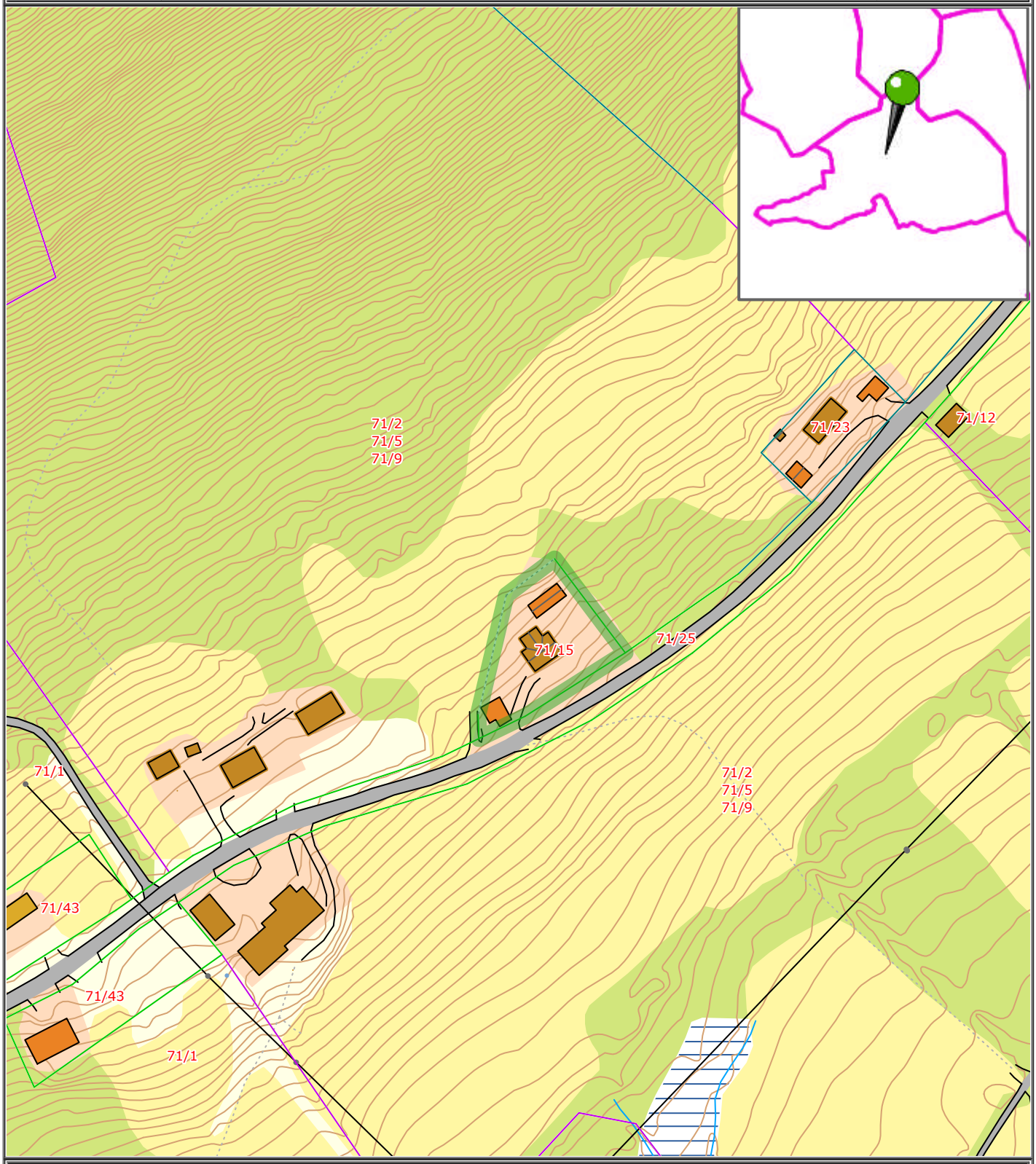
# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 71 | Bnr: 15 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Flemsetervegen 456, 6637 FLEMMA | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | |

**GJEMNES KOMMUNE**

Dato: 8/5-2025 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.**

# GJEMNES KOMMUNE

| Tegnforklaring |
| --- |
| Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |
| Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) |
| Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
| Teiggrense fiktiv |
| Mast |
| Trase |
| Udefinerte bygg |
| Bolig |
| Fiskeri og landbruk |
| Fritidsbolig |
| Garasje og uthus |
| Annen næring |
| A GnrBnr |
| Bygningslinje |
| Mønelinje |
| Takkant |
| Veg annen avgrensning |
| Veg fiktiv grense |
| Vegdekkekant |
| Traktorveg |
| Veg |
| Kanal og grøft |
| Eiendomsteig |
| Høydekurve 1m Gjemnes |
| Bebygd område |
| Myr |
| Dyrka mark |
| Skog |
| Annet |

# GJEMNES KOMMUNE Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Planbestemmelser

Revidert 03.07.2019

# Innhold


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

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

## Vedlegg

1. Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

# §1 Generelle planbestemmelser jf. PBL § 11-9

## §1.1 Rettsvirkning for kommuneplanens bestemmelser

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

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

## §1.2 Gjeldende reguleringsplaner

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

Ved manglende planbestemmelse i reguleringsplan vil kommuneplanens bestemmelse gjelde.

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

## §1.3 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

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

Unntak fra plankravet gjelder:

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

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

c) For tilbygg på bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting hvor tilbyggets samlede BRA eller BYA ikke overskrider 100 $m^2$.

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

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

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

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

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

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

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

Alternative energiløsninger skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

Det skal etableres felles vann- og avløpstilknytning for alle bolig- og/eller hyttefelt med flere enn 20 hus/hytter, 50 personer eller mer enn $10m^3$ levert vann i døgnet. Dette gjelder også for mindre felt som blir etablert inntil et allerede eksisterende felt som er uten felles vann/avløp.

Retningslinjer for teknisk infrastruktur:

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

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

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

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

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

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

Nåstad I skal utbygges før utbygging på Nåstad II igangsettes.

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

### §1.7.1 Byggegrenser

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

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

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

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

For områder med flomfare vises det til § 6.5.

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

Retningslinjer for byggegrenser:

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

Med bekker menes vassløp med oppstrøms nedslagsfelt mindre enn omlag 20 $km^2$.

### §1.7.2 Universell utforming

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

### §1.7.3 Krav til leke-, ute- og oppholdsplasser

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

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

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

Krav til utforming og ferdigstillelse skal fastsettes i planbestemmelser.

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

### §1.7.4 Parkering

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

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

| ***Formål*** | ***Bil*** | ***Sykkel*** |
|---|---|---|
| ***Bolig <= 60 $m^2$ BRA*** | *Min 1,5* | *Min 2* |

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

For Batnfjorden sentrum gjelder følgende tabell:

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

Retningslinjer for parkering:

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

Sykkelparkering innebærer sykkelstativ. Dette skal plasseres nært hovedinngang.

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

### §1.7.5 Høydekrav langs sjø pga. stormflo

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

Estimert vannivå ved stormflo:
Kote 2,5 ved 20-års gjentaksintervall
Kote 2,6 ved 200-års gjentaksintervall
Kote 2,7 ved 1000-års gjentaksintervall

I tillegg skal bølgepåvirkning vurderes ut fra hvor eksponert/skjermet det aktuelle området er.
Naust kan i gunstige tilfeller plasseres ned til kote +1,9.
Bygg og anlegg som plasseres i stormfloutsatte områder skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning.

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

### §1.8.1 Vassdrag

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

### §1.8.2 Støy

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

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

### §1.9.1 Grunnundersøkelser

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

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

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

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

## §2.1 Boligbebyggelse, B

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

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

For boligbygg i tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 300 $m^2$. For boligbygg utenfor tettbygde strøk der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 450 $m^2$.

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

## §2.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFR

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

For hyttebebyggelse der størrelsen ikke er fastsatt i reguleringsplan er maks BYA 120 $m^2$.

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

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

## §2.3 Naust, BFN

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

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

Retningslinjer for naust:

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

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

Retningslinjer for turveger:

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

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

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

## §3.1 Friområder

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

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

Områdene er til allmenn bruk.

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

## §4.1 LNF generelt

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

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

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

Retningslinje for LNF generelt:

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

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

## §5.1 Småbåtanlegg

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

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

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

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

Retningslinjer for bruk og vern av sjø:

Det vises til kommunedelplan for sjøområder.

# §6 Hensynssoner jf. PBL § 11-8

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

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

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

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

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

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

## §6.4 Faresone, ras og skredfare – H310.

Området befinner seg innenfor aktsomhetssone for skred.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| |
|---|
| Ved planlegging av tiltak nær høgspennings luftledning skal aktuelt nettselskap kontaktes for å avklare nødvendige hensyn.<br><br>Ved bygging nær kraftledninger skal Statens strålevern sine utredningskrav for nybygg og anlegg legges til grunn ved elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotesla. |

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

## §6.7 Faresone, ras- og skredfare – H310

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

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

| |
|---|
| Innlegging av hensynssone landbruk avventes planlagt utarbeiding av landbruksplan. |

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

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

## §6.10 Bevaring av kulturmiljø – H570 (PBL § 11-8 bokstav c)

Retningslinjer:

I verdifulle kulturmiljø skal det føres en streng dispensasjonspraksis, og det må tas hensyn til disse verdiene ved eventuell område- eller detaljregulering, i byggesaker, ved rehabilitering og oppgradering av bygninger og ved inngrep i terrenget ellers. Flere av områdene har et særlig høyt potensiale for arkeologiske funn. Det er viktig å opprettholde den visuelle opplevelsen av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelser. Alle tiltak skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering, dette inkluderer maskinell hogst og større jordbrukstiltak

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

| |
|---|
| Sone for reguleringsmagasin som er sikret etter vassressursloven. |

# Reguleringsplaner som skal gjelde i planperioden

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

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

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

Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

| Saksbehandler | Dato |
|---|---|
| Eli Grete Moen | 08.05.2025 |

**Matrikkelenhet 71/15**

**Informasjon om bygninger**

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

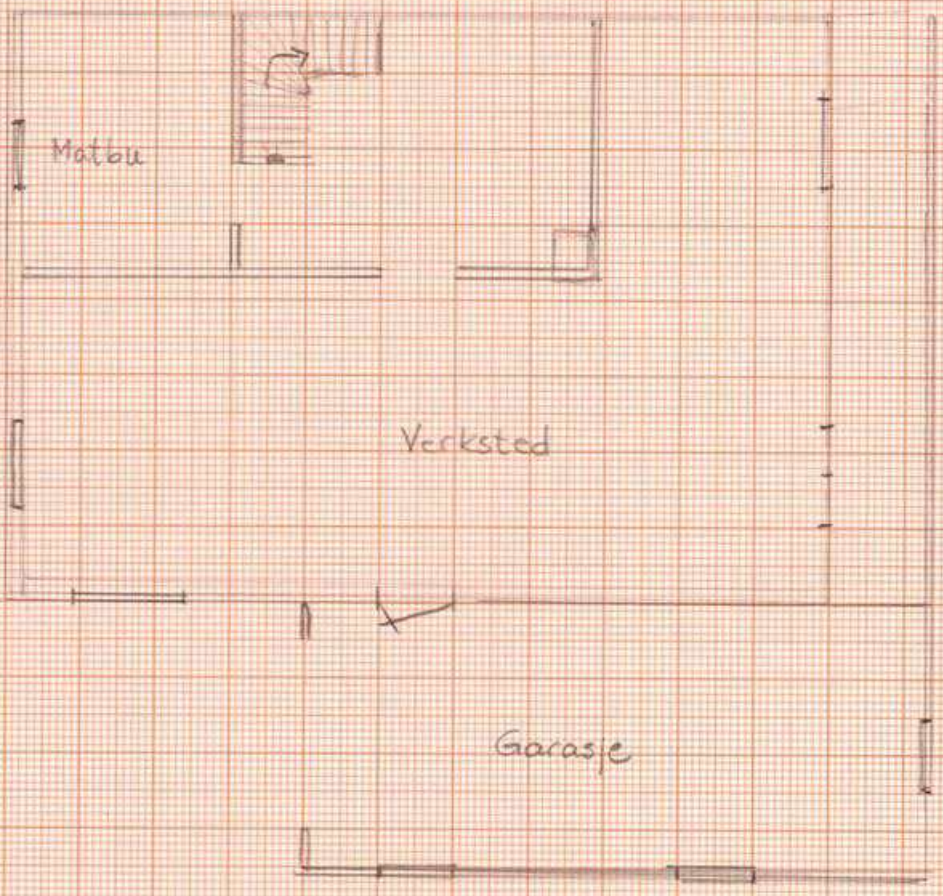
Generelt om ferdigattest:
Ferdigattest utstedes kun for ferdigstilte tiltak hvor det har vært søkt, og kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. I enkelte tilfeller kan byggverk være så gamle at det ikke har vært krav om byggetillatelse eller ferdigattest. I andre tilfeller kan tiltaket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

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

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


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

Arthur Gagnat 71/15

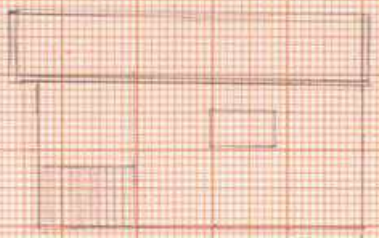



Plan kjeller

Mål 1:100

Arthur Gagnat 71/15

Leikestue



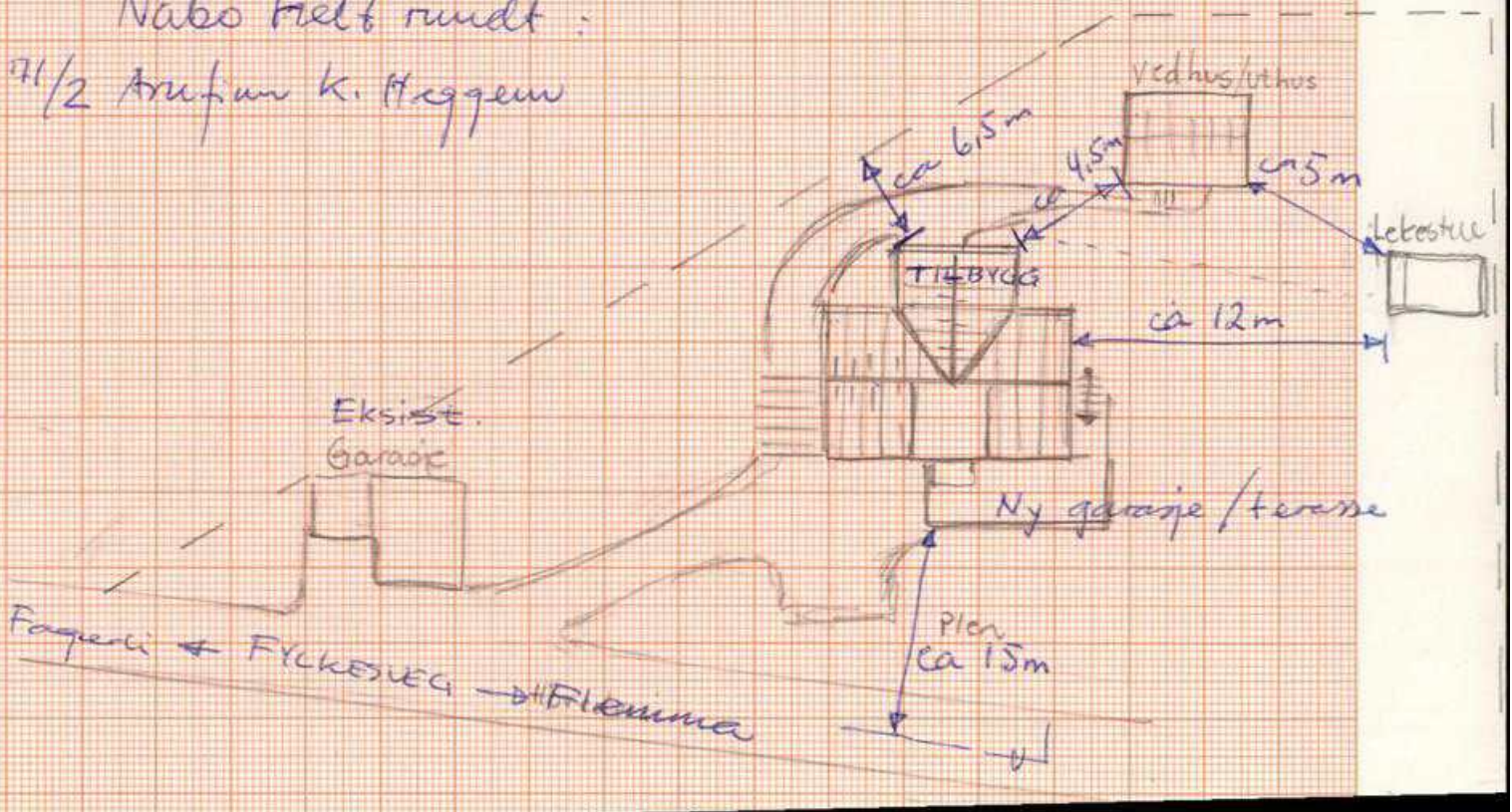
FASADE SØ
(FASADE NV SPEILV.)

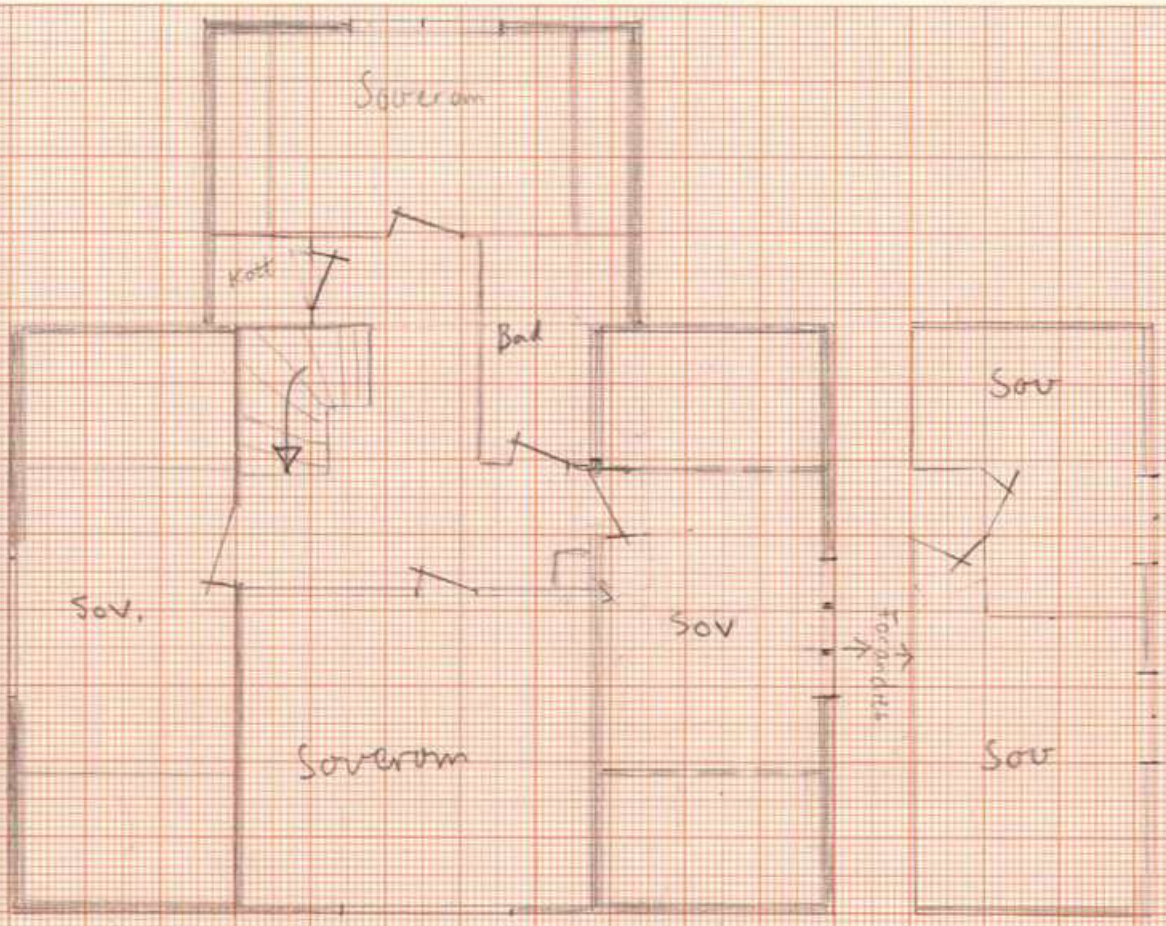


FASADE SV

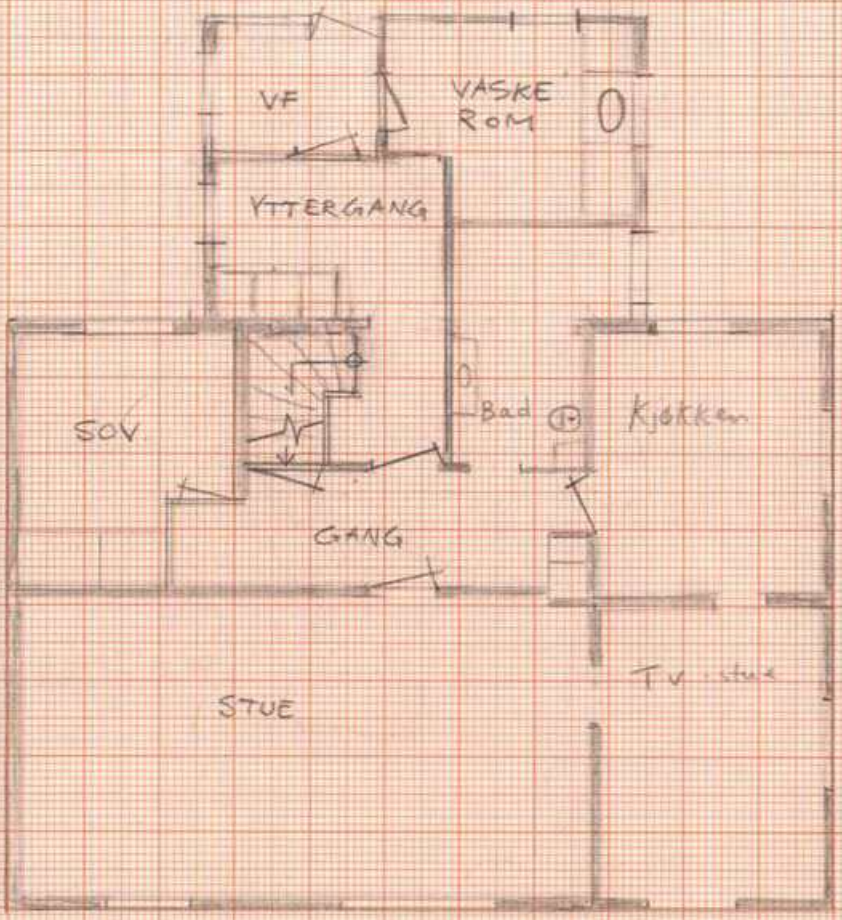
Situasjonsbilde

Nabo helt rundt:
71/2 Arnfinn K. Aagaard






PLAN 2. ETG




PLAN 1. ETG.

REV. 93

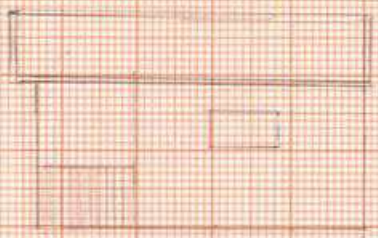
GNR 71/BNR 15
BERGTUN
FLEMSETRA

ARTHUR GAGNAT

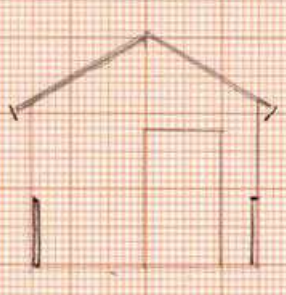
MÅL 1:100
10.02.93

Arthur Gagnat 71/15

Leikestue



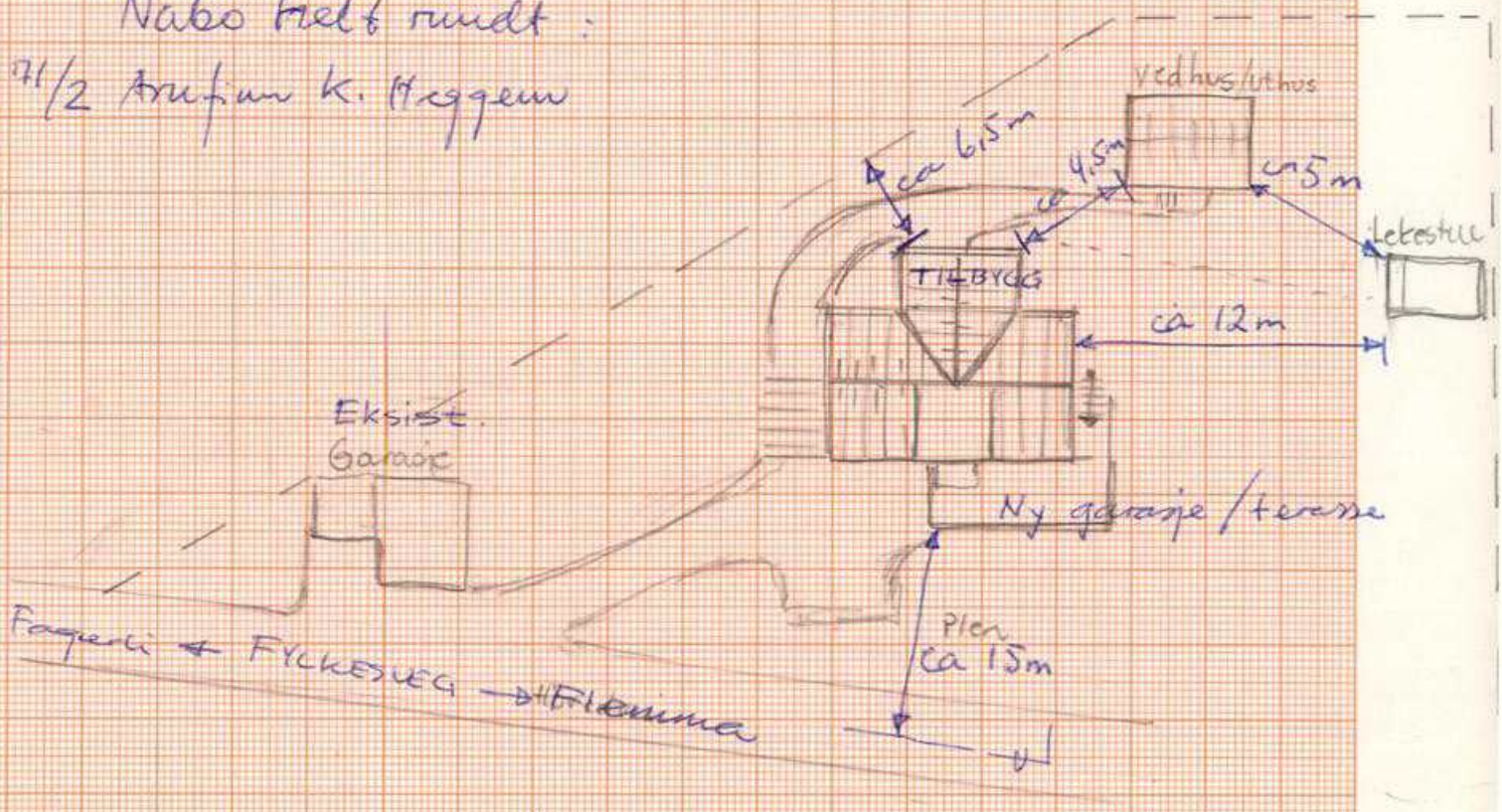
FASADE SØ
(FASADE NV SPEILV.)



FASADE SV

Situasjonsbilde

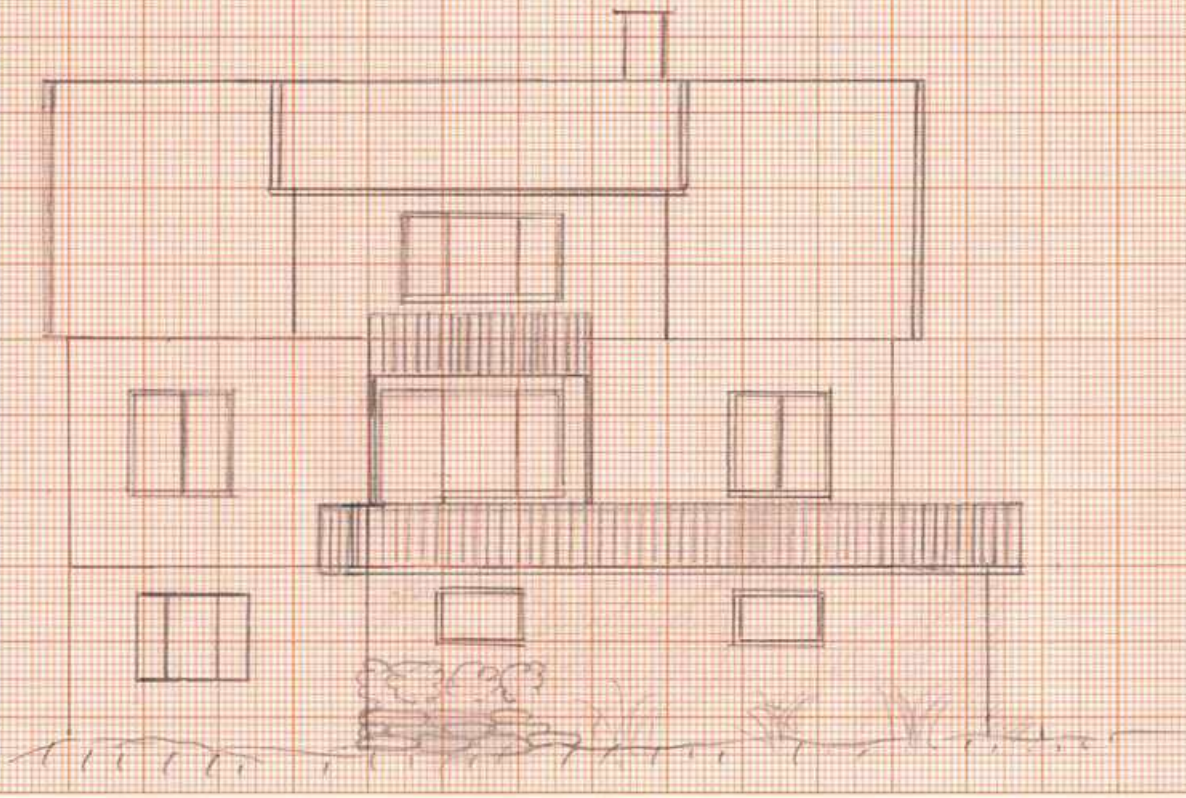
Nabo helt rundt:
71/2 Arnfinn K. Hoggem



Arthur Gagnat 71/15



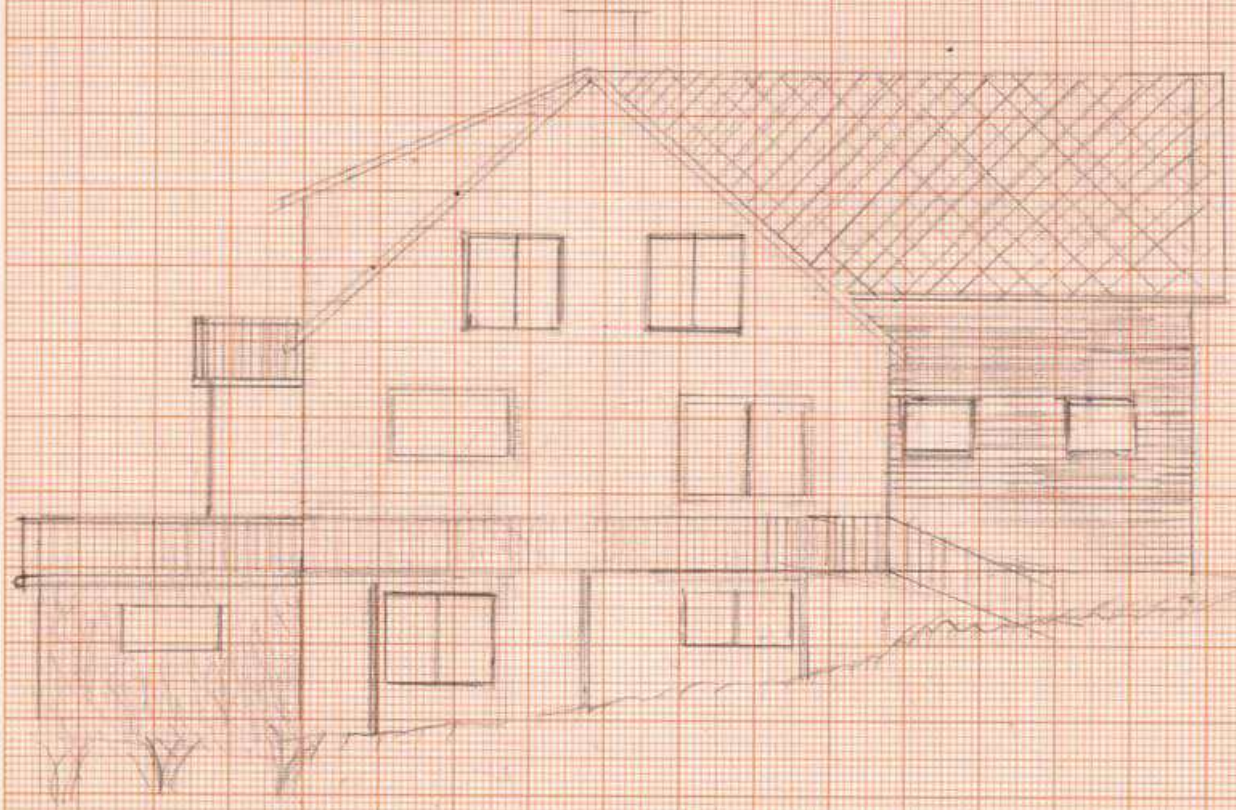
FASADE SV



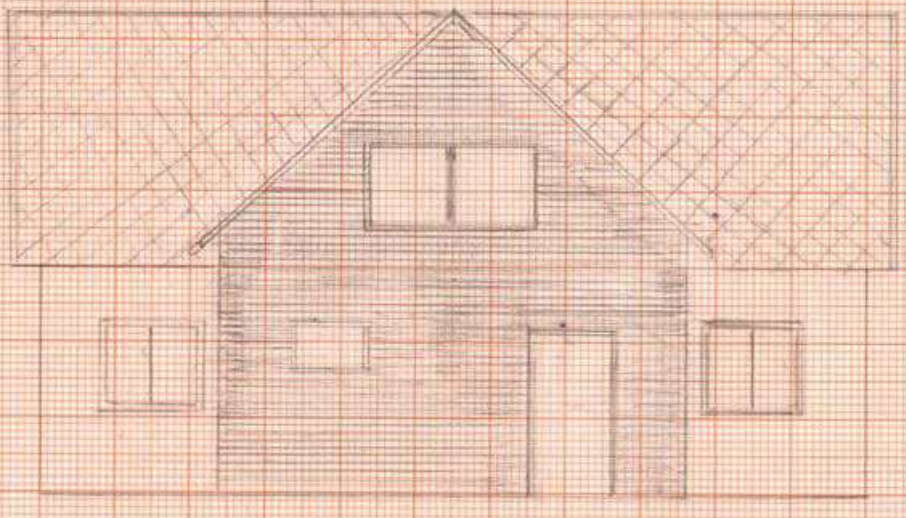
FASADE SØ

Mål 1:100

Arthur Gagnat 71/15

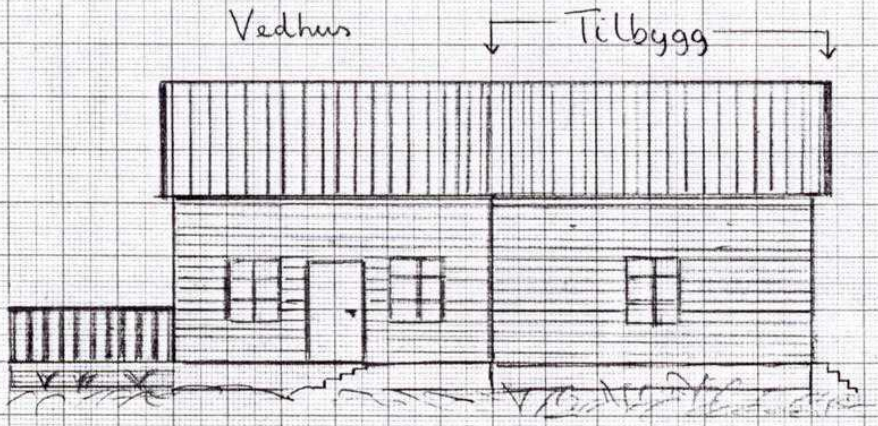


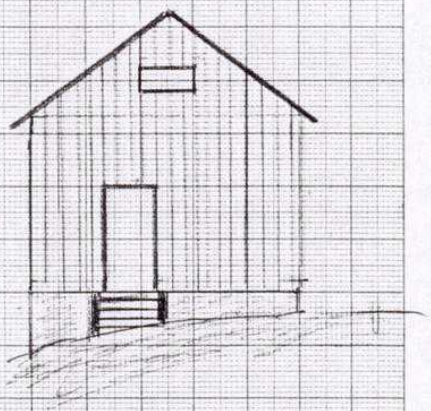
FASADE NO



FASADE NV

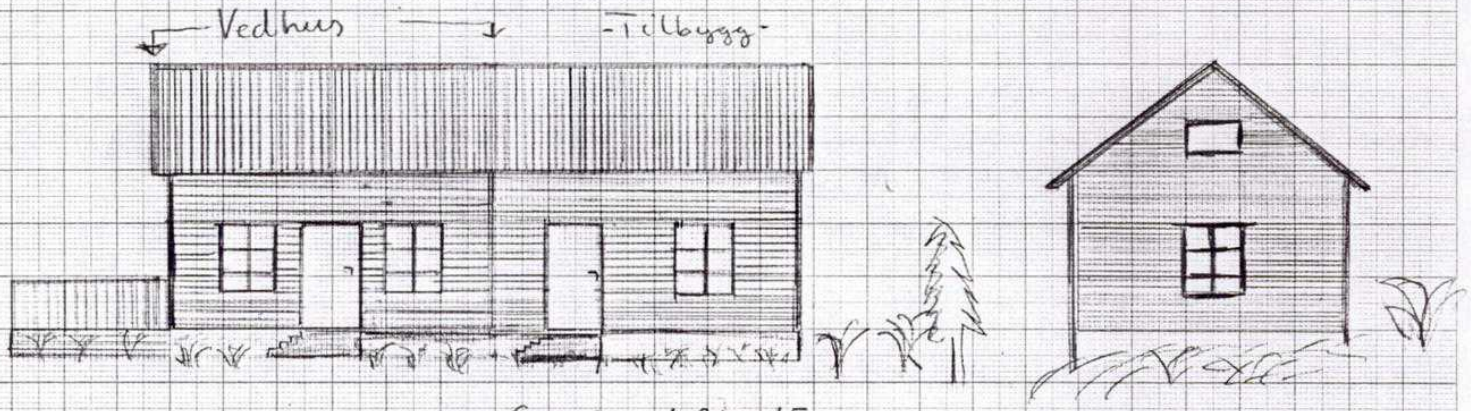
Maß 1:100



GNR 71/BNR 15
BERGTUN - FLEMSETRA
ARTHUR GAGNAT
MÅL 1:100

Forbedra fasadeteqninger 6/7 97




GNR 71 / BNR 15
ARTHUR GAGNAT FLEMMA
MÄL 1:100

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

**Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS**
Dato: 07.05.2025
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Opplysninger om pipe og ildsted

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr.:** | 71 | **Bnr.:** | 15 | **Fnr.:** | 0 | **Snr.:** | 0 |
| **Adresse:** | Flemsetervegen 456 6637 Flemma | | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Siste status for tilsyn:**<br>**Utført ☒ Ikke utført ☐** | | **Siste dato:**<br>**09.09.2022** |
| **Siste status for feiing:**<br>**Utført ☒ Ikke utført ☐** | | **Siste dato:**<br>**05.05.2025** |
| **Er det registrert avvik/anmerkninger?**<br>**Ja ☐ Nei ☒** | | **Frist for svar: -** |
| **Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:** | | **1** |
| **Har anlegget fyringsforbud?**<br>**Ja ☐ Nei ☒** | | Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst. |

**Kommentar:**
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

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

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

Gjemnes kommune

# Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avløp Kjelde: Gjemnes kommune

**Kommunenr**.: 1557 **Gardsnr**.: 71 **Bruksnr**.: 15

| | | |
|---|---|---|
| Vatn | Eigedommen er tilknytta off. nett | |
| Avløp | Eigedommen er ikkje tilknytta | |
| Veg | Eigedommen er tilknytta off. veg | |
| | | |
| | | |
| | | |

| **Kommentar** |
|---|
| |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader

Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

| Saksbehandler | Dato |
|---|---|
| Eli Grete Moen | 08.05.2025 |

**Matrikkelenhet 71/15**

Naboeiendom, Nærområde

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


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

Ordre: **75977**

Eiendom: **1557-71/15/0 Andel 0**
Flemsetervegen 456
6637 Flemma

## K15570015 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

KARI.KRISTINE.HAGEN@GJEMNES.KOMMUNE.NO, 22.05.2025 10:16:

**Levert til kunde**

Her følger årlige gebyrer for eiendommen:
Eiendomsskatt: 3875
Renovasjon: 5771 ink mva
Feiing: 871,20
Slam: 1403,20
Vann: 17861,62

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251096
Vår referanse: 3746441/26353550
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 107

Dato
08.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3317 | 61 | 22.12.1965 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1557 GJEMNES | 71 | 15 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3317/61
Uthentet 2025-05-08 09:59


Dagbok nr. 3317 1965, 22/12
Nordmøre Sorenskriverembete
627

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 30. november 1965 fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 19 bnr. 15 i Gjemnes kommune med mindre minste avstand til offentlig veg enn fastsatt i vegloven erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at tilbygget ligger innenfor byggegrensen).

2. Området mellom tilbygg og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.

3. Tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.

4. Tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

Flemma, 9/12 1965.
sted dato

John Gagnat.
underskrift

Til vitterlighet

1 Ole Bliksås

2 Thore L. Gagnat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251096
Vår referanse: 3746440/26353545
Bestilling: C3 2025-05-08 (8) 99

Dato
08.05.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1323 | 61 | 3.6.1962 | BESTEMMELSE OM VEG<br>REGISTRERING AV GRUNN |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 1557 GJEMNES | 71 | 5 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1323/61
Uthentet 2025-05-08 09:55


Dagbok nr. 1323 1962. 4/6
Nordmøre Sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka. 595

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER. SEM & STENERSEN Vs. OSLO
9-59.

# Skyldskifte

Mandag dag den 21 mai 1962 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Tømmervåen

g.nr. 19 b.nr. 2 Rug 5 med skyld mark 0.60 Tingvoll herad. Skyldskifte er kravt av John A. Bjørnås.

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2])

Ved tenesta møtte[3])

Mennene valde til formann Ole J. Tågnes

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 1.9 dekar. I alt 1.9 dekar.

2. Grenser:[5])

Parsellen er ei berg og steinfylt jordrykke på 1997 m² som ligger på nordsiden av bygdevegen og begrensast slik:

Byrjar ved fir i ein nedsett stein

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1323/61
Uthentet 2025-05-08 09:55


i sörvestre hjørne av parsellen ved gårdsvegen like ov 5 og 9 og følger vegen i nordleg retning 55 m til ein nedsett stein, hvor linjen dannar open vinkel og går i nordaustleg retning 21 m til ein nedsett stein. Ov dannar linjen vinkel og går i sörausteleg retning 47 m til ein nedsett stein ved bygdevegen hvor linjen igjen dannar vinkel og følger bygdevegen 64 m. til utgangspunktet.

Med parsellen følger vegrett heim til ov. 5 og 9 etter den gamle gårdsvegen.

John Gagnat.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? Ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? Ja

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/1323/61
Uthentet 2025-05-08 09:55


597

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft.

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

*Vi vitnar:*

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 0.01 mark

.....

Attverande skyld på hovudbølet er X.98 mark 0.59 mark.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord .....dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Berglien

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Kjøparen

.....

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at John J. Gagnat. skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Luthinga er føretatt av undertegnede:

Ole J. Gagnat Lars Dahl Ole L. Gagnat.

.....

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

*Fråsegn frå jordstyret:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 19 b.nr. 15

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Flemsetervegen 456 |
| Postnr | 6637 |
| Sted | FLEMMA |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 71 |
| Bnr. | 15 |
| Seksjonsnr. | 0 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 181384808 |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | ec776bac-863c-43af-9613-4485adbe9669 |
| Dato. | 31 Aug 2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | ********** |

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montering tetningslister**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| Registrering: | Attest utstedt med enkel registrering. |
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1962 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 293 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

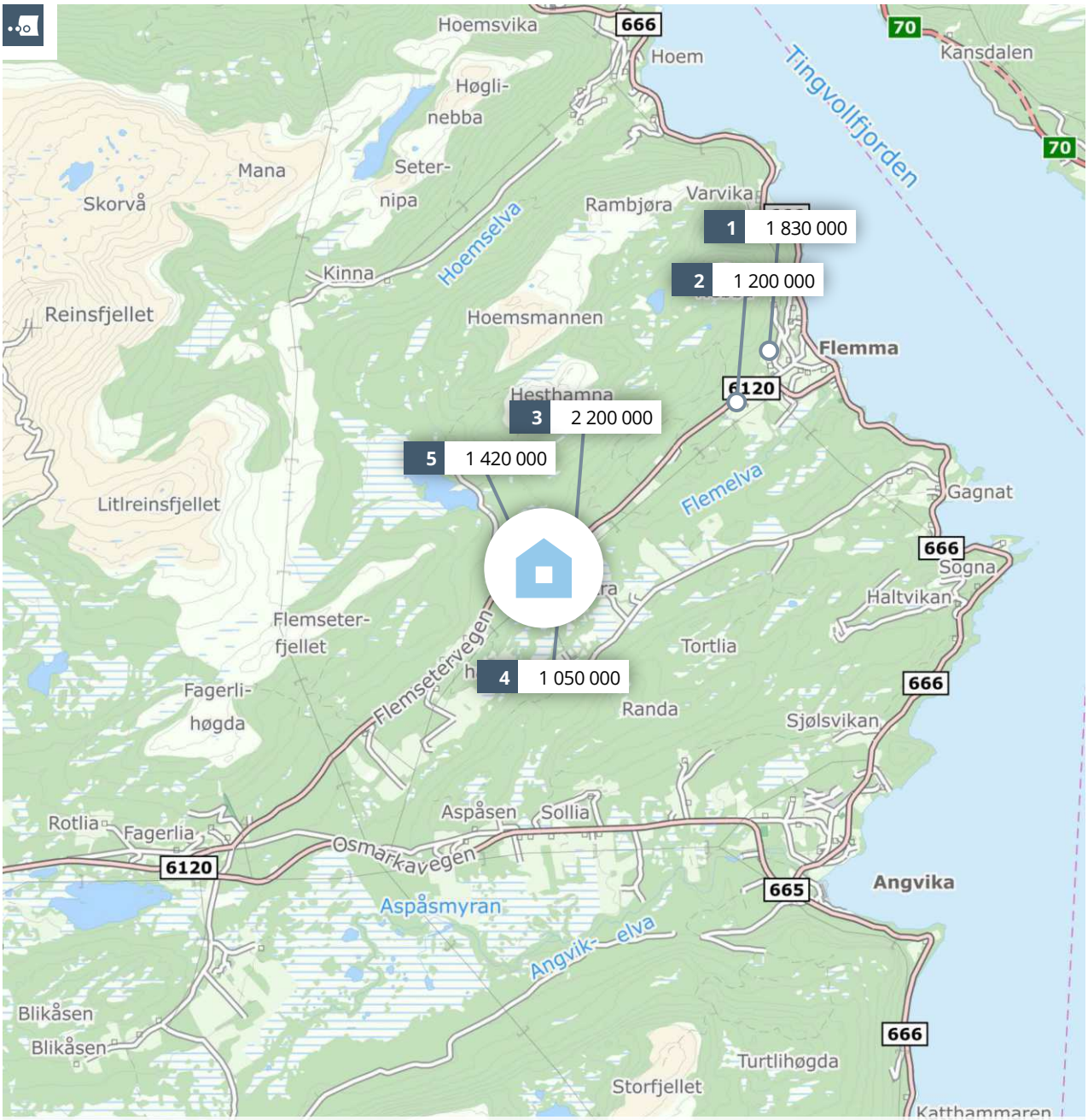
*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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




# Meglers verdivurdering

# FLEMSETERVEGEN 456

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 16.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Flemsetervegen 456, 6637 FLEMMA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 71 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1557 GJEMNES GRUNNKRETS FLEMMA

Verdivurdert til

**1 400 000**

| - | 1 400 000 | 4 778 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 293 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 792 m² | |
| Byggeår | | | | | 1962 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skoglivegen 5<br>114 m² | 1992 | 750 m² | 2 sov | 19.06.2024 | 1 850 000 | **1 830 000** | 0 | 1 830 000 | **16 053** |
| 2 | Flemsetervegen 705<br>169 m² | 1964 | 1 571 m² | 1 sov | 27.05.2022 | 1 200 000 | **1 200 000** | 0 | 1 200 000 | **7 101** |
| 3 | Flemsetervegen 500<br>340 m² | 1975 | 236,6 daa | - sov | 25.10.2024 | 2 300 000 | **2 200 000** | 0 | 2 200 000 | **6 471** |
| 4 | Flemsetervegen 484<br>162 m² | 1922 | 68,6 daa | 5 sov | 09.03.2018 | 1 190 000 | **1 050 000** | 0 | 1 050 000 | **6 481** |
| 5 | Flemsetervegen 448<br>240 m² | 1971 | 182,2 daa | - sov | 18.01.2008 | 1 600 000 | **1 420 000** | 0 | 1 420 000 | **5 917** |

Velkommen til Flemsetervegen 456!

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser like ved Flemma. Eiendommen har stor tomt og er innholdsrik. På eiendommen er det oppført stor enebolig over 3 plan med integrert garasje, frittstående garasje ved hovedvei og uthus.

Eneboligen går over 3 plan og inneholder følgende:

Kjeller: Trapperom/kjellerrom, bod, stort kjellerrom og garasje.
1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Loftetasje: Gang, bad og 5 soverom.
Eiendommen tilbyr god plass både innomhus og utomhus.

Boligen er noe oppusset i senere tid. Ny eier må imidlertid påregne oppgraderinger både innvendig og utvendig i tiden fremover.

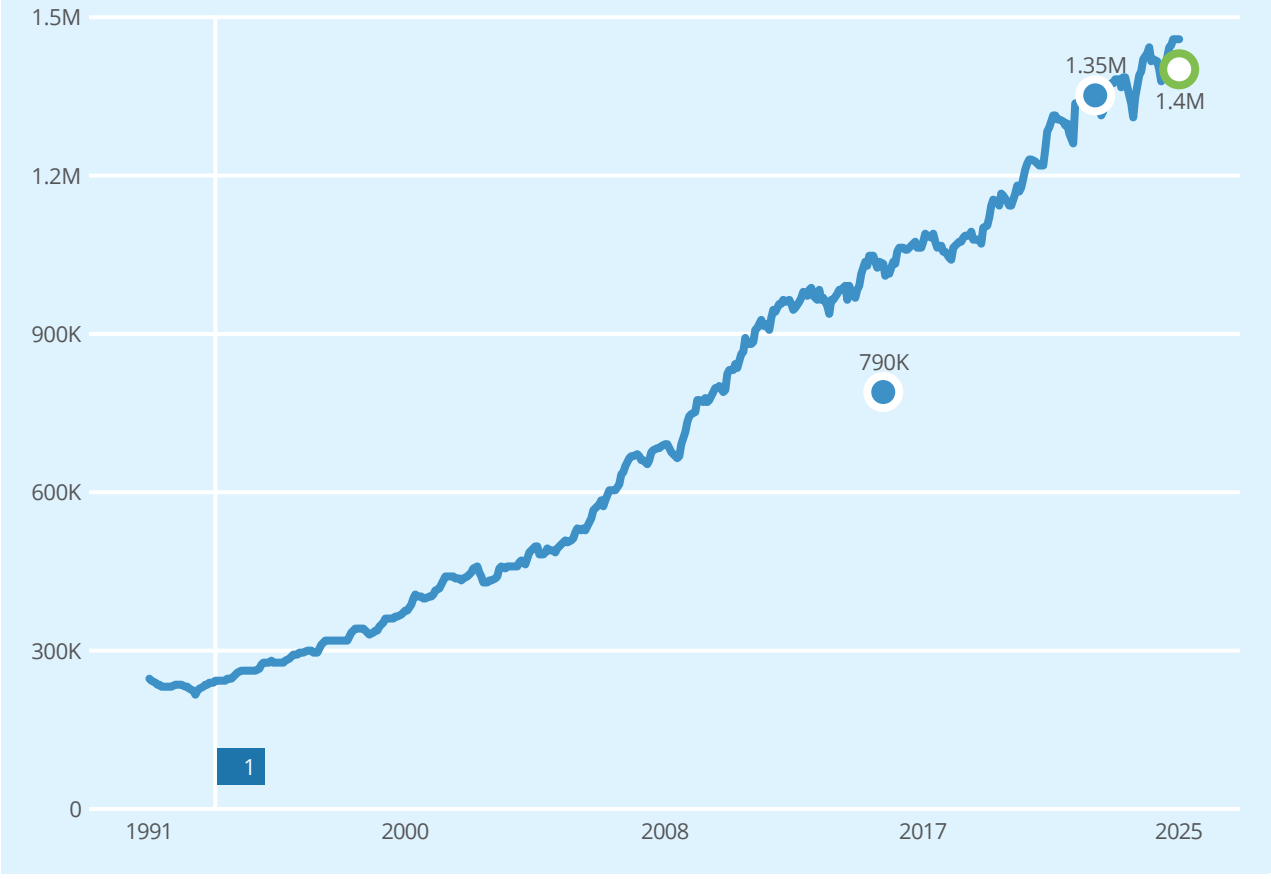
Det er også oppført hundegård på tomten. Denne kan fjernes før overtakelse av selger om dette er ønskelig. Kjøper gis en opsjon på dette innen 1 uke etter budaksept.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.09.2022 | 21.09.2022 | 02.11.2022 | 1 100 000 | 1 350 000 | 0 | 1 350 000 | |
| 28.08.2015 | 03.09.2015 | 08.10.2015 | 790 000 | 790 000 | 0 | 790 000 | |
| 09.06.1992 | | 09.06.1992 | - | 2 | - | 2 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i GJEMNES kommune nå

4
eneboliger til salgs

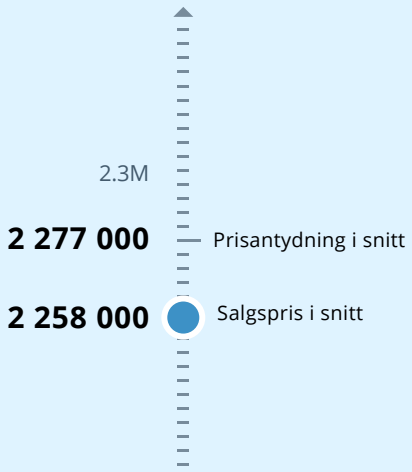



Annonsene har i snitt ligget ute i

95
dager

# Eneboliger solgt i GJEMNES kommune siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

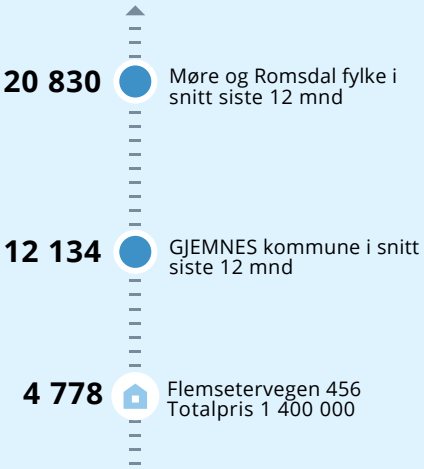



Solgt i snitt i løpet av

174
dager

for 3.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Flemsetervegen 456, 6637 Flemma
Gnr. 71, Bnr. 15, Gjemnes kommune.

**Oppdragsnummer:**
45251096


**Meglerforetak:** Privatmegleren Molde

**Saksbehandler:** Emil Hollingen

**Telefon / Mobil:** 71 25 45 00 / 415 92 020

**E-post:** emil.hollingen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor 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 e-signatur, 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. Normalt 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 forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---