PRIVATMEGLEREN

SLETTNESVEGEN 77

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
Slettnesvegen 77 , 6639 TORVIKBUKT
GJEMNES kommune
gnr. 3, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25204 **Referansenummer:** NX1840

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

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

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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

Rapporten omhandler en bolig med opprinnelse på 1930 tallet en gang, Det opplyses at boligen opprinnelig var en to etasjes bygning, men at 2 etg, bla montert av og flyttet for annen bruk på ett eller annet tidspunkt.
Som følge av dette ble det bygd ny takkonstruksjon, og konstruksjon av tak er av den grunn noe uryddig og vanskelig å vurdere. Det er videre ikke mulig å ta seg inn i kryploft for en bedre vurdering og beskrivelse.
I krypkjeller er det omlag samme situasjon med mangel ulike løsninger og tilpasninger som antakelig er gjort opp gjennom historien. Det meste både i takkonstruksjon og i krypkjeller avviker vesentlig fra nyere og normale tekniske løsninger. Dette medfører at det både er vanskelig å vurdere, samt å beskrive på en god måte hvordan ting er bygd opp.

Samlet vurdert har boligen ett generelt behov for oppgradering/rehabilitering. Dette gjelder i hovedsak den eldste og opprinnelige delen av bygningen. For tilbygd del sør er det ikke behov for rehabilitering, men de avvik som er anmerket for den delen gjelder naturligvis.

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 å kunne vurdere en eldre bygning som avviker tildels i vesentlig grad fra ny/nyere konstruksjoner og tekniske forhold så anbefales særlig i dette tilfellet å ta med fagkyndig person/snekker/byggmester for en grundig gjennomgang før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

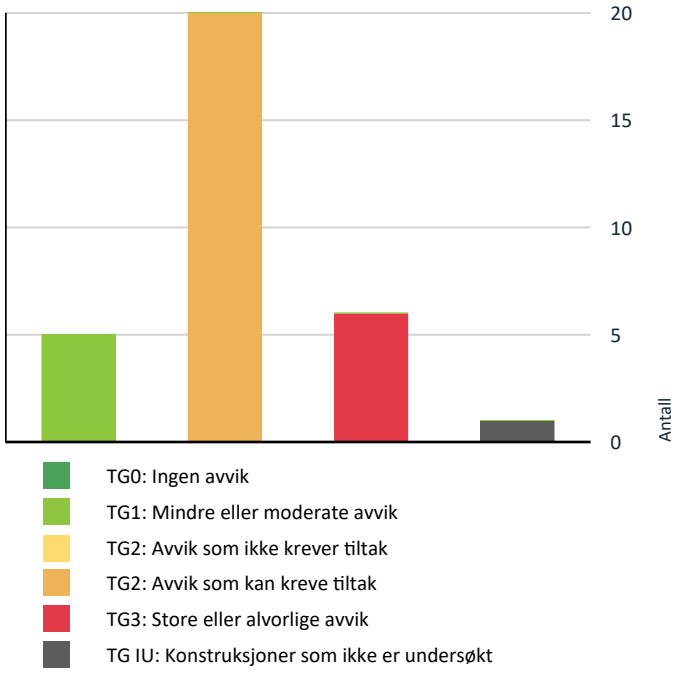
Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger.
Bygningen er derav ikke kontrollert mot eventuelt godkjent løsning

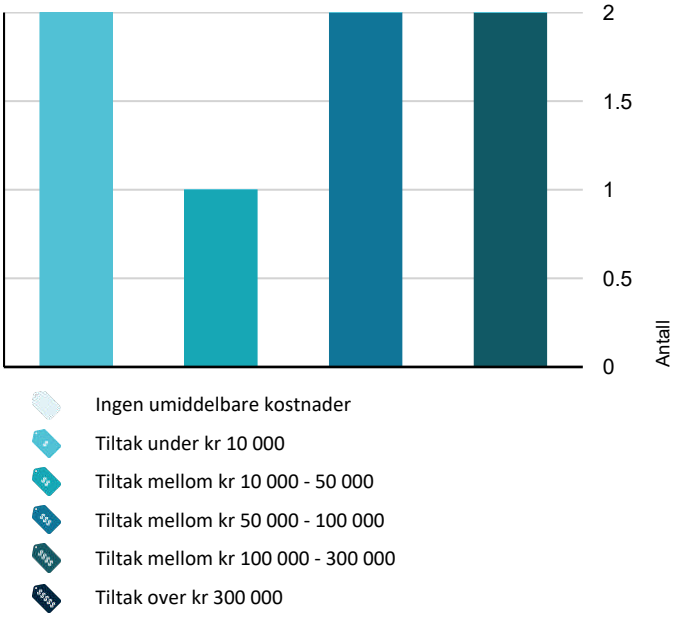
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra 2000/01 i stue og soverom sør	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur av leca	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Anslått år av eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Enkel eldre standard

Vedlikehold
Lite vedlikehold over tid

Tilbygg / modernisering		
2000	Tilbygg	Tilbygd sør i ca år 2000

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfalt pappshingel fra år 2000 da tilbygg ble oppført.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Utførelse og avslutninger en del steder på tak indikerer at det ikke er fagmessig god utførelse på legging av tekking. Nedre del av tak øst har takvinkel på 6,8 grader. Takshingel skal ha minimum 15 grader. Løsningen er er derav usikker vedr lekkasje, og dette er blant over bad der takkonstruksjon er lukket og man får ikke kontrollert tilstand på underside av tak/i forhold til eventuelle lekkasjer

Det blir gjort noe rengjøring for mose før salg. Ellers elde og slitasje i henhold til alder. Normal teknisk brukstid på denne type tekking er 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. Særlig bør det følges med - hvis mulig i konstruksjon der det er for liten takvinkel for denne type tekking. Altså over bad. Videre bør det monteres forkant beslag der tekkingen festes til beslag og så skjære tekkingen kant i kant med beslag på nordsidenEksakt tidspunkt for når det vil bli nødvendig med utskifting av taktekking er vanskelig å si noe om, men det bør ikke påregnes særlig mye lengre brukstid.



Det børstes bort mose før salg





6,8 grader helling på nedre del av tak øst. Det er for lav takvinkel

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med forkant beslag av aluminium. Noen nedløp er eldre malte og av stål. Heldekkende stål beslag på en pipe, og overgansbeslag på en pipe. Stål luftelyre

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Taknedløp slipper delvis vann på grunn og i grunn. På nordsiden mangler det forkant beslag, der taktekkingen er trekt fram og ut over forkant på taket og ser ut til å være tenkt som løsning for å lede vann ned og til takrenne. Taktekkingen som er trekt fra og foran kant av taktro blir utsatt for vind og kan lett ta vindskade. Forholdet er avbildet og kommentert under taktekking.

Det er ikke montert feiestige, og ved 14 grader vinkel er det i utgangspunktet krav, men dette kan i noen tilfeller avtales nærmere med feier der takvinkel er kun 16-17 grader som her.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres forkant beslag nord. Alle taknedløp må føres ned i rør med bortlending av vann fra området ved grunnmur.


Trepanel er ført ned og under bakkenivå. Synlig råte

TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon på den eldste delen fra ca 1930 kan være av plank. Dette var normal byggeskikk frem til 50 tallet. Men annen konstruksjon kan ikke utelukkes.

For tilbygd del sør er det isolert bindingsverk.

Innvendig plate og panel kledd og utvendig kledd med stående trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På øst siden av bygget er terreng over trekonstruksjon for store deler av yttervegger. I del sør er det satt på en metallplate på nedre del av vegg som det er lagt grus mot. Tilstand på kledning og vegg bak dette beslaget er ikke mulig å kontrollere, men der kan det ikke utelukkes skade sa kledningen ikke har noen for for lufting.
På tilbygg øst - bad- er trepanel ført ned og til under bakkenivå og videre nordover og til hjørne nord/øst er det delvis kort avstand, og delvis tilnærmet trepanel ført ned til bakkenivå. Synlig råte i kledning på deler av vegg øst fra og med bad og nordover, og på nordvegg.

Ellers noe avskallet maling og sprekker i panel enkelte steder - men i hovedsak ikke sett noe større råte forekomst ellers. Det må bemerkes at alle vegger er kontrollert fra bakkenivå og deler av kledningen er derfor sett på noe avstand.

Hvordan tilstand på trekonstruksjon er bak der de ter synlig råte i kledning vet man ikke, og det kan ikke utelukkes skjulte skader.

For hele den eldste delen av bygget mangler det musesperre i nerkant av vegg. Dette kan medfører at det kommer inn mus i konstruksjon, og det er påregnelig at det har vært mus i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Terreng må senkes slik at det er minimum 15-30 cm avstand mellom grunn og trepanel/trekonstruksjon. Så må råteskadet kledning fjernes og bakenforliggende konstruksjon kontrolleres. Reparasjon og utskifting må utføres i henhold til det som avdekkes av skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Trepanel er ført ned og under bakkenivå. Synlig råte


Trepanel er ført ned og under bakkenivå. Synlig råte


Montert beslag på trepanel og så hevet terreng opp på vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak/valmtak av tre med sperrekonstruksjon og bærende undertak av bordtro.
I loftbjelkelag er det lagt en sydd isolasjons matte(30 mm)

Det er konstruksjon med kun naturlig lufting.

NB ! Det er ikke mulig å ta seg inn i kryploft grunnet lav høyde og manglende gulv. Konstruksjonen er derfor sett fra område ved luke. Det betyr at det storparten av konstruksjonen ikke er annet enn på avstand, og man kan derfor ikke beskrive noen forsvarlig undersøkelse og vurdering av konstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke dampsperre mot varm side av konstruksjon. Dette kombinert med ingen etablert lufting kan medføre kondens/fukt i konstruksjonen. Det som er av isolasjon er så begrenset at det er å anse som tilnærmet ingen isolasjon.

Langs raft vest er det synlig to fuglereder med noe størrelse, og div vepsebol. Videre en del muselort i kryploft. .

Det er vanskelig å vurdere konstruksjonen, da det er ett relativt usammenhengende bilde av ulike type løsninger. Det bærer preg av ikke fagmessig utførte løsninger for en stor del av konstruksjonen . Dette medfører at det er tilnærmet umulig å vurdere tilstand på selve konstruksjons oppbyggingen. Over bad - som er ett kritisk område vedr fuktproblematikk - er det tettkledd og ikke mulig å komme til for undersøkelse

Fra område ved luke - som er ett begrenset område - var det ikke synlige spor av lekkasjer, men dette er ett området på anslagsvis 5 % av takkonstruksjon. Hvordan forholdet ellers er i forhold til tetthet i tak er ikke mulig å se fra denne posisjonen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Her anbefales det i første omgang å legge til rette for å kunne ta seg inn i konstruksjonen med gulv eller dekker over bjelkelag som gjør det mulig å kunne krype inn for en bedre kontroll. Videre anbefales det at å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen i forhold til oppbygging med statikk og forholdet til mulighet for isolering, etalering av dampsperre og lufting av konstruksjonen. Dette bør vurderes av fagmann for videre veiledning. Konstruksjon over bad anbefales åpnet for nærmere undersøkelse.



Lav høyde - ikke mulig for takstmannen å ta seg frem



Lav høyde - ikke mulig for takstmannen å ta seg frem

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass. Disser er fra 74-88 i to soverom nord, stue vest og i kjøkken øst. Ett vindu med enkel glass i gang nord/øst, og i kjeller er det to vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer i soverom nord har punktert glass. Vindu i gang i 1 etg og kjellervinduer med enkelt glass er å anse som utlevd.

De øvrige vinduene bærer preg av alder og slitasje, og på ett av stuevinduene vest er det råte i nedre del av utvendig listverk.

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

De fleste vinduer under dette punktet må skiftes innen kort tid, men de som ikke er punktert kan ha noe restbrukstid. Dette må vurderes nærmere for hvert enkelt vindu når utskifting skal skje

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitasje og begynnende råte i nedre del av utvendig list på ett av stuevinduene

Tilstandsrapport



Generelt stor slitasje



Kjellervindu med blant annet ett knust glass. Ulevde vindu i kjeller

TG 2 Vinduer fra 2000/01 i stue og soverom sør

Malte trevinduer med 2-lags glass. Natur overflate innvendig.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er avviket i dette tilfellet. Normal brukstid for vinduer er 45 år. Normal brukstid før punktering kan skje er 20-25 år. Det kan derfor påregnes punkteringer i tiden fremover. Råte i nedre del av list på ett av stuevinduene

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med unntak av behov for utvendig vedlikehold er det ikke synlig forhold som tilsier tiltak på kortere sikt.



Råte i nedre del av list på ett av stuevinduene

TG 1 Vinduer fra 2016 i kjøkken vest

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Fabrikkmalt balkongdør av tre med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har slitt overflate utvendig og må slipes og overflatebehandles hvis man skal unngå skade i utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandle dør utvendig

TG 2 Dører

Hovedytterdør er malt tredør med glassfelt med 2-lags glass. Eldre dør fra anslagsvis slutten av 70 tallet.
Kjellerdør er malt enkel trefyllingsdør. Eldre dør.

Garasjeport er leddport av tre med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører der elde og slitasje preger dørene. Begynnende råte i nerkant av kjellerdør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for utskifting av dører er påregnelig på sikt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av tre foran fasade sør og vest. Står på tresøyler i betongfundament i front og henger på lask på vegg i bakkant.
Dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Mot øst er det treplatt på grunn med terrassebord som dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 93 cm. Dette var godkjent høyde før 2010, men nå er kravet 100 cm.
Råte i en stolpe helt nord å veranda. Ellers behov for rengjøring og oveflatebehandling.

Dekke på treplatt øst svikter for deler av platten. Ukjent hvorfor.

Under verandadekke vest er det montert ett drypptak av bølgepapp. Dette er derformert og ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Generelt vedlikehold med rengjøring og overflatebehandling. Utskifting av stender med råte. Undersøke nærmere hvorfor platt øst svikter. Fjerne drypptak under verandadekke sør

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i en stav på veranda rekkverk mot nord



Drypptak under verandadekke er skadet

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Klinker flis i vindfang og bad. Parkett i stue og soverom sør. Ellers vinylbelegg og vegg til vegg teppe.

Vegger: Malt strie/tapet, natur panel, brystningspanel og tapet.

Himling: Natur og malt panel. Malte takplater og malt glatt plate.

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

Boligen har eldre og enkel standard, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Tregulv over i den eldste delen og antatt spongulv i tilbygd del. Det er isolert det meste av bjelkelag mot kjeller.

Målt helning i stue, kjøkken, samt to soverom nord

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i stue/kjøkken der det er flere ulike avvik på mål tvers over rommene, men største avviker er i kjøkken fra vegg mot stue sør og til overgang mot stue der det er over 50 mm høydeforskjell der gulv synker mot nord. Ellers kuler og svanker videre i retning nord som er opp til 35/40 mm. I soverom nord er det henholdsvis 29 og 34 mm tvers over rommet der gulv stiger mot nord.

Årsak til avvikene er ikke uten videre mulig å se eller avdekke på annen måte, men det er mest sannsynlig avvik som kan relateres mot høy alder og datidens byggemåte - med sig/endring i bygget over tid.

Når det gjelder tilstand på bjelkelag og forholdet i krypkjeller så henvises det til pkt for krypkjeller.

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

Ved TG 3 skal det settes kostnads estimat. I slike tilfeller må tiltak vurderes opp mot ny eiers ønske om oppretting og krav til planhet man vil oppnå. Det mest nærliggende er å legge slike opprettinger til annen oppussing/ombygging og rehab av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

I stue i eldste del er det en betong eller mursteinspipe. I denne er røykrør rehabilitert med nytt stålrør. Rentbrennende vedovn tilknyttet denne pipen. Pipe er pusset og malt over tak, med en stål pipehatt på nytt røykrør. Sotluke i stue.

I stue sør er det en element pipe oppført i 2000. Pusset og malt. Stålbeslag over tak. Sotluke i garasje. I stue sør er det montert en kakkelovn på denne pipen. Ovnen har ikke vært i bruk på mange år opplyser eier.

Det er innhentet skjema fra NRBR vedr kontroll av ildsted samt feeing. Siste gang kontrollert piper og ildsted er opplyst på skjema å være 2024. Ingen registrerte avvik.

Det er en synlig stripe med sotvann på på pipestokk mot nord på den eldste pipen i stue nord. Årsak ikke uten videre mulig å avdekke. Nærmere kontroll av beslag over tak, eller kontroll av området rundt pipe i kryploft hvis det oppstår igjen.

Med mottatt kontrollskjema fra NRBR uten anmerking/avvik fra 2024, og ikke registrert eller andre kjente og opplyste mangler med piper og ildsteder er det ikke grunnlag for takstmannen å gi annet enn TG 1.

TG 3 Krypkjeller

Det er krypkjeller under omlag halve opprinnelig bygning. Tilkomst via kjeller. Det meste av krypkjeller har høyde som medfører at det er mulig å ta seg inn, men deler av kryperommet nord og øst er for lavt til at det er mulig å krype inn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

En del av bjelker kjøkken har skader av råte med lite struktur igjen. Stikktagning viser mykt tre.
I øst del av bygget er det synlig råteskader i en bjelke området under østre del av bad. Dette er i dusjsone for bad, men det kan mest sannsynlig være fukt fra grunn som er årsak.
Det ble gjort en del målinger med protimeter MMS 2 og piggelektroder i treverk på ulike steder. Dette viser fuktverdier mellom 21, 3 % og 29,8 % Alt over 17 % kan gi sopp og råteskader. På huntonittplater som er spikret opp som vindsperre på isolasjon på stubbloft er det stedvis områder og flekker av muggsopp.

Med utgangspunkt i det som er synlig kan det ikke utleukkes at det er skjulte fukt/råteskader. For å avdekke eksakt dette må det fjernes kledninger og isolasjon og så gå detaljert over alle områder av bjelkelaget - og med stort fokus på ytre deler - altså den delen av trekonstruksjon som ligger på/over grunnmur, og der det er utilgjengelig i dag, i tillegg til det man kan se i åpen områder.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må vurderes utvendig tiltak med fuktsikring/drenering av grunn for i første omgang å oppnå tørr grunn i krypkjelleren.
Så må grunn i krypkjeller overdekkes med en helt tett damsperre. Når tett grunn er oppnådd må det etableres god ventilasjon av kjeller og krypkjeller.

Eventuelle skader i bjelkelag og andre konstruksjoner må undersøkes nærmere og utbedring utføres i henhold til det som eventuelt avdekkes. Omfang av dette kan vanskelig beskrives for man åpner konstruksjoner og gjør en nærmere undersøkelse. Estimat her må anses som grovt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



29,3 %



Den lave delen nord/østover. Synlig muggsopp på plater



Synlig råte i en gulvbjelke under bad helt nord/øst

Tilstandsrapport



Muggsopp på plater

TG 1 Innvendige dører

Furu trefyllingsdører. De fleste har natur overflate. En eldre malt dør i ett soverom.

Garasjerom

Garasje i kjeller i tilbygd del sør. Vegger av leca og støpt gulv. Gipsplater som brannskille mot bolig.
Leddport av tre med elektrisk portåpner.
Innlagt strøm med lys.
Sentralstøvsuger plassert i garasje

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eksakt alder på bad ikke kjent, men vindu i bad er fra 1990, og stil og standard kan indikere at bad er fra noe rundt den tiden.

I himling er det tak-ess plater. På vegg er det malt tapet i øvre del, og flis fra brystningshøyde og ned.
Klinker flis på gulv. Varmekabler. Plast sluk.

Baderomsinnredning og garnityr består av servantplate av laminat, med ett underskap med hvite glatte fronter, og nedfelt hvit servant.
Vegdusj med en fast glassvegg og forheng i front. Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Gulv har fall feil veg - altså fall fra dusjområdet og mot sør og vest.
Toalett er opplyst å være defekt.

Ellers har rommet oppnådd alder hvor det er påregnelig med oppgradering

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• 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



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er synlig råte i gulvbjelke under bad i området der dusj er plassert. Tvilsomt om dette har sammenheng med bad, da det er mer sannsynlig at det kommer fra fuktig klima i krypkjeller. Men dette kan indikere andre skader i gulv under bad. Hulltaking har lite hensikt her som følge av det som er sett, og at bad er moden for full oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bad er modent for oppgradering. Ved åpning av konstruksjoner/riving av bad kan det naturligvis ikke utelukkes at det kan bil avdekt skjulte fukt og råteskader. Dette er å anse som normalt ved åpning av konstruksjoner i eldre bad, og kan ikke benyttes som noen sak for eventuelle reklamasjoner for skjulte feil. Slike forhold må kjøper ta høyde for i dette tilfellet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med benker og skap med standard skrog og fonter av tre/trefiner med utvendige lister.
Benkeplate med flis. Stål oppvaskkum og skyllekar. Flis mellom benk og skap
Opplagt for løse hvitevarer.

Opplagt for løse hvitevarer.

Alder på innredningen er ikke eksakt kjent, men kan være fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Elde og slitasje preger innredningen. Det er sprekker noen steder i flis i benkeplate, og rundt blandebatteri ser det ut til å være en fuktskade der flis har noe helling ned rundt innfesting av batteri, og der er det også sprekker i flis. Blandebatteri er ikke mulig å snu/vri for å betjene kum ved siden av oppvaskkum

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing/reparasjon eller utskifting av innredning er påregnelig i tiden fremover.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast op til over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledning inn gjennom gulv og til kjeller av plast. Stoppekran rett utenfor kjellerdør og en innvendig i kjeller.
Trykkvannsoppleg av kobber med plast kappe i hovedsak. Det indikerer at vannrør kan være av samme alder som eks kjøkken - altså 80 tallet, men det kan ikke garanteres.

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

Om krypkjeller er frostfri er ikke kjent for takstmannen, men alle rør ligger åpne og er uisolerte, og ved eventuell frost i krypkjeller kan det være fare for frost i rør

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

Det kan anbefales at interessenter konsulterer rørlegger/fagmann for en nærmere gjennomgang og vurdering av anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør og sluker av plast. Alder ikke kjent, men det kan tenkes at røropplegg kan være fra 80 tallet da kjøkken/bad sannsynligvis ble etablert slik de fremstår i dag.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det kunne ikke registreres lufting på kloakk over tak.

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

Det anbefales å undersøke nærmere hvor lufting på kloakk kan være ført - eller om det faktisk er lufting på avløpet.

Ukjent alder og noe enkelt lagt opp i krypkjeller tilsier at ved feks rehabilitering av kjøkken og bad så vil det normalt utløse utskifting av rør og sluker med den antatte alderen som er her på anslagvis fra 80 tallet.

Det kan anbefales at interessenter konsulterer rørlegger/fagmann for en nærmere gjennomgang og vurdering av anlegget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har med unntak av ventilator i kjøkken, kun naturlig ventilasjon med spalter i vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kun spalter i vinduer gir lavt luftskifte, og særlig soverom har ingen gjennomstrømming. Det er heller ikke avtrekk og tilluft i bad.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Som ett minimum må våtrom og soverom må ha avtrekk og tilluft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er en Toshiba luft/luft varmepumpe i stue. Eldre type pumpe som kan være fra feks midt på 2000 tallet en gang. Pumpe i normal drift uten ulyder eller andre større skader/avvik. Støvfilter på topp av pumpe har hull

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

200 l vv bereder plassert i kjeller.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

En-fas inn med luftspenn til vegg nord.

En-fas anlegg. Skjult anlegg i tilbygd del sør, og i kjøkken, men ellers åpent anlegg. Med unntak av to kurser som har automatsikringer, så er det krus skrusikringer i skap. AMS måler montert.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   For tilbygd del sør er anlegget fra ca år 2000. Ellers eldre anlegg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Installasjon i tilbygd del sør i 2000. Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En stor del eldre anlegg. Der er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap som ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Det er ikke forelagt takstmannen samsvarserklæring på installasjon i tilbygg sør.

    Det anbefales å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget i forbindelse med salg av eiendommen. Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan ikke vurdere slike anlegg utover å besvare ovennevnte spørsmål.



TG 3 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. Røykvarsler 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?
   Ja Apparat fra 1991.

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser og fjell. Synlig fjell i kjeller øst og i gulv øst i garasje.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen forhold som indikerer at det er anlagt drenering langs grunnmur. På tilbygd del kan det være drenering, men dette er kun en mindre del av det som er under bakkenivå av grunnmur.

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

Noe synlig fukt på grunn/på fjell på gulv i garasje og på grunn øst i kjeller, samt fukt i betonggulv i kjeller. Dette indikerer at drenering av grunn rundt bygget ikke fungerer slik det bør. Dette kan fremstå på annen måte under andre værforhold. Med feks store nedbørsmengder kan det være mer fukt enn det som var å se på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Skal kjeller og krypkjeller oppnå tilfredsstillende klima så må tiltak med drenering og fuktsikring utvendig gjøres


Fuktinnsig i hjørner av garasje


Fuktinnsig i hjørner av garasje

TG 2 Grunnmur av leca

På tilbygd del sør er det grunnmur av leca. Pusset og malt sør og vest. Ellers upusset.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leca mur er ikke pusset eller slemmet mot øst. Det er noe synlig grunnmursplast på hjørne sør/vest, men mur er ikke pusset bak plast. Leca skal pusses/slemmes tett utvendig både over og under bakkenivå. Uten puss og slemming er ikke mur tett og fukt vil trekke lett gjennom myr

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak her må vurderes sammen med eventuelt behov for å etablere drenering på øst siden av bygget. Da bør mur pusses utvendig

TG 2 Grunnmur og fundamenter

På hoveddel av bygget er det grunnmur av betong med sparestein. Utvendig malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe riss og sprekker finnes, men med utgangspunkt i at mur sannsynligvis ikke er armert vil det kunne oppstå sprekker. Grunnmur er ikke fukt sikret utvendig.

Ellers normale forhold i henhold til alder og konstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke større synlig forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt.

TG 2 Terrengforhold

Det er hage med plen øst for bygningen.

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

Det er fall inn mot grunnmur på terreng øst for bygningen. Terreng skal ha fall på 1:50 fra bygning i 3 meters bredde

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Med fall på terreng mot bygningen blir det større fuktbelastning inn mot grunnmur enn tilrådelig.
Det anbefales å justere terreng der dette er mulig med fall fra grunnmur.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert/opplyst. Etter midten av 70 tallet er det meste vanlige materialet på utvendige vann og avløpsrør av PEL/plast, men annen type kan være benyttet.
Det er også ukjent alder på rør. Det er ikke mulig å gjøre vurdering av ukjent forhold.

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

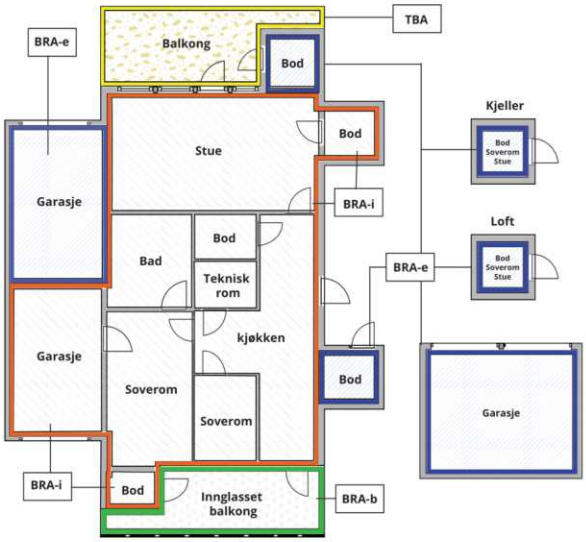
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)**
Etasje	123			123	63
Kjeller		55		55	
Krypkjeller					
SUM	**123**	**55**			**63**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, stue 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller		Garasje, bod/kjellerrom	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen godkjente tegninger. Bygningen er derav ikke kontrollert mot eventuelt godkjent løsning

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Gipsplater i himling i garasje er ikke fuget og sparklet og himling er derav ikke luftett opp mot bolig. Sentralstøvsuger har plast rør fra garasje og opp til bolig som vil lede både røyk og brann fra garasje og til boligen

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: Takhøyde i hoveddel er 2,32-2,33 m. I tilbygd del sør er takhøyde 2,39 på parkett. Krav til takhøyde er 2,4 m. Deler av bygningen og deler av rom kan ha lavere takhøyde. Avviket her må relateres til alder på bygningen.

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	123	29

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Dag Weber	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1557 GJEMNES	3	13		0	1233.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Slettnesvegen 77

Hjemmelshaver
Weber Jane Britt Engdahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidsbolig beliggende i Slettnesvegen i Torvikbukt i Gjemnes kommune

Adkomstvei
Offentlig veg.

Tilknytning vann
Vanntilførsel fra vassverk

Tilknytning avløp
Offentlig avløp er opplyst.

Regulering
Området regulert til boligformål

Om tomten
Opparbeidet med plen og hage

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	16.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

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/NX1840

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.
45251170

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Weber	Jane Britt Engdahl Weber

Gateadresse
Slettnesvegen 77

Poststed	Postnr
TORVIKBUKT	6639

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: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lukt, baderom er»slitt»

Document reference: 45251170

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

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller/garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe

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: Blitt utbedret/pipeløp/ildsted / gml del

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ser skevheter i gulv

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Div råteskader

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251170

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: 45251170

Tilleggskommentar

Benyttet som fritidsbolig siden overtagelse i 2009. Eier har benyttet huset ca en uke i året og har derfor begrenset kunnskap om eiendommen. Andre familiemedlemmer har benyttet boligen sporadisk.

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: 45251170

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Weber	f54486faadb08831f4173c44fb058b62e4c6a0f3	15.09.2025 20:30:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Britt Weber	eb1686517cb1a9763e3bb2a207e3315c630b2bfe	16.09.2025 12:29:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251170

→ 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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.09.2025 09:30

Eiendom 1557-3/13

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Slettnesvegen 77	6639 Torvikbukt

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Weber Jane Britt Engdahl Syverstadkollen 20 1394 Nesbru	141259	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Weber Jane Britt Engdahl Syverstadkollen 20 1394 Nesbru	141259	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.09.2025 09:30

Eiendom 1557-3/13 Veslestua

Bruksnavn	Veslestua				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.07.1932	Andel	
Kommunenr	1557	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	1233,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	13	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Slettnesvegen 77	6639 Torvikbukt	Torvik	Midtre Og Ytre Gjemnes	Øre

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.07.1932	Skylddeling	1557-3/13	Mottaker	0
		1557-3/10	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	181368829			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	145/133	Avløp	Tilkn. privat vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	145/133	Energikilde	Annen energikilde
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

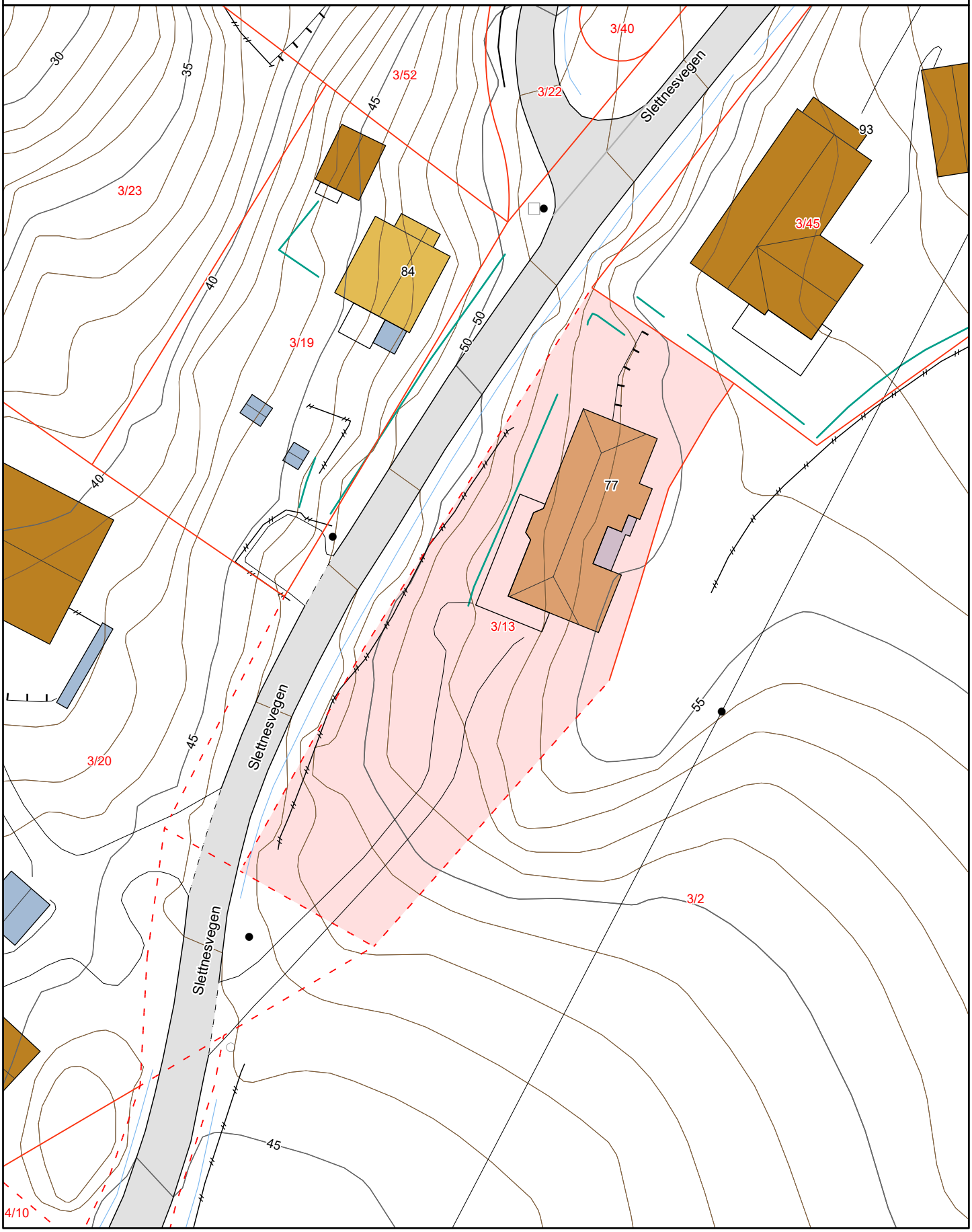
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	120/133	0/0	120/133
K01	Kjelleretasje	0	25/0	0/0	25/0

Oversiktskart

Adresse: **Slettnesvegen 77, 6639 Torvikbukt**
Gnr/Bnr: **1557/3/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1234 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2025



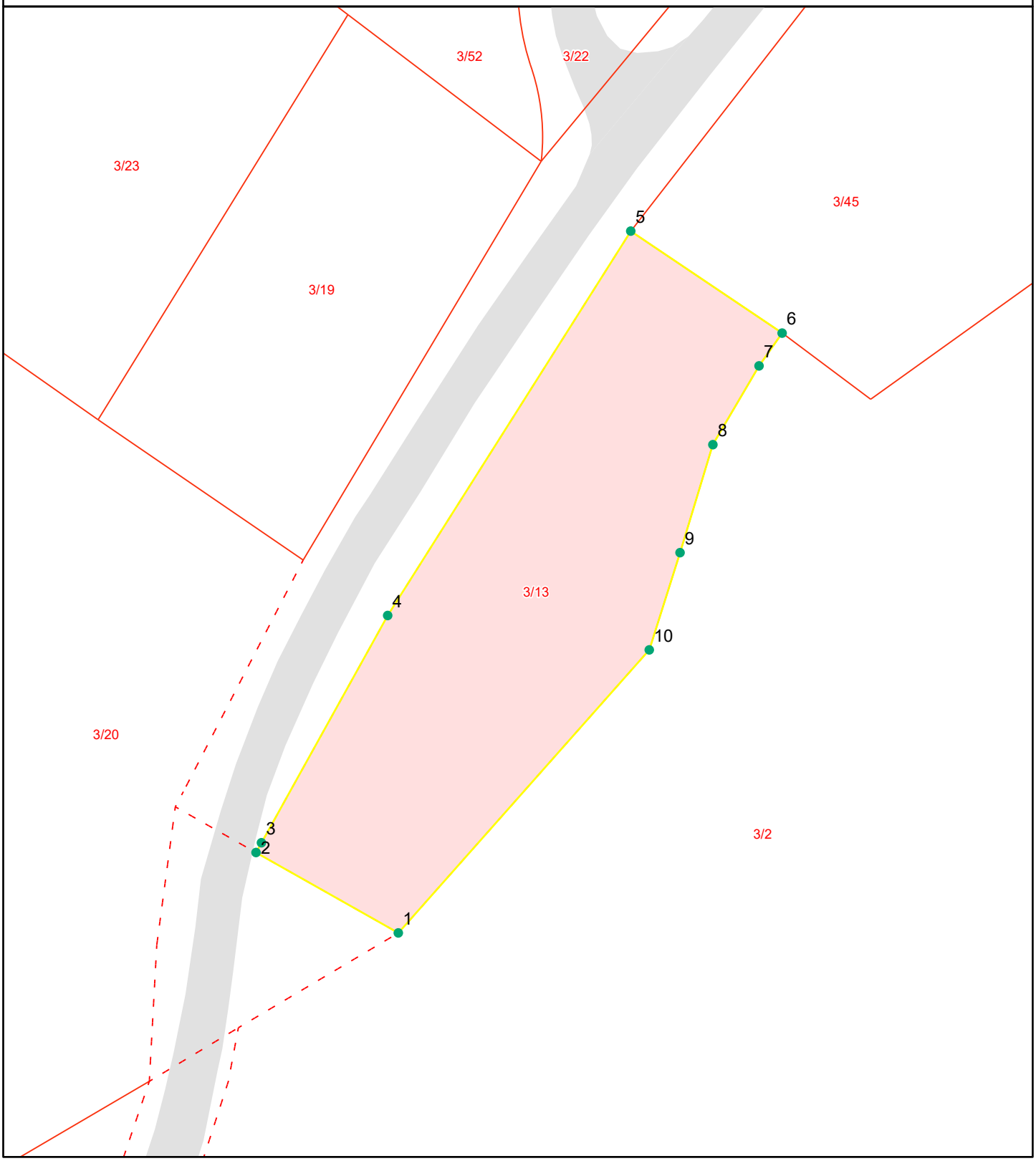
Matrikkelkart

Adresse: **Slettnesvegen 77, 6639 Torvikbukt**
Gnr/bnr: **1557/3/13/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1234 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2025

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: 1234 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6979981.45	442576.29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	15.1	0
2	6979988.86	442563.16	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	1.03	0
3	6979989.76	442563.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	24	0
4	6980010.7	442575.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	200	41.99	0
5	6980046.12	442597.74	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	16.86	0
6	6980036.72	442611.71	Jord	Annet grensemerke	Terrengmålt	14	3.7	0
7	6980033.7	442609.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.43	0
8	6980026.44	442605.32	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	10.42	0
9	6980016.49	442602.29	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	9.41	0
10	6980007.53	442599.45	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	14	34.93	0

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. 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

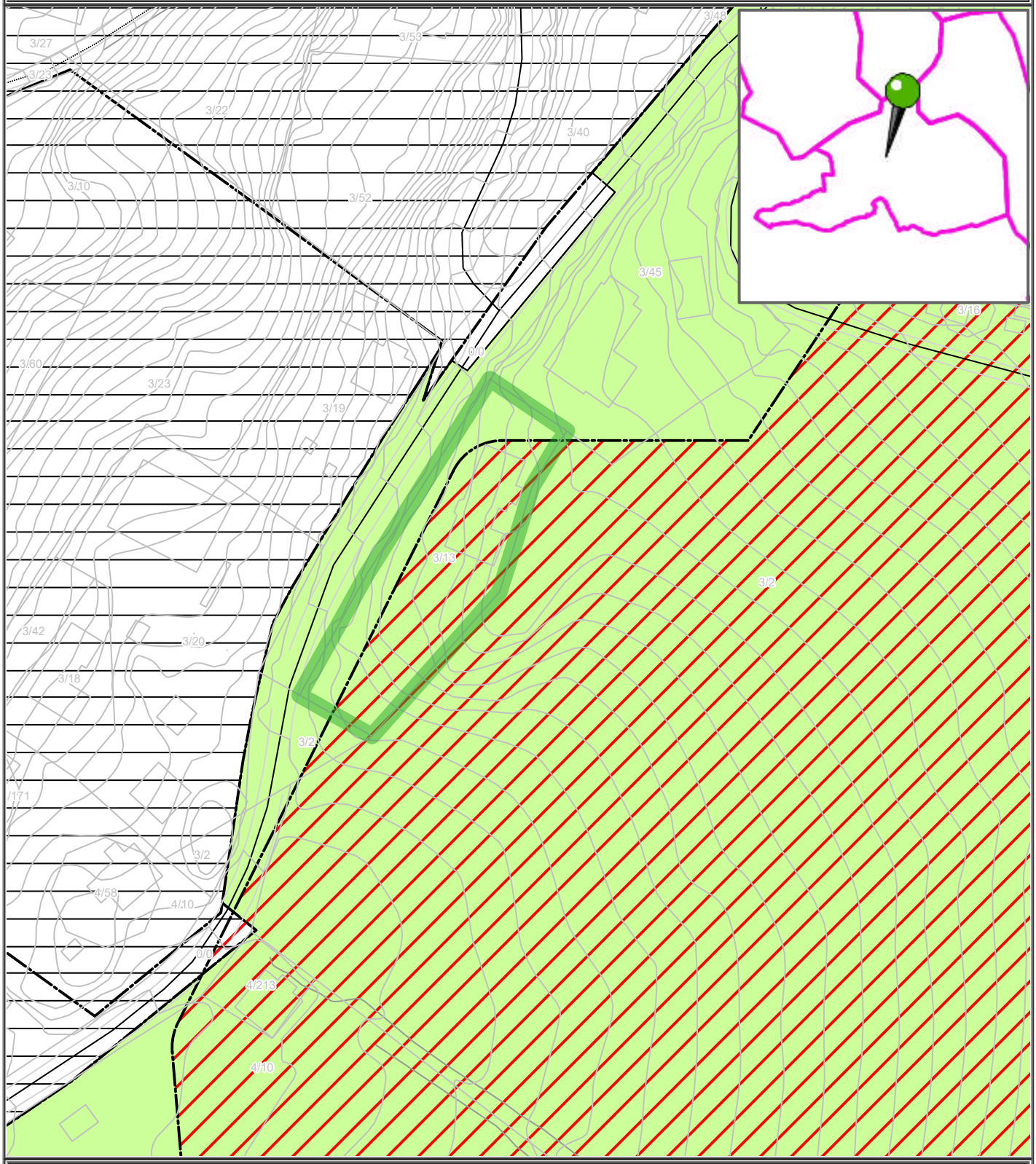
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 13	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Slettnesvegen 77, 6639 TORVIKBUKT			
Hj.haver/Fester:				

GJEMNES KOMMUNE

Dato: 15/9-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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

GJEMNES KOMMUNE

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

GJEMNES KOMMUNE
Nærings- og miljøavdelingen

Vår dato	Vår referanse
18.01.02	LEFF/01/363-3/L42

Vår saksbehandler	Direkte telefon	Deres dato	Deres referanse
Erik Furset	71 29 11 35		

Skottenbygg A/S
Farstad
6444 FARSTAD

Delegert sak 004/02
John O. Engdahl, gnr. 3, bnr. 13. Anmodning om ferdigattest

Betinget igangsettingstillatelse ble innvilget 27. februar 2001.
Det foreligger nå anmodning om ferdigattest - mottatt 24. januar 2002.
Anmodningen er supplert med kontrollerklæring innenfor byggefag.
I hht. kontrollerklæring forekommer det ingen vesentlige feil eller mangler.

SPESIFIKASJON :	
Byggets art	: Enebolig
Bruksareal	: Ny bebyggelse/tilbygg 30 m2
Kloakk	: Bygningen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg (som før utbygging).
Vannforsyning	: Torvik Vassverk.

VEDTAK :

I følge kontrollerklæringer, har sluttkontrollen ikke avdekket feil eller mangler.
Konklusjon : Det innrømmes ferdigattest i hht. pbl. 99.

Med hilsen
Erik Furset
Erik Furset

Kopi : Gjemnes kommune, v/ sekretær Tordis Harstad, her
John Orseth Engdahl, 6639 Torvikbukt

Anmoding om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og byggningsloven (pbl) § 99

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.

Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 3	Bnr. 13	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse TORVIKBUKT			Postnr. 6639	Poststed TORVIKBUKT

Det anmodes om

☒ **FERDIGATTEST** ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 24/1-02

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ingen gjenstående arbeider		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: —

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmegruppe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D		X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E		X
Kontrollerklæringer	G	1 — 1	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		X
Andre vedlegg	J		X

Vedlegg

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak **SKOTTENBYGG as**

Dato 24/1-02 Underskrift Reidar H. Lillevevang

Gjentas med blokkbokstaver **REIDAR H. LILLEVEVANG**

SKOTTENBYGG AS
Org.nr. NO 990 [illegible] MVA
Tlf. [illegible] 31 21
Mob. [illegible]
6444 FARSTAD

Kontrollerklæring

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G-	

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

GJEMNES

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
3	13		

Adresse: TORVIKBUKT

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
SKOTTENBYGG as	NO 980034976

Adresse	Postnr	Poststed
FARSTAD	6444	FARSTAD

Telefon	Kontaktperson
71 26 12 12	REIDAR H. LILLEVEVANG

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

UTF/KUT - 040.2 SAN 040.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato 27/2-01 og kontrollplanen av dato 27/2-01

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
Reidar H. Lillevevang	REIDAR H. LILLEVEVANG	24/1-02

SKOTTENBYGG Org. nr. NO 980 [illegible] MVA 6444 FARSTAD

Gjemnes kommune
Trygt å leve, godt å bo

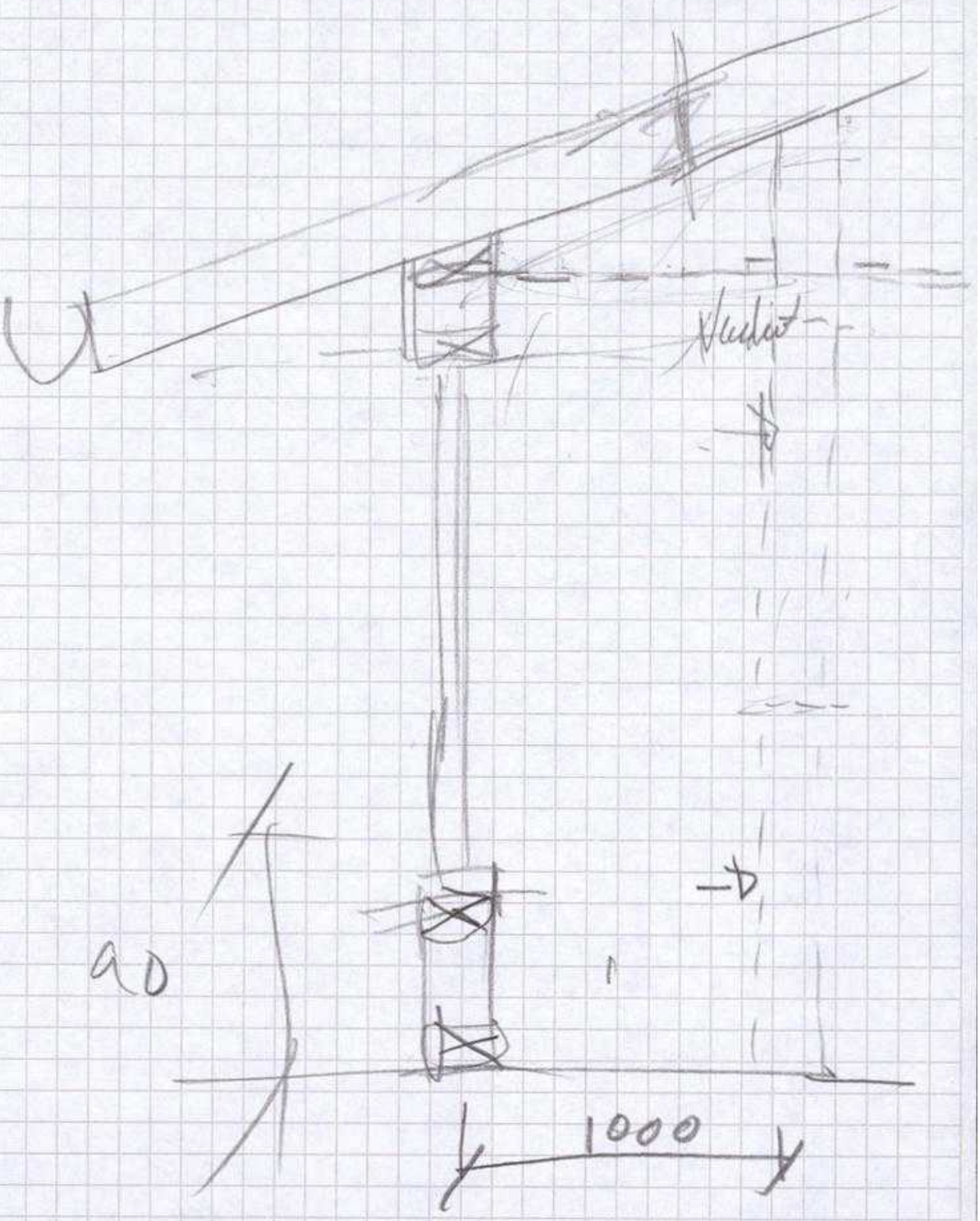
Saksbehandler	Dato
Eli Grete Moen	15.09.2025

Matrikkelenhet 3/13

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

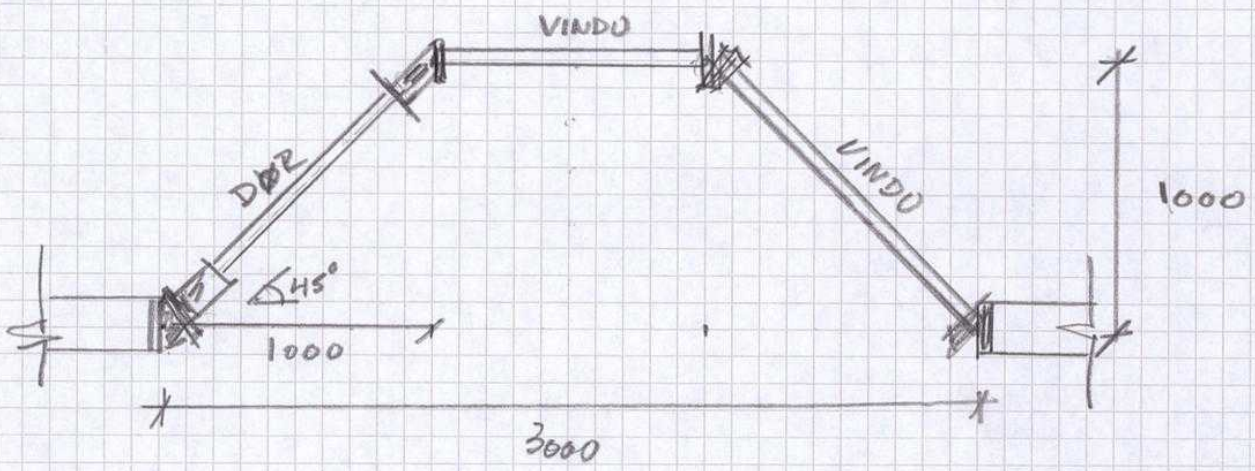


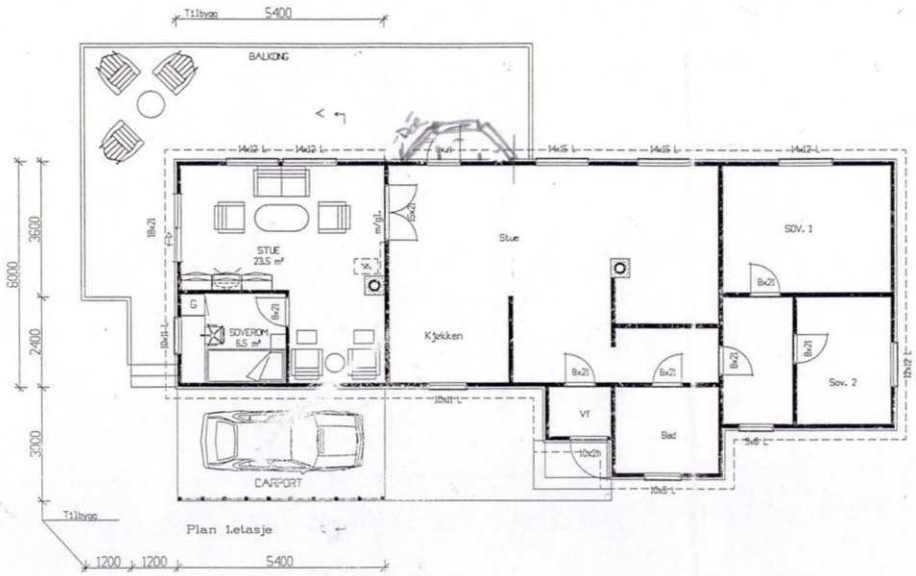
SNITT

Ikke i målestokk

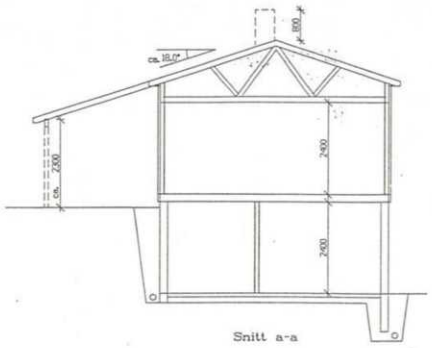
PLAN "KARNAPP"

X1 1:200





Plan 1etasje



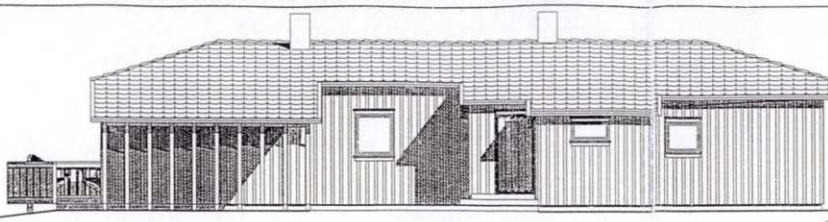
Snitt a-a

NB! Alle mål må kontrollmåles og tilpasses på byggeplassen.

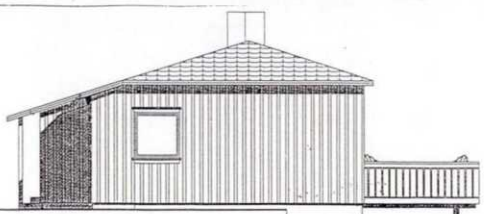
Plan / Snitt

TILTAKSHAVER: Jon Engdahl			SKOTTENBYGG as Tlf: 712 612 12 Mob: 415 04 605
BYGGEPLASS: 6639 Torvikbukt			ARKITEKT: IDÉ & HUS TEGNING
KOMMUNE: Gjemnes	G.nr. 3	B.nr. 13	GODKJENT FOR ANSVARSRETT
Tegnr. SH		Tegnvr. 501	Jerveien 536 - Postboks 171 - 4358 Kleppe Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79
Dator 12.02.01		Prosjekt nr. ENJO1	
Målestokk: 1:100			

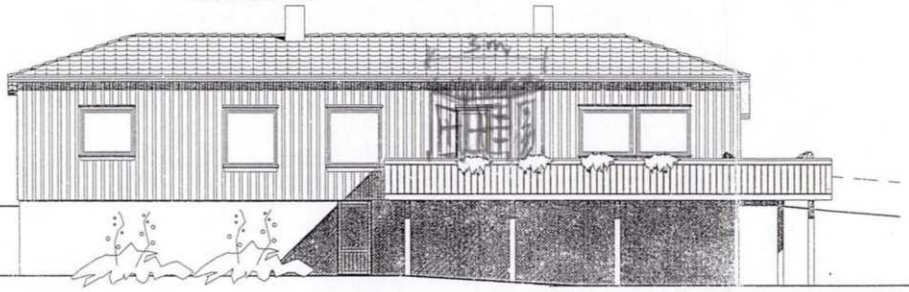
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I



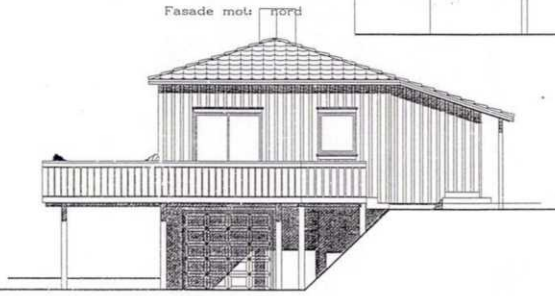
Fasade mot: øst



Fasade mot: nord

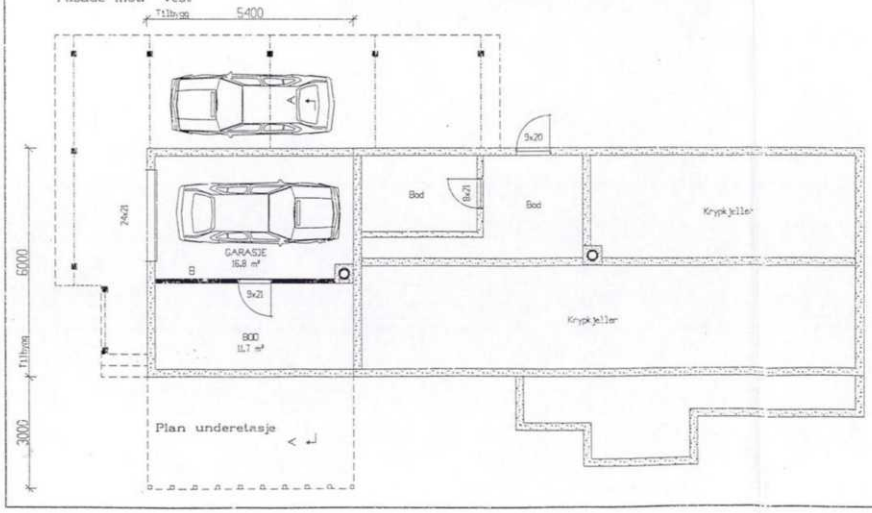


Fasade mot: vest



Fasade mot: sør

NB! Alle mal må kontrollmåles og tilpasses på byggeplassen.



Plan / Fasader

TILTAKSHAVER: Jon Engdahl			SKOTTENBYGG as Tlf: 712 612 12 Mob: 415 04 605
BYGGEPLASS: 6639 Torvikbukt			
KOMMUNE: Gjemnes	G.nr. 3	B.nr. 13	ARKITEKT: IDÉ & HUS TEGNING GODKJENT FOR MASKINELL PROSESSERING
Tegnr: SH		Tegn.nr. 502	
Dato: 12.02.01			
Målestokk: 1:100		Prosjekt nr. ENJO1	Jerveien 536 - Postboks 171 - 4358 Kleppe Tlf. 51 78 97 70 - Fax. 51 78 97 79

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM RETTIGHETSINNEHAVER IKKE MEDVIRKER I.

Gjemnes kommune

Gårdsnr/Bruksnr	Gnr 3/Bnr13
Adresse	Slettnesvegen 77, 6639 Torvikbukt

		Kommunale gebyr (Årlige)
Vann	Privat	
Avløp		4686,48
Slam	Ikke aktuelt	
Renovasjon		5768,75
Feie og tilsynsgebyr		871,2
Eiendomsskatt		4558

Gjemnes kommune

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Kommunenr.: 1557 **Gardsnr**.: 3 **Bruksnr**.: 13

Vatn	Eigedommen er tilknytta privat. nett	
Avløp	Eigedommen er tilknytta off. nett	
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

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
Dato: 02.09.2025
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 30, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

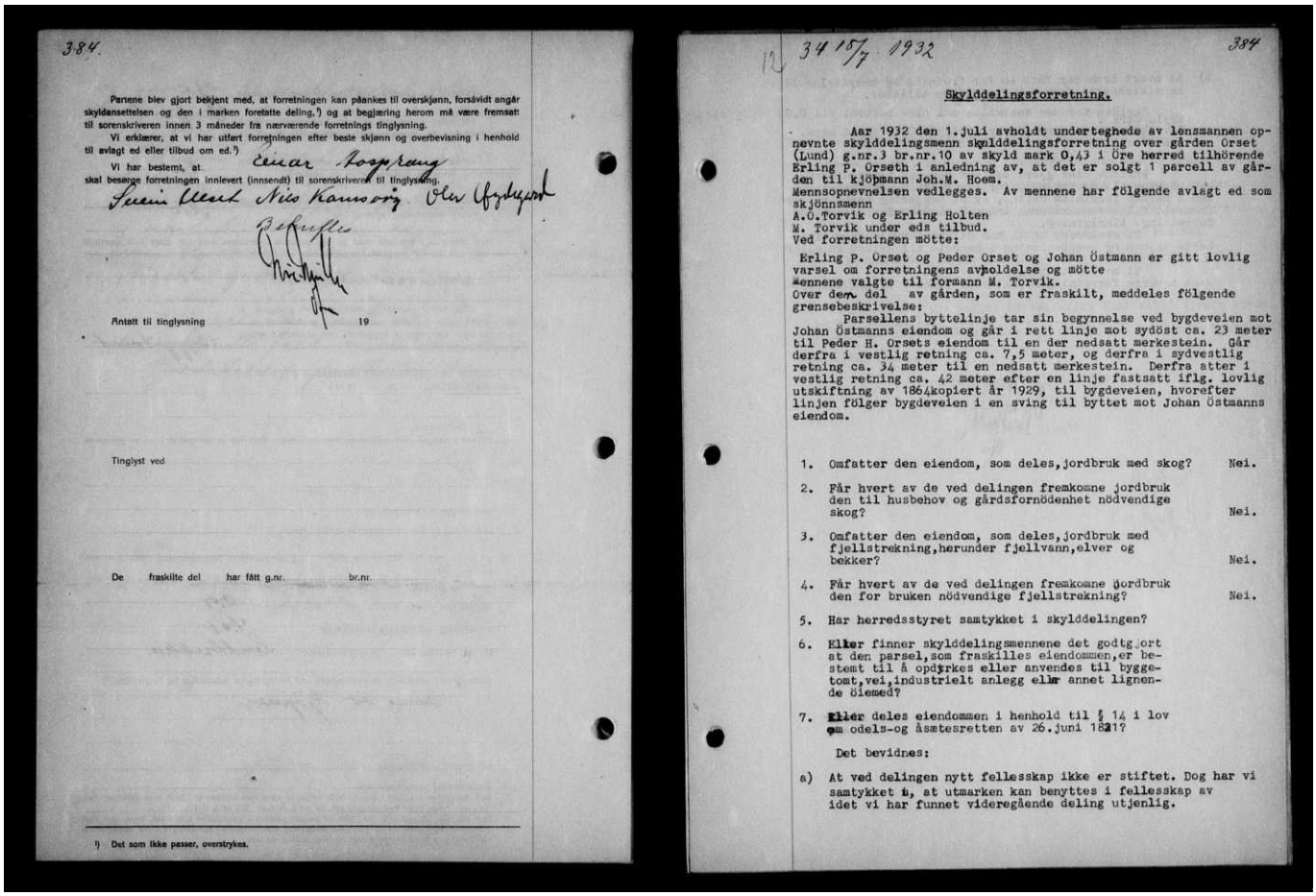
Gnr.:	3	**Bnr.:**	13	**Fnr.:**	0	**Snr.:**	0
Adresse:	Slettnesvegen 77 6639 Torvikbukt						

Siste status for tilsyn: **Utført ☒ Ikke utført ☐**		**Siste dato:** **02.04.2024**
Siste status for feiing: **Utført ☒ Ikke utført ☐**		**Siste dato:** **02.04.2024**
Er det registrert avvik/anmerkninger? **Ja ☐ Nei ☒**		**Frist for svar: -**
Antall skorsteinsløp med ildsted registrert på eiendommen:		**1**
Har anlegget fyringsforbud? **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.



384.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.[1])

Vi har bestemt, at

skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til sorenskriveren til tinglysning.

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.

[1]) Det som ikke passer, overstrykes.

12 34 15/7 1932 384

Skylddelingsforretning.

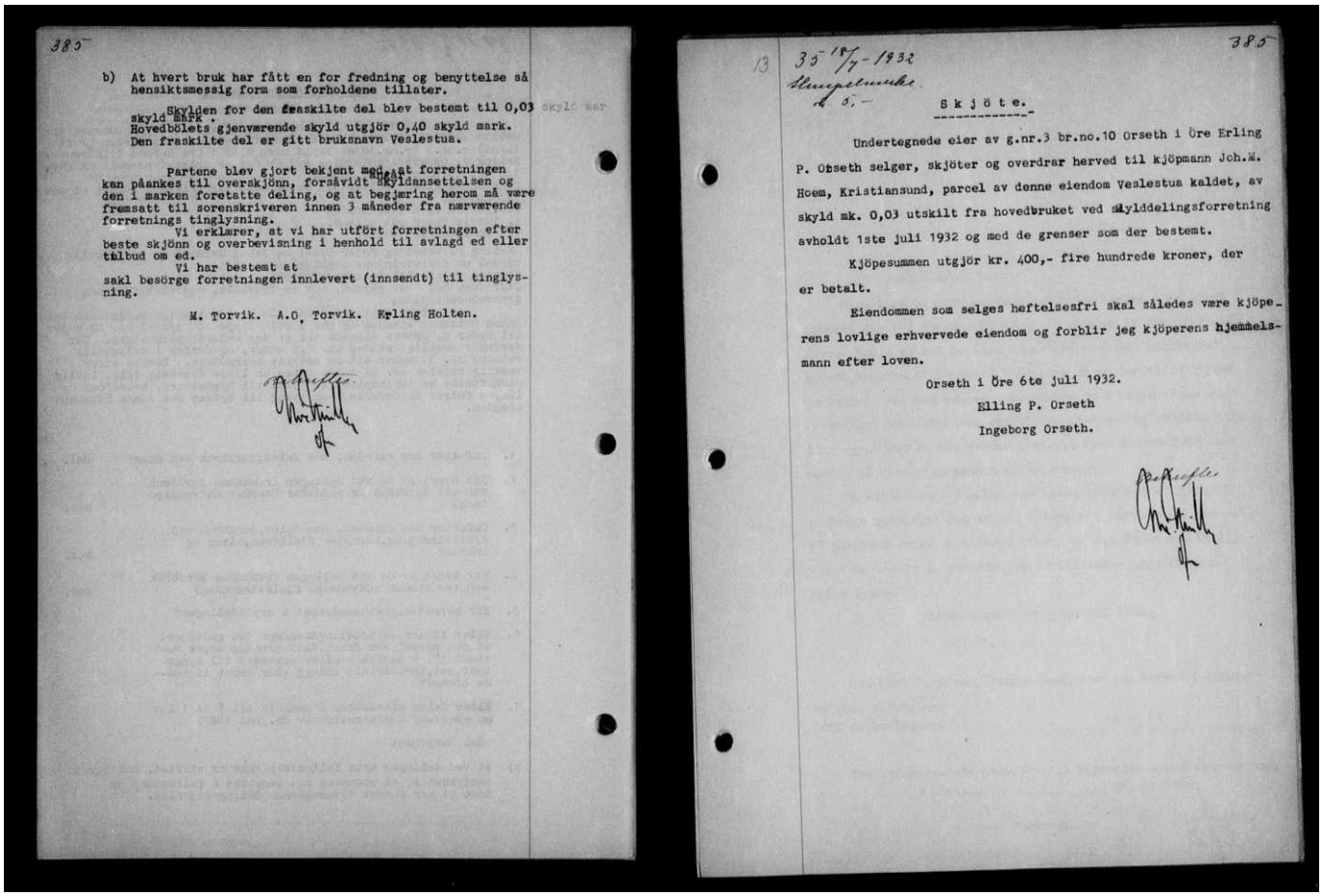
Aar 1932 den 1.juli avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte skylddelingsmenn skylddelingsforretning over gården Örset (Lund) g.nr.3 br.nr.10 av skyld mark 0,43 i Öre herred tilhörende Erling P. Örseth i anledning av, at det er solgt 1 parcell av gården til kjöpmann Joh.M. Hoem.
Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjönnsmenn
A.Ö.Torvik og Erling Holten
M. Torvik under eds tilbud.
Ved forretningen mötte:

Erling P. Örset og Peder Örset og Johan Östmann er gitt lovlig varsel om forretningens avholdelse og mötte
Mennene valgte til formann M. Torvik.
Över den v. del av gården, som er fraskilt, meddeles følgende grensebeskrivelse:
Parsellens byttelinje tar sin begynnelse ved bygdeveien mot Johan Östmanns eiendom og går i rett linje mot sydöst ca. 23 meter til Peder H. Örsets eiendom til en der nedsatt merkestein. Går derfra i vestlig retning ca. 7,5 meter, og derfra i sydvestlig retning ca. 34 meter til en nedsatt merkestein. Derfra atter i vestlig retning ca. 42 meter efter en linje fastsatt iflg. lovlig utskiftning av 1864kopiert år 1929, til bygdeveien, hvorefter linjen följer bygdeveien i en sving til byttet mot Johan Östmanns eiendom.

1. Omfatter den eiendom, som deles,jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nödvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom, som deles,jordbruk med fjellstrekning,herunder fjellvann,elver og bekker? Nei.
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nödvendige fjellstrekning? Nei.
5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsel,som fraskilles eiendommen,er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt,vei,industrielt anlegg eller annet lignende öiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels-og åsætesretten av 26.juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.



385

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

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 0,03 skyld mar skyld mark.
Hovedbølets gjenværende skyld utgjör 0,40 skyld mark.
Den fraskilte del er gitt bruksnavn Veslestua.

Partene blev gjort bekjent med at forretningen kan påankes til overskjönn, forsåvidt skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjönn og overbevisning i henhold til avlagd ed eller tilbud om ed.

Vi har bestemt at sakl besörge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

M. Torvik. A.O. Torvik. Erling Holten.

13 35-18/7-1932
Stempelmerke
kr 5.-

385

Skjöte.

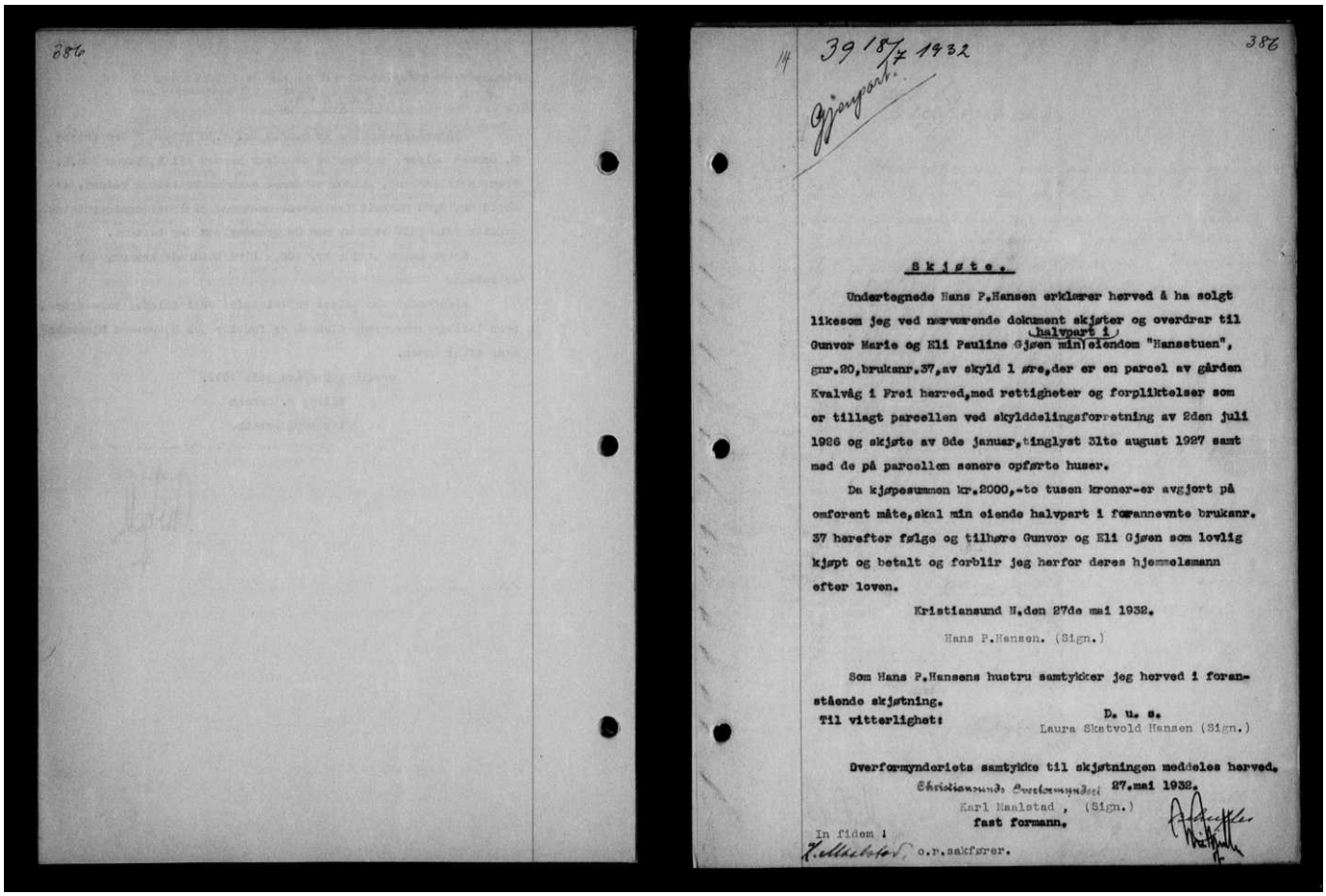
Undertegnede eier av g.nr.3 br.no.10 Orseth i Öre Erling P. Otseth selger, skjöter og overdrar herved til kjöpmann Joh.M. Hoem, Kristiansund, parcel av denne eiendom Veslestua kaldet, av skyld mk. 0,03 utskilt fra hovedbruket ved skylddelingsforretning avholdt 1ste juli 1932 og med de grenser som der bestemt.

Kjöpesummen utgjör kr. 400,- fire hundrede kroner, der er betalt.

Eiendommen som selges heftelsesfri skal således være kjöperens lovlige erhvervede eiendom og forblir jeg kjöperens hjemmelsmann efter loven.

Orseth i Öre 6te juli 1932.

Elling P. Orseth
Ingeborg Orseth.



386

14 3918/7 1932 386

Gjenpart.

Skjøte.

Undertegnede Hans P.Hansen erklærer herved å ha solgt likesom jeg ved nærværende dokument skjøter og overdrar til Gunvor Marie og Eli Pauline Gjøen min (halvpart i) eiendom "Hansstuen", gnr.20,bruksnr.37,av skyld 1 øre,der er en parcel av gården Kvalvåg i Frei herred,med rettigheter og forpliktelser som er tillagt parcellen ved skylddelingsforretning av 2den juli 1926 og skjøte av 6de januar,tinglyst 31te august 1927 samt med de på parcellen senere opførte huser.

Da kjøpesummen kr.2000,-to tusen kroner-er avgjort på omforent måte,skal min eiende halvpart i forannevnte bruksnr. 37 herefter følge og tilhøre Gunvor og Eli Gjøen som lovlig kjøpt og betalt og forblir jeg herfor deres hjemmelsmann efter loven.

Kristiansund N.den 27de mai 1932.

Hans P.Hansen. (Sign.)

Som Hans P.Hansens hustru samtykker jeg herved i foranstående skjøtning.
Til vitterlighet: D. u. s.
Laura Skatvold Hansen (Sign.)

Overformynderiets samtykke til skjøtningen meddeles herved.
Kristiansund, Overformynderiet 27.mai 1932.
Karl Haalstad , (Sign.)
fast formann.

In fidem i
Kristiansund, o.r.sakfører.

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	
Inger M.Orseth Engdahl	
Adresse	
Orset	
Postnr.	Poststed
6639	Torvikbukt
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 29438 Tinglyst: 15.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
I557	Gjemnes	3	I3			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	+ Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet
+ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig-eiendom + F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 200.000.-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja + Nei

Omsetningstype
+ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap
☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
I3 08 39 [redacted]	Inger M.Orseth Engdahl	I/2
I6 09 37 [redacted]	John A.Orseth Engdahl	I/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
I4 I2 59 [redacted]	Jane Britt Engdahl Weber	+ Ja ☐ Nei	I/I
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bruksrett 2 mnd. pr. år i I0 år.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[+] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[+] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

6639 Torvikbukt, 090109

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger M. Orseth Engdahl | Inger M.Orseth Engdahl

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

090109 John A. Orseth Engdahl | John A.Orseth Engdahl

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tormod Sotnak | Tormod Sotnak

Adresse

Bygandv. 33. 6453 Kleive

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jorid Kjellaug Sotnak | Jorid Kjellaug Sotnak

Adresse

Bygardsvn. 33 6453 Kleive

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

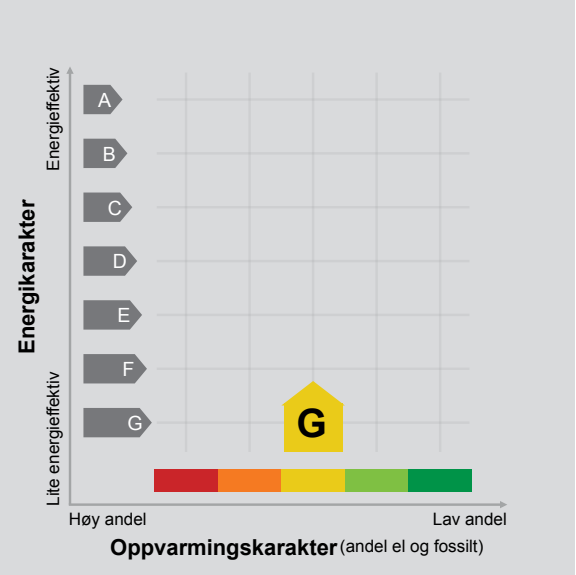
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ENERGIATTEST

Adresse	Slettnesvegen 77
Postnummer	6639
Sted	TORVIKBUKT
Kommunenavn	Gjemnes
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181368829
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-169122
Dato	16.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 080 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 080 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

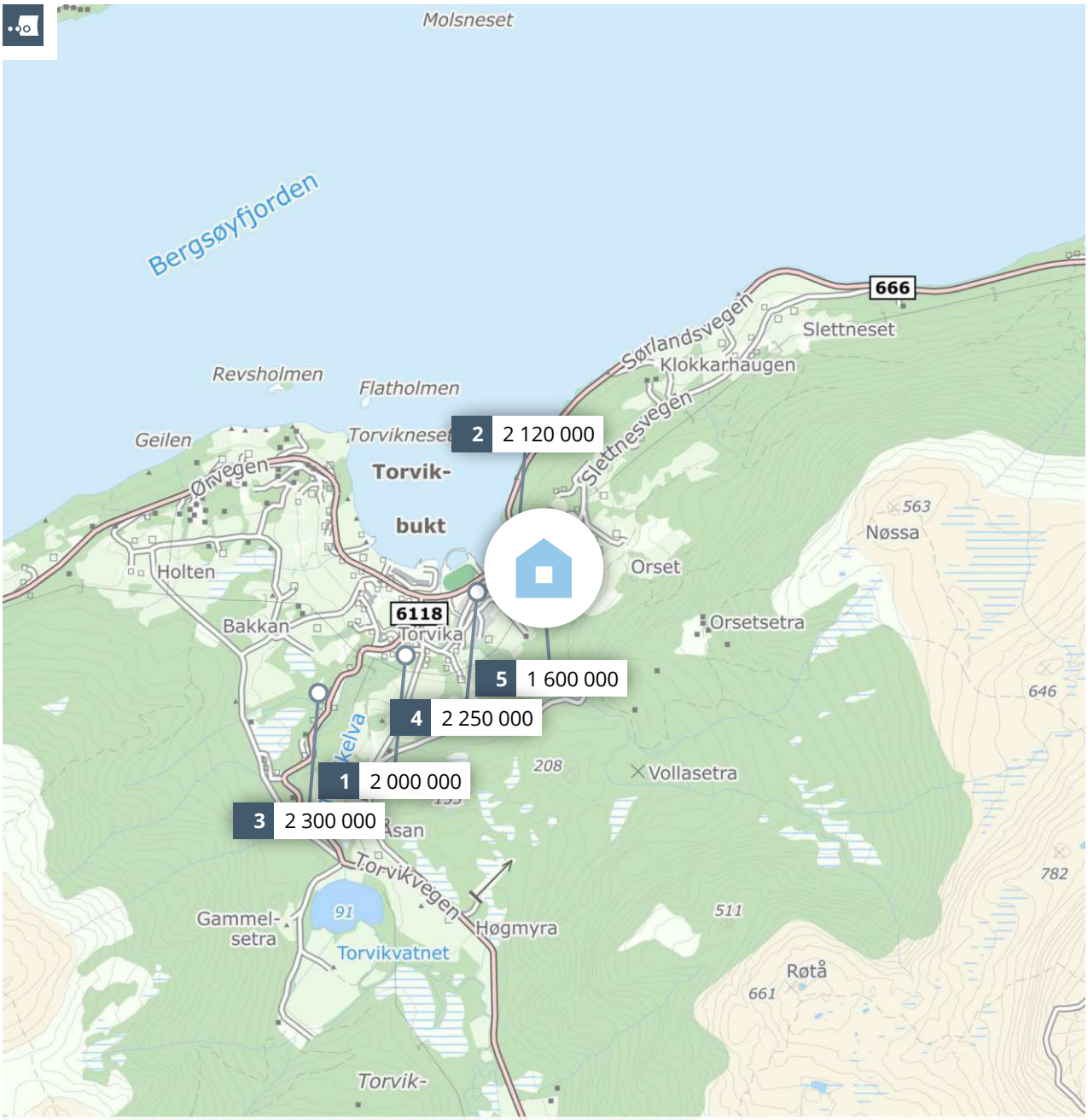
Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Meglers verdivurdering

SLETTNESVEGEN 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 22.09.2025

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

Slettnesvegen 77, 6639 TORVIKBUKT

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 3 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1557 GJEMNES GRUNNKRETS TORVIK

Verdivurdert til

1 690 000

-	1 690 000	13 740
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 234 m²	
Byggeår					1930	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smedplassvegen 7				24.10.2017	2 290 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**12 270**
	163 m²	1973	1 585 m²	5 sov						
2	Vollavegen 3				22.12.2021	2 000 000	**2 120 000**	0	2 120 000	**13 856**
	153 m²	1980	907 m²	4 sov						
3	Torvikvegen 71				15.04.2025	2 350 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**19 492**
	118 m²	2004	6 957 m²	4 sov						
4	Vollavegen 21				18.11.2024	2 390 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**10 664**
	211 m²	1973	1 465 m²	1 sov						
5	Hamnahågvegen 5				17.09.2020	1 690 000	**1 600 000**	0	1 600 000	**11 429**
	140 m²	1980	1 516 m²	3 sov						

Eiendommen ligger flott til i et veletablert boligområde i Torvikbukt.

Eiendommen tilbyr romslig tomt og en av bygdas aller beste utsikter.

Boligen ble oppført i 1930 og senere tilbygd ca. i 2000.

Boligen inkluderer følgende:

Kjeller: Garasje, bod/kjellerrom og krypkjeller.

1. etasje: Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, bad og 3 soverom. Fra stuen er det utgang til romslig veranda.

Eiendommen har et godt potensiale. Boligen er fullt beboelig, men anses som et oppussings- og renoveringsobjekt.

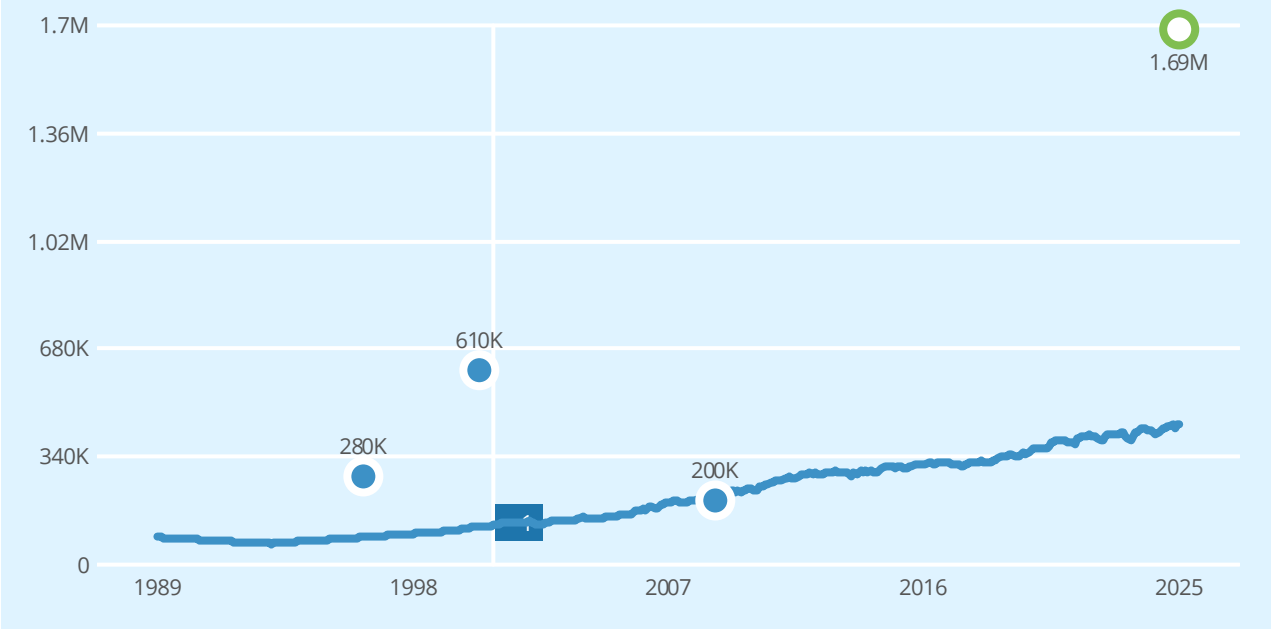
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
15.01.2009		15.01.2009	-	200 000	-	200 000	2
24.08.2000		24.08.2000	-	610 000	-	610 000	
28.06.1996		28.06.1996	-	280 000	-	280 000	
14.12.1995		14.12.1995	-	75 000	-	75 000	3
31.10.1989		31.10.1989	-	100 000	-	100 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 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

3
eneboliger til salgs

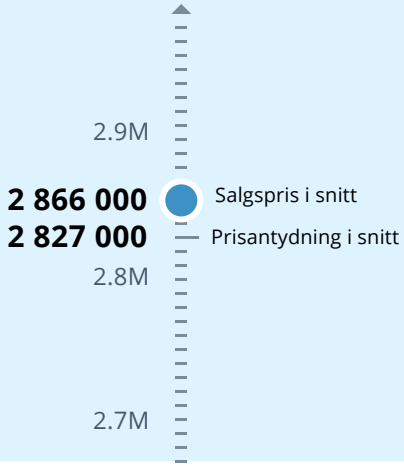


Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Eneboliger solgt i GJEMNES kommune siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

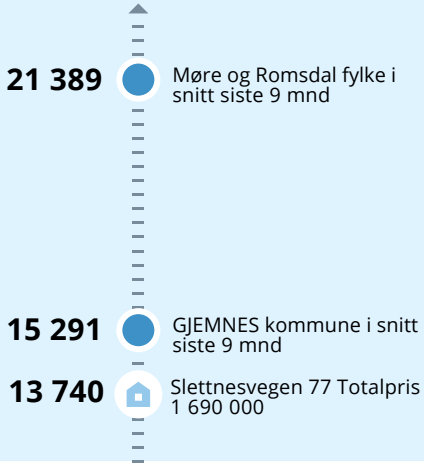


Solgt i snitt i løpet av

171
dager

for 1.1% over 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:
Slettnesvegen 77, 6639 Torvikbukt
Gnr. 3, Bnr. 13, Gjemnes kommune.

Oppdragsnummer:
45251170

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.
