

Gardsøyveien 24

Takst kr 2.500.000,-

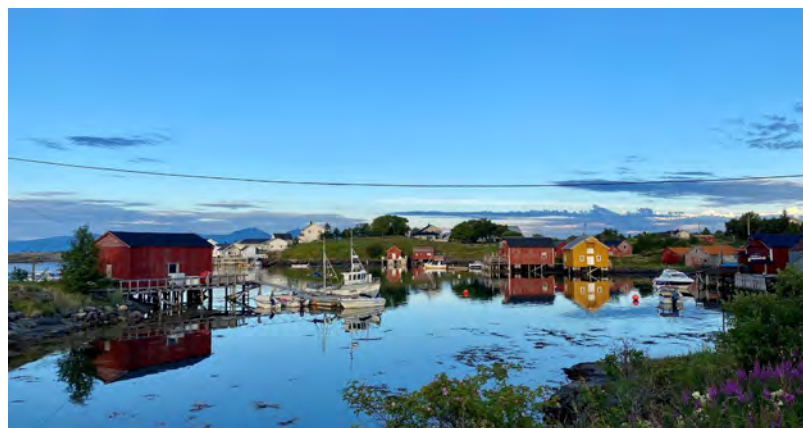
- Enebolig på 3 plan med integrert garasje
- Attraktiv beliggenhet ved Holandssjøen
- Egen strandlinje
- Vidstrakt sjøutsikt og gode solforhold



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Målebrev/kart
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema





Gardsøyveien 24



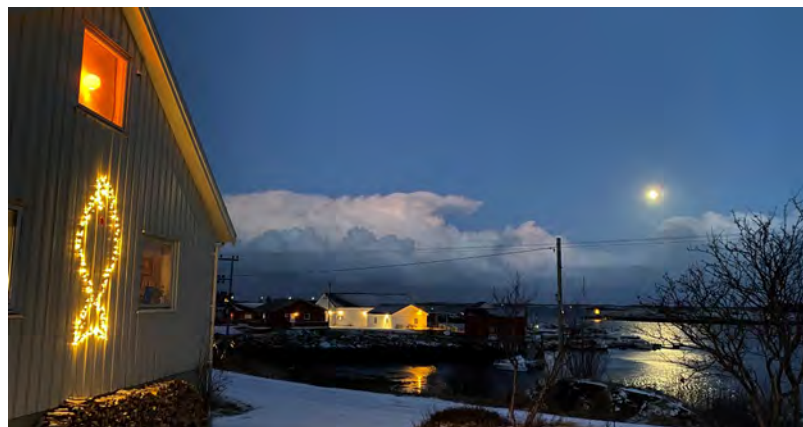
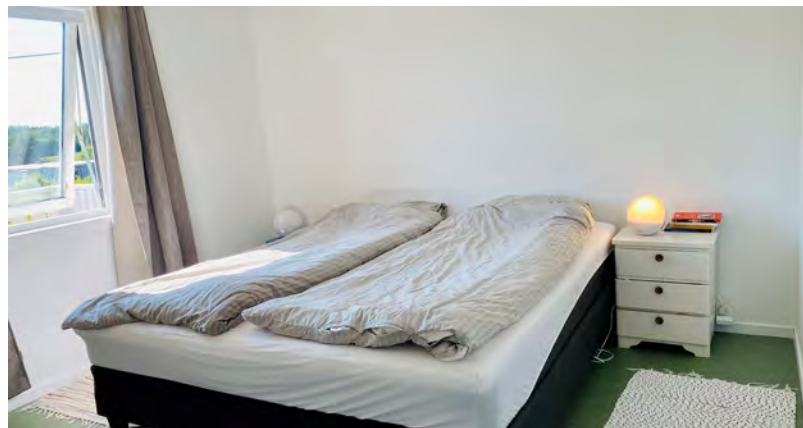
Gardsøyveien 24



Gardsøyveien 24



Gardsøyveien 24



Gardsøyveien 24



Gardsøyveien 24



Nøkkelopplysninger Gardsøyveien 24

Takst kr 2.500.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 34 bnr 84 i Vega kommune

EIER

Martin Ostrowicki Wind-Hansen

EIENDOMMEN

Boligeiendom med attraktiv beliggenhet ved Holandsjøen på nordvestsiden av Vega, ca 5 km fra kommunesenteret Gladstad. Området preges av aktiv kystkultur, og innbyr til variert friluftsliv. Eiendommen har gode solforhold, vidstrakt sjøutsikt og egen strandlinje.

Tomten består av to teiger på hver sin side av offentlig vei, på til sammen 1488 m². Boligparsellen er opparbeidet med hage og gruset innkjørsel. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

BYGNINGER

Innholdsrik enebolig på 3 plan bygget i 1960. Foruten noen tidvise moderniseringer og nylig oppussede rom, fremstår boligen i hovedsak med vedlikeholdt standard fra byggeår. Det er installert 2 luft-luft varmepumper og ny vedovn i boligen. Gulvvarme i kjøkken, stue og soverom på hovedplan. Gulv og vegger i stuen er nylig pusset opp. Hvitevarer i kjøkken følger med. Bruksareal 218 m², p-rom 153 m² som inneholder: Sokkeletasje med vf, gang, bad/vaskerom, 2 boder, kott og garasje. Hovedplan med vf, hall, soverom, bad, kjøkken, stue og bod. Loftspan med gang og 3 soverom.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Følgende sammendrag av boligens tilstand anses som vesentlige opplysninger:

Hoveddelen av boligen er fra byggeår 1960, med tilbygg fra 70-tallet. Boligen har normal standard. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår.

Boligen er generelt teknisk utdatert som følge av alder, og med få unntak er alle bygningsdeler og funksjoner angitt med tilstandsgrad 2 og 3. Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

ENERGIMERKING

F - GUL

TINGLYSTE FORHOLD

Ingen

REGULERING

Bolig, jf. reguleringsplan Nes-Kirkøy. Hovedparsell har i reguleringsplan betegnelsen B1, frittliggende småhusbebyggelse. Parsell mot sjøen har betegnelse S1, friluftsområde på land, som ikke tillater nye tiltak.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 9.252,- pr. år for 2023.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 5.507,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2023.

FORMUESVERDI

kr 445.328,- som primærbolig for 2022.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysningsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 2.500.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 63.670,- og totalpris komme på kr 2.563.670,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud.

Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt

uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen med tilstandsrapport og egenerklæring nøye før eventuell budinngivelse.

ANSVARLIG MEGLER

Advokat Tore Walle-Jensen org.nr. 912 304 450



www.advokatenehla.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....

Tilstandsrapport

📍 Gardsøyveien 24, 8984 VEGA

📖 VEGA kommune

gnr. 34, bnr. 84

Markedsverdi

2 500 000

Areal (BRA): Enebolig 218 m²



Befaringsdato: 18.04.2023

Rapportdato: 25.04.2023

Oppdragsnr.: 20320-1290

Referansenummer: PM1036

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
25.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig



Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Pent beliggende eldre enebolig fra rundt 1960. Tilbygget vf og noe på loft i 1972, variert oppgardert gjennom 80 og 90-tallet. Omsatt for 1,8 Mill i 2020. Revet overflater i kjeller, pusset opp flere rom i hovedetasjen, montert ny varmepumpe og noe El-arbeider med videre.

Alder på boligen er 63 år, dette må hensyntas med tanke på videre normale vedlikeholds og renoveringsarbeider. Boligen oppfattes som et robust objekt for fremtidig nødvendig renovering.

Dokumenter i byggesak eller andre offentlige arkiver er ikke fremlagt eller undersøkt. Det er derfor ikke kjent om det kan finnes dokumenter som har betydning for denne rapporten. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Det nevnes spesielle forhold med drenering, fukt i kjeller, lukkede overflater i gulv vegger og tak.

Alder på El-installasjonen, rørinstallasjon samt eldre montert utstyr.

Våtrommene i boligen trenger renovering. Observert musekskrementer på kott bak knevegger.

Eldre vinduer og dører, eldre deler av fasade og taktekkingen på boligen.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

På generelt grunnlag nevnes det at teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Ved renovering må det påregnes avdekking av skjulte skader med tilhørende kostander i konstruksjonene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostander, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Det henvises for øvrig til rapportens innhold med kommentarer

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak over hovedbygget fra 1960. Deler av taksiden på opplett i sørvest er bygget som et skråtak med lite fall, antatt fra 1972. Knevegger med kott og hanebjelker samt skrå himlinger. Undertak av bord synlig på kott. Ikke kontrollert under taktekke.

Hovedtaket er tekkt med profilerte metallplater, antatt fra tidlig 70-tallet. Observert spor etter tidligere lekkasjer i kott, tørt ved befarings. Ikke kontrollert mellom taktekke og undertaket som er av bord.

Takrenner og nedløp av variert kvalitet og opprinnelse. 60 og 70-tallet. Metall og plast i renner og nedløp.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. 1960 og 1972. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger antatt av bindingsverk. Innvendig kledd med plater og panel. Veggene er utvendig kledd med stående kledning av tre, virker å være av normal kvalitet.

Eldre kledning på langvegg mot øst. Lite felt med liggende kledning ved hovedinngang.

Tilstandsgrad er valgt ut fra det observerte og alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Flere vinduer fra 70-tallet, punkterte glass i noen vinduer. Noen vinduer fra tidlig 90-tallet i værutsatte fasader, slitasje på maling og begynnende skader på vinduslister. Observert noen punkterte glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet noen vinduer etter 2010.

Tredører fra byggeår i kjeller, sprekk i glass på en dør, ikke beslag under dørene her. Altandør fra loftsgang av tre med tolags glass, begynnende fuktskader på dør.

Leddport i metall til garasje, noe begynnende rustangrep på overflate på enkelte portblad.

Hovedinngangsdør med lakkert profilert overflate og tolags glass, dør fra ca. 2012.

Takterrasse/altan over vf/bod i nordvest, ca. 14,6 m2. Rekkverk av tre, skader på rekkverk, deler av rekkverk er under 90 cm.

Konstruksjonen er et skråtak med lite fall over utbygget over vf/bod i hovedplan. Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre isolering og lufting. Flate tak som dette er erfaringsmessig en risikokonstruksjon hva skade angår. Eier har opplevd lekkasjer i taket over bod. Terrasse ved hovedinngang og mot sørvest.

Slitasje på treverk, noe skjevheter i konstruksjonene.

Samlet ca. 22 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater av variert opprinnelse.
Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.
I kjeller må større renoveringsarbeider påregnes. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.
Plass-støpt dekke på grunn i kjeller og vf i sørvest. Stedvis noen sprekker og riss i kjellermurer, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Etasjeskille i tre over kjeller og mellom etasjene. Opprinnelse er 1960 og 1972.
I bærevegg under kjøkken/stue er det pigget ut et større parti for større garasje. Det er ikke forsterket med ståldrager ol. Pr. i dag ser det ut for å gå bra. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke i kjeller.
Fotbeslag og topphatt over tak.
Det er montert takstige til pipen. Det er montert ny vedovn i 2020. Eier opplyser at feier ved siste feiing ikke hadde noen kommentarer på fyringsanlegget.
Kjellergulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble visuelt observert negative avvik i konstruksjonene, fukt fra svikt i drenering med påregnelige råteskader i vegger mot mur/gulv.
Eier har påbegynt renovering ved avdekking av gulv og murer i flere rom.
Trapp fra kjeller av tre, noe bratt, rekkverk kun på en side. Loftrapp er av tre, noe bratt trapp, rekkverk kun på en side.
Innvendige dører av type lettdører fra byggeår og 70-tallet, variert kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad i hovedplan antatt renovert på 80-90-tallet.
Fliser på gulvet, varme i gulv. Registrert flere løse fliser på gulvet. Våtromsplater på veggene.
Montert et toalett, innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning. Ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.
Rørgjennomføringer i gulvet under innredning. En dusjnisje, sluk i nisje, gulvet utenfor nisjen har ikke adkomst til sluk. Et vindu i våt sone ved dusj. Dårlige fallforhold til sluk. Ikke fuget mellom veggplater og sokkellist i dusjnisjen. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk, dette kan dog ikke utelukkes. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader. Det anbefales på generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett for å unngå dusjing direkte på gulv og vegger. Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte, konstruksjonstype og alder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Ikke adkomst fra kjøkken mot dusj.
Observert maur på badet ved befarings.

Bad/vaskerom.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom i sokkel med støpt malt gulv, avflassing og skader på gulvet. En plastsluk i gulvet. Respatexplater på veggene. Montert et badekar, ikke sluk under kar. Montert et toalett og et skyllekar på vegg. Ikke ventilert rom. Som våtrom er rommet modent for renovering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk, registrert fukt stammer fra svikt i drenering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med belegg på gulvet. Eldre innredning. Montert nyere profilerte fronter på innredningen på 90-tallet. Nytt gulv og noe ombygget innredning i 2021.

Tokummers vask med avrenningsrist. Fliser på vegg mellom over og underskap, ikke fuget mot beslag. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Det ble ved et fuktsøk, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan ikke utelukkes at det også finnes jernrør i installasjonen. Varmtvannsbereder i kott under trapp, bereder på 200 liter fra 1992.

Det er også plastrør antatt fra 80-tallet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

To luft til luft varmepumper. En fra 2004 og en fra 2019.

Sikringsskap på vegg i hall med trapp i hovedplan.

Eldre installasjon, skruskinger i skapet, noen vippesikring montert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Montert røykvarslere og brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser, mulig noe sprengt fylling samt tilkjørte masser. Noen antatt eldre sprekker i murer mot øst, vurdert til å være av eldre opprinnelse. Ingen andre visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.

Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon. Observerte fukt, fuktvandring og saltutslag nede på mur og på støpt dekke flere steder. Ingen synlig utvendig grunnmursplast, takvann til terreng ved mur.

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Plass-støpte dekke, plass-støpte murer og murer av betongblokk. Tilbygget i sørvest på grunn, konstruksjon og oppbygning er ukjent. Oppført på deler av eldre plass-støpt trapp/platt.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene.

Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vann via private stikkledninger, utvendige vannledninger er sannsynligvis av jernrør. Varmekabel på vannrør, ikke testet for funksjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	218 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	79	19	60
Hovedetasje	95	92	3
Loft	44	42	2
Sum	218	153	65

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000
---------------------------------------	-----------

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

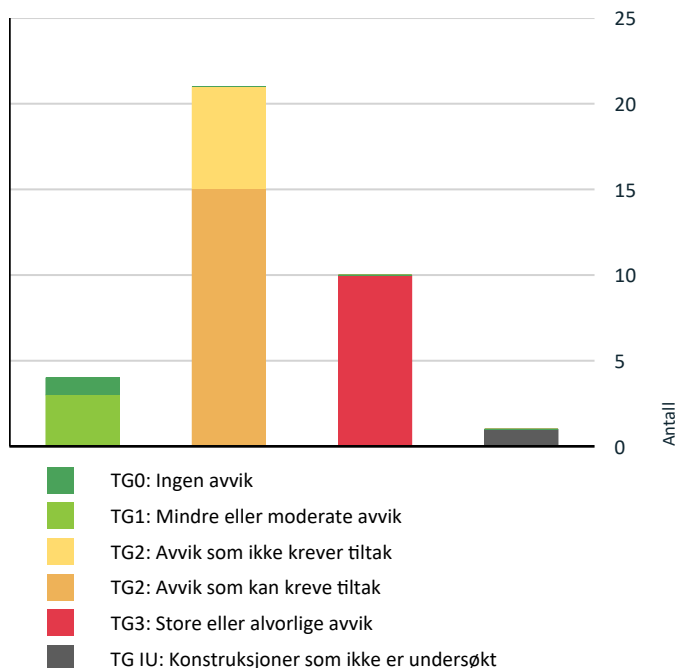
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

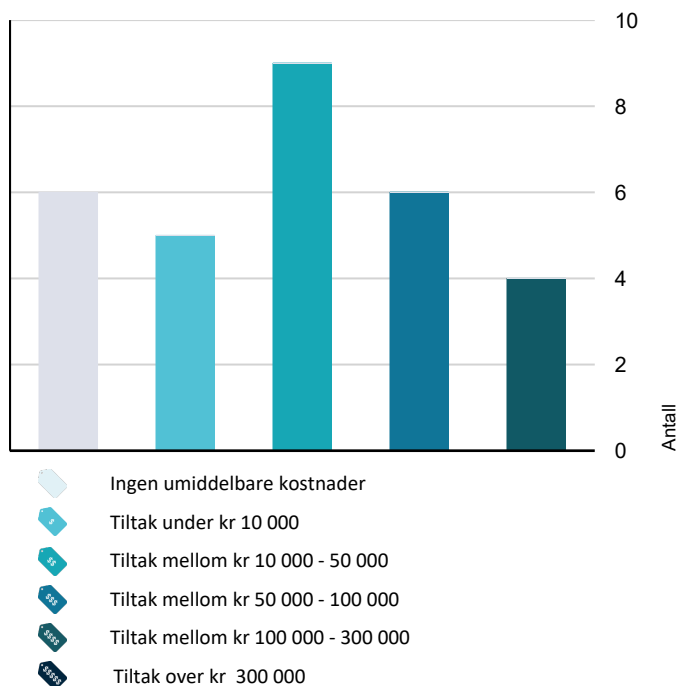
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindskier

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det finnes begynnende rustskader på noen renner og flere lekkasjepunkter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mulig asbestholdige plater i garasjehimling og på delevegg mot sokkeletasjen. Skader fra svikt i drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Fra egenerklæring: "BM Elektro Vega har trukket delvis nyt el i huset og installert ny varmepumpe. Kvitteringer haves for ca 64500NOK"
Det er også montert gulvvarme i kjøkken, stue og soverom.
Det finnes ingen samsvarserklæringer for dette arbeidet. Selger har kvitteringer.
Sikringsskap på vegg i hall med trapp i hovedplan. Eldre installasjon, skruskinger i skapet, noen vippesikring montert.
Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert EI-fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Dette fører til unødig fuktbelastning av byggeggop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Skader på takplater mot nordøst. Lite fall på takopplett i sørvest.
Saltak med pappshingel og inngang i sokkel. Noe mose på shingel, ikke etablert takrenner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det presiseres at det vil finnes enkelte bord/områder med skader på en 63 år gammel fasade. I egenerklæringen er det opplyst at det har vært mus i boligen. En del vegetasjon mot fasaden flere steder.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er avvik:

Adkomst til kott bak knevegger, ikke adkomst til over hanebjelker eller skrå himling.
Undertak av bord synlig på kott. Ikke kontrollert under taktekke. Observert spor etter lekkasjer i himling, tørt pr. i dag. Observert musekskrementer og musefeller med fangst på kott bak knevegger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Liten høyde i trappevekslinger. Høye opptrinn og smale inntrinn.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekk antatt til lufteløp på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Observert skader på puss og løs puss mot nordvest.
Betongblokker kan muligvis være plass-støpt da noen av disse går i oppløsning som på vegg i nordvest.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tidligere eier opplevde tett avløp en gang, samt frossent avløp/vann.

Fra dagens egenerklæring:

"Martin Berntsen Vega VVS har undersøgt om en eventuel lekkasje fra tilkobling gaden ind til huset på kommunen sine rør, dog skulle der ikke være lekkasje fra husets måler og videre ind. Sagen undersøges videre for tiden"



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder vf i sørvest og deler av loftet.
Observert maur på badet.

Stedvis noe knirk i etasjeskillene. Provisorisk understøtte for deler av gulvet over garasje/bod.
Observert noe fuktvandring oppe på mur i bod bak i garasjen, om dette har påvirket bunnsviller er ukjent.
I egenerklæringen er det opplyst at det har vært mus i boligen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det har tidligere vært fyrt med oljebrenner, dette sliter mye på teglstein og fuger.
Ikke heldekkende pipebeslag. Sprekker og riss i puss på pipe over tak. Flere overflater på pipen er ikke tilgjengelig for besiktigelse av stein og fuger.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Gitt observasjoner og alder, kan det ikke utelukkes avdekking av skader ved renovering.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
1972, utvidet loft og inngangsparti.

Anvendelse
Bolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Utvidet loft og tilbygget vf. Antatt rundt 1972.
2020	Renoveeing	Revet overflater i kjeller, pusset opp flere rom i hovedetasjen, montert ny varmepumpe og noe El-arbeider. Se egenerklæring.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Det var ikke nedbør ved befaring, taktekingen er ikke funksjonstestet. Takkonstruksjonen er utvendig besiktiget fra bakkenivå. Hovedtaket er tekket med profilerte metallplater, antatt fra tidlig 70-tallet. Observert spor etter tidligere lekkasjer i kott, tørt ved befaring. Ikke kontrollert mellom taktekke og undertaket som er av bord.



Årstall: 1972

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Skader på takplater mot nordøst. Lite fall på takopplett i sørvest. Saltak med pappshingel og inngang i sokkel. Noe mose på shingel, ikke etablert takrenner.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Vindskier

! TG 3

Vindskier av tre, observert råteskader på flere vindskier.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner og nedløp av variert kvalitet og opprinnelse. 60 og 70-tallet. Metall og plast i renner og nedløp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det finnes begynnende rustskader på noen renner og flere lekkasjepunkter.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner, nedløp og vann fra grunnmur bør tas i forbindelse med renovering av taktekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Ikke åpnet for kontroll bak kledning eller inne i veggene.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, 60 og 70-tallet.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger antatt av bindingsverk. Innvendig kledd med plater og panel.

Veggene er utvendig kledd med stående kledning av tre, virker å være av normal kvalitet.

Eldre kledning på langvegg mot øst. Lite felt med liggende kledning ved hovedinngang.

Tilstandsgrad er valgt ut fra det observerte og alder. Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i eldre deler av konstruksjonene, spesielt i områder under dører, ved vinduer og ved sammenkobling av bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det presiseres at det vil finnes enkelte bord/områder med skader på en 63 år gammel fasade. I egenerklæringen er det opplyst at det har vært mus i boligen. En del vegetasjon mot fasaden flere steder.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak over hovedbygget fra 1960. Deler av taksiden på opplett i sørvest er bygget som et skråtak med lite fall, antatt fra 1972.

Knevegger med kott og hanebjelker samt skrå himlinger.

Undertak av bord synlig på kott. Ikke kontrollert under taktekke.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Adkomst til kott bak knevegger, ikke adkomst til over hanebjelker eller skrå himling.

Undertak av bord synlig på kott. Ikke kontrollert under taktekke.

Observerte spor etter lekkasjer i himling, tørt pr. i dag. Observerte musekskrementer og musefeller med fangst på kott bak knevegger.

Tiltak

- Tiltak:

Vurder nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i forbindelse med renovering av taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Flere vinduer fra 70-tallet, punkterte glass i noen vinduer. Noen vinduer fra tidlig 90-tallet i værutsatte fasader, slitasje på maling og begynnende skader på vinduslister. Observert noen punkterte glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer som er skiftet.

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet noen vinduer etter 2010



Dører

TG 2

Tredører fra byggeår i kjeller, sprekk i glass på en dør, ikke beslag under dørene her. Altandør fra loftsgang av tre med tolags glass, begynnende fuktskader på dør.

Leddport i metall til garasje, noe begynnende rustangrep på overflate på enkelte portblad.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Tiltak

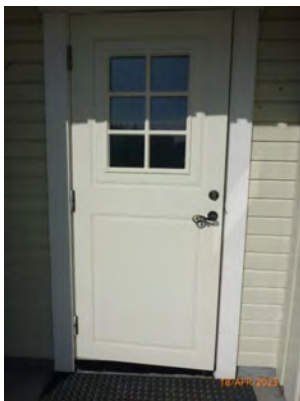
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Inngangsdør

! TG 1

Hovedinngangsdør med lakkert profilert overflate og tolags glass, dør fra ca. 2012



Årstall: 2012

Takterasse/altan over vf/bod i nordvest, ca. 14,6 m². Rekkverk av tre, skader på rekkverk, deler av rekkverk er under 90 cm. Konstruksjonen er et skråtak med lite fall over utbygget over vf/bod i hovedplan. Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre isolering og lufting. Flate tak som dette er erfaringsmessig en risikokonstruksjon hva skade angår. Eier har opplevd lekkasjer i taket over bod.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Tilstandsrapport



Årstall: 1972 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen renoveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrasser

TG 2

Terrasse ved hovedinngang og mot sørvest. Slitasje på treverk, noe skjevheter i konstruksjonene.
Samlet ca. 22 m2.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Pusset opp flere overflater i 1.et og malt på loft. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Overflater kjeller

TG 3

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. I kjeller må større renoveringsarbeider påregnes. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulig asbestholdige plater i garasjehimling og på delevegg mot sokkeletasjen. Skader fra svikt i drenering.

Tiltak

- Tiltak:

Renovering av kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller og vf i sørvest. Stedvis noen sprekker og riss i kjeller.

Etasjeskille i tre over kjeller og mellom etasjene. Opprinnelse er 1960 og 1972.

Etasjeskillet oppbygning med tanke på bæring og isolering kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen.

I bærevegg under kjøkken/stue er det pigget ut et større parti for større garasje. Det er ikke forsterket med ståldrager ol. Pr. i dag ser det ut for å gå bra. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter gjelder vf i sørvest og deler av loftet.

Observert maur på badet.

Stedvis noe knirk i etasjeskillene. Provisorisk understøtte for deler av gulvet over garasje/bod.

Observert noe fuktvandring oppe på mur i bod bak i garasjen, om dette har påvirket bunnsviller er ukjent.

I egenerklæringen er det opplyst at det har vært mus i boligen.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke i kjeller.

Fotbeslag og topphatt over tak.

Det er montert takstige til pipen. Det er montert ny vedovn i 2022. Eier opplyser at feier ved siste feiing ikke hadde noen kommentarer på fyringsanlegget.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært fyrst med oljebrenner, dette sliter mye på teglstein og fuger.

Ikke heldekkende pipebeslag. Sprekker og riss i puss på pipe over tak. Flere overflater på pipen er ikke tilgjengelig for besiktigelse av stein og fuger.

Tiltak

- Tiltak:

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Rom Under Terreng

! TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble visuelt observert negative avvik i konstruksjonene, fukt fra svikt i drenering med påregnelige råteskader i vegger mot mur/gulv. Eier har påbegynt renovering ved avdekking av gulv og murer i flere rom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

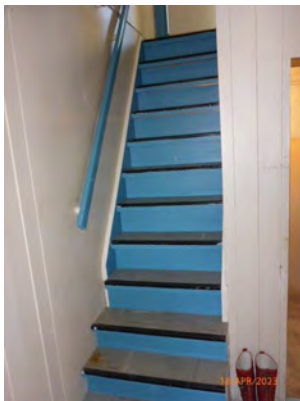
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapp fra kjeller av tre, noe bratt, rekkverk kun på en side. Loftrapp er av tre, noe bratt trapp, rekkverk kun på en side.



Kjellertrapp



Loftrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Liten høyde i trappevekslinger. Høye opptrinn og smale inntrinn.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av type lettdører fra byggeår og 70-tallet, variert kvalitet.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i sokkel med støpt malt gulv, avflassing og skader på gulvet. En plastsluk i gulvet. Respatexplater på veggene. Montert et badekar, ikke sluk under kar. Montert et toalett og et skyllekar på vegg. Ikke ventilert rom. Som våtrom er rommet modent for renovering.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk, registrert fukt stammer fra svikt i drenering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i hovedplan antatt renoveret på 80-90-tallet. Fliser på gulvet, varme i gulv. Registrert flere løse fliser på gulvet. Våtromsplater på veggene. Montert et toalett, innredning med underskap, en vask, overskap, speil og belysning. Ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.

Rørgjennomføringer i gulvet under innredning. En dusjnisse, sluk i nisje, gulvet utenfor nisjen har ikke adkomst til sluk. Et vindu i våt sone ved dusj. Dårlige fallforhold til sluk. Ikke fuget mellom veggplater og sokkellist i dusjnissen. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk, dette kan dog ikke utelukkes. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader. Det anbefales på generelt grunnlag å montere tett dusjkabinett for å unngå dusjing direkte på gulv og vegger. Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte, konstruksjonstype og alder.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Ikke adkomst fra kjøkken mot dusj.

Observerte maur på badet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Gitt observasjoner og alder, kan det ikke utelukkes avdekking av skader ved renovering.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostander inngår i renovering av våtrommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken med belegg på gulvet. Eldre innredning. Montert nyere profilerte fronter på innredningen på 90-tallet. Nytt gulv og noe ombygget innredning i 2021.

Tokummers vask med avrenningsrist. Fliser på vegg mellom over og underskap, ikke fuget mot beslag. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Det ble ved et fuktsøk, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ventilator over komfyrplass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk antatt til lufteløp på pipe.

Tiltak

- Tiltak:

Avtrekk bør føres ut i vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Det kan ikke utelukkes at det også finnes jernrør i installasjonen.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår. Det er også plastrør antatt fra 80-tallet.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

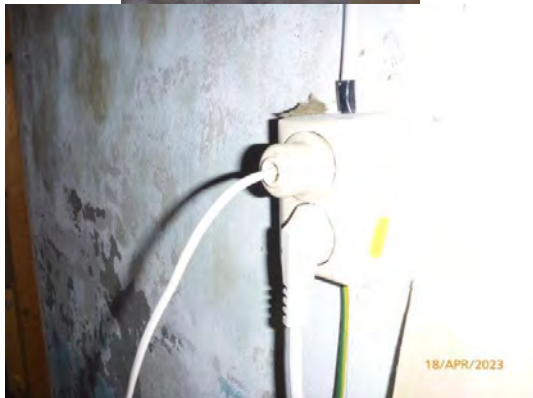
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder i kott under trapp, bereder på 200 liter fra 1992.



Årstall: 1992 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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1U

To luft til luft varmepumper. En fra 2004 og en fra 2019. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Elektrisk anlegg

TG 3

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.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Fra egenerklæring: "BM Elektro Vega har trukket delvis nyt el i huset og installert ny varmepumpe. Kvitteringer haves for ca 64500NOK" Det er også montert gulvvarme i kjøkken, stue og soverom. Det finnes ingen samsvarserklæringer for dette arbeidet. Selger har kvitteringer.

Sikringsskap på vegg i hall med trapp i hovedplan. Eldre installasjon, skruskinger i skapet, noen vippesikring montert. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Fra egenerklæring: "BM Elektro Vega har trukket delvis nyt el i huset og installert ny varmepumpe. Kvitteringer haves for ca 64500NOK"
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

Tilstandsrapport

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det finnes ingen dokumentasjon for dette arbeidet.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

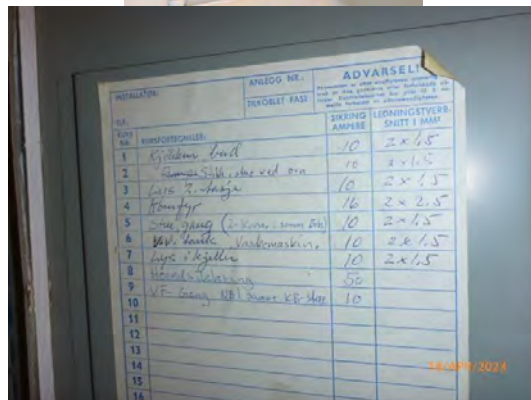
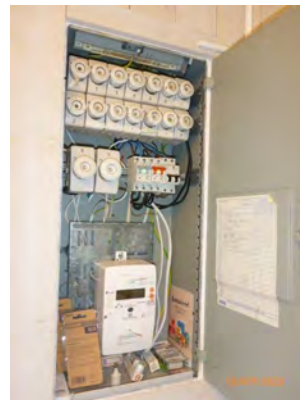
Nei

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

Ja

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Montert røykvarsler og brannslukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarsler?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser, mulig noe sprengt fylling samt tilkjørte masser.

Noen antatt eldre sprekker i murer mot øst, vurdert til å være av eldre opprinnelse.

Ingen andre visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Drenering

TG 3

Drenerings eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.

Observert fukt, fuktvandring og saltutslag nede på mur og på støpt dekke flere steder. Ingen synlig utvendig grunnmursplast, takvann til terreng ved mur.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Plass-støpte dekke, plass-støpte murer og murer av betongblokk.

Tilbygget i sørvest på grunn, konstruksjon og oppbygning er ukjent. Oppført på deler av eldre plass-støpt trapp/platt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Observerte skader på puss og løs puss mot nordvest. Betongblokker kan muligvis være plass-støpt da noen av disse går i oppløsning som på vegg i nordvest.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

! TG 3

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrupp ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vann via private stikkledninger, utvendige vannledninger er sannsynligvis av jernrør. Varmekabel på vannrør, ikke testet for funksjon.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tidligere eier opplevde tett avløp en gang, samt frossent avløp/vann. Fra dagens egenerklæring:

"Martin Berntsen Vega VVS har undersøgt om en eventuel lækage fra tilkobling gaden ind til huset på kommunen sine rør, dog skulle der ikke være lækage fra husets måler og videre ind. Sagen undersøges videre for tiden"

Tilstandsrapport

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

218 m²/153 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Bad/vaskerom, Garasje, 3 Bod, Kott, Hall m/trapp, 4 Soverom, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på brukte boliger på eiendommer med slik beliggenheten i dette område.

Sammenlignbare salg i det aktuelle området, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Sundsvollveien 57 ,8984 VEGA 101 m² 1946 2 sov			28-07-2021	2 750 000	2 675 000	0	2 675 000	26 485
2	Kirkøyveien 24 ,8984 VEGA 109 m² 1960 3 sov			06-05-2020	1 750 000	1 710 000	0	1 710 000	15 688
3	Åsveien 24 ,8982 VEGA 124 m² 1980 3 sov			01-04-2019	1 900 000	1 910 000	0	1 910 000	15 403
4	Vegsteinveien 51 ,8986 VEGA 99 m² 1979 3 sov			09-11-2020	1 425 000	1 350 000	0	1 350 000	13 636
5	Gardsøyveien 24 ,8984 VEGA 153 m² 1960 4 sov			23-09-2020	1 790 000	1 800 000	0	1 800 000	11 765

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon, 240 l dunk, kr 5507,87	Kr.	5 508
Normale kommunale avgifter, ikke spesifikt opplyst eller undersøkt.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	79	19	60	Vindfang , Gang , Bad/vaskerom	Garasje med lagerplass, Bod , Bod 2, Kott under trapp
Hovedetasje	95	92	3	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Kjøkken , Spisestue , Stue	Bod
Loft	44	42	2	Loftsgang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	218	153	65		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Revet overflater i kjeller, pusset opp flere rom i hovedetasjen, montert ny varmepumpe og noe El-arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Variert romhøyde i kjeller og på loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2023	Gøran Heimen	Takstingenør
	Martin Ostrowicki Wind-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	34	84		0	1488 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gardsøyveien 24

Hjemmelshaver

Wind-Hansen Martin Ostrowicki

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet ved Holandssjøen på Vega.
Området preges av aktiv kystkultur, og innbyr til variert friluftsliv.
Eiendommen har gode solforhold, vidstrakt utsikt og egen fjære på teig mot øst.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Holand Grytingen fra 03.06.2010.
Boligen ligger på området B 1, frittliggende småhusbebyggelse.
Teigen ved sjøen ligger i område S 1, fri. Omr(land)
Det vises til planbeskrivelse, bestemmelser/retningslinjer og byggeskikkveileder.
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker og trær. Parkering foran boligen for ca. tre biler pluss en bil i garasje. Eiendommen består av to teiger, boligen har ca. 101 9,1 m², under justering. Teig ved sjøen har ca. 365,2 m². Teig på øst side av kommunal vei ligger ved sjøen har ca. 35 meter som grenser til sjø i flomålet. Eiendomsgrenser ved boligen oppfattes som avvikende i forhold til kart og terreng, bør kontrolleres nærmere. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Eiendommen er ikke forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligmappa		Ingen dokumenter	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tidligere salgsoppgave	18.04.2023	Lever av selger	Gjennomgått	47	Nei
Egenerklæring	29.03.2023	Lever av selger	Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	18.04.2023	Innhentet av Takstmann	Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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-norsktakst/personvernerklæring/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/PM1036>

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

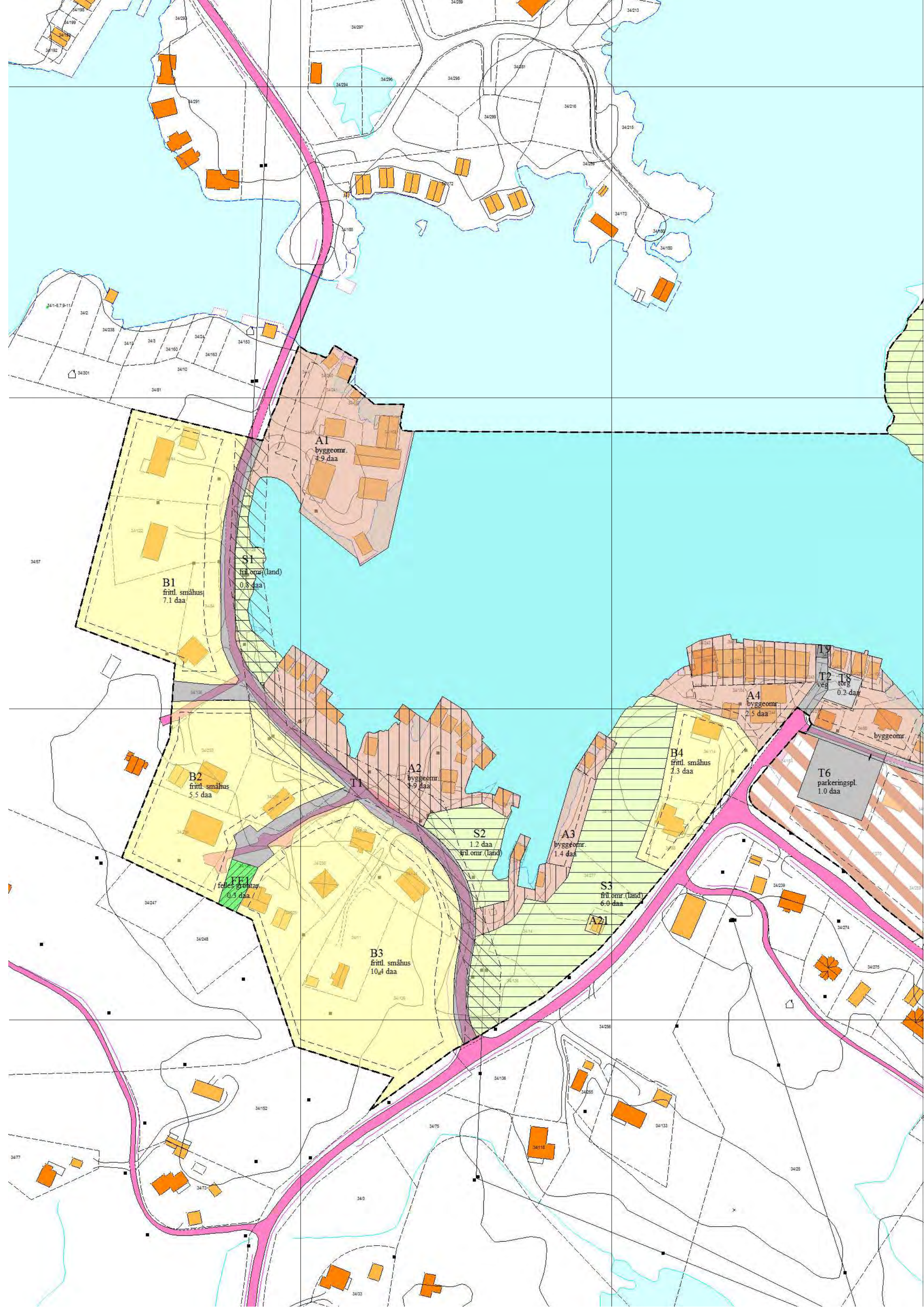


051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.06.2023 14:58 Eiendomsdata verifisert: 06.06.2023 14:57	Markslag (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Annet markslag</td><td>0.3</td><td></td></tr><tr><td> Bebygd, samf., vann, bre</td><td>1.1</td><td>1.4</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td>Sum</td><td>1.4</td><td>1.4</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	0.0		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0	0.0	Produktiv skog *	0.0	0.0	Annet markslag	0.3		Bebygd, samf., vann, bre	1.1	1.4	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	1.4	1.4	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	0.0																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	0.0	0.0																											
Produktiv skog *	0.0	0.0																											
Annet markslag	0.3																												
Bebygd, samf., vann, bre	1.1	1.4																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	1.4	1.4																											
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.																												



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for Nes - Kirkøy

§ 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Formål

I samsvar med § 25 i plan- og bygningsloven reguleres området til:

1. Bygeområder:
 - a) Frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
 - b) Annet byggeområde (A1-A21)
 - c) Kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse (K1)
 - d) Kombinert formål, offentlig/allmennyttig formål (K2)
2. Landbruksområder:
 - a) Område for jord- og skogbruk (L1 – L2)
3. Offentlige trafikkområder:
 - a) Kjøreveg (T1, T2, T3, T11 og T12)
 - b) Gangveg (T4, T5)
 - c) Parkeringsplass (T6, T7)
 - d) Torg (T8)
 - e) Kai (T9)
 - f) Trafikkområde i sjø (T10)
 - g) Småbåtanlegg (T13)
4. Friområder:
 - a) Rekreasjon og lek (F1 – F2)
5. Fareområde:
 - a) Høyspenningsanlegg
6. Spesialområde:
 - b) Friluftsområde på land (S1-S11)
 - c) Friluftsområde i sjø (S12)
 - d) Bevaring
 - e) Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen (S13)
7. Fellesområder:
 - a) Felles lekeplass (Fe1)
 - b) Felles parkeringsplass (Fe2, Fe3)
 - c) Felles avkjørsel (Fe4)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Generelt

Bestemmelsene gjelder innenfor rammen av plan- og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene. Når særlige grunner taler for det, kan det faste planutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor reglene i plan- og bygningsloven.

3.2 Automatisk fredete kulturminner

Om det kommer fram gjenstander eller konstruksjoner under graving innenfor planområdet, må arbeidet straks stanses og regional kulturmyndighet få melding slik at det kan gjennomføres granskning på stedet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

3.4 Miljøkrav

Ved utforming av bygninger og anlegg innenfor de enkelte felt skal det legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Følgende momenter anses i den sammenheng som vesentlige:

1. Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele levetida for bygningene.
2. Teknisk infrastruktur i grunnen tilstrebes lagt i fellesgrøfter.
3. Det skal benyttes miljøvennlige og lavemitterende materialer med lang levetid og materialer som muliggjør god materialutnyttelse.
4. Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres, og det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

3.5 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn for hele planområdet. Støygrenser i tabell 2 og 3 skal ikke overskrides innenfor planområdet.

3.6 Universell utforming

Ved planleggingen av området skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Kravet om universell utforming gjelder alle uteområder, fellesområder og atkomster til allmenne innganger, og det skal også tilstrebes å oppnå universell utforming av innganger til boliger.

3.7 Tiltak i sjø

Med unntak for felt S 13, gir planen ingen adgang til tiltak i sjø utover nødvendig fundamentering av bygninger og kaier. Før slike tiltak kan godkjennes igangsatt, skal det vurderes om det bør foretas befarings- og eventuelle arkeologiske undersøkelser. Myndigheten til å foreta denne vurderingen ligger i henhold til forskrift etter kulturminneloven hos gjeldende landsdelsmuseum.

§ 4 Byggeområder

4.1 Generelt

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når vilkårene i plan- og bygningslovens § 70.2 og .3 er oppfylt.

Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal utføres mest mulig varsomt og med omtanke for terrenget. Markflater som er blitt skadet under byggearbeidene, skal så langt det er mulig repareres og tilsås med stedegen vegetasjon.

Gesims- og mønehøyder skal regnes fra gjennomsnittlig terreng. For bygninger som helt eller delvis er bygd på brygger/kaier, skal gjennomsnittlig ferdig planert terreng settes lik overkant dekke på brygge/kai.

Alle nye bygninger innenfor planområdet skal plasseres med nederste isolerte bygningsdel minimum to meter over normalnull, tilsvarende cote + 2,0.

4.2 Felt B1 – B5, frittliggende småhusbebyggelse

Det tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med gesimshøyde inntil 6,5 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20 %, og maksimalt 180 m². Minste areal for boligtomt skal være 600 kvm.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Alle nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.3 Felt A1-A10, annet byggeområde

Feltene er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål, som undervisning og forskning.

På felt A4, A5, A7 og A8 kan det i tillegg tillates etablert enkeltvis forretninger.

På felt A1 og A7 kan det også tillates småindustri som ikke ved lukt, støy eller støv virker sjenerende for omgivelsene.

4.3.1 fellesbestemmelser

Det kan reises nye bygninger innenfor de områder som er definert av byggegrensene på plankartet. Med de begrensinger som følger av plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter, kan bygninger oppføres med en minste avstand til nabobygning på én meter på den ene siden og tre meter på den andre siden.

Nye bygninger skal oppføres som enkeltstående, regelmessige bygningsvolumer, og det er ikke tillatt med mellombygg, skuter, takoverbygg eller andre konstruksjoner som på noen måte stenger den frie sikten mellom bygningene. Det skal tilstrebes variasjon i bebyggelsen, og det er ikke tillatt å oppføre to identiske bygninger ved siden av hverandre.

Bygninger som plasseres i sjøkanten skal fortrinnsvis ha mønet på tvers av strandlinjen. Samlet vindusareal i langvegg som vender ut mot sjøen kan ikke overstige 7 % av veggens samlede areal. Det kan bygges kaier innenfor de avsatte byggegrensene, men ikke på mer enn to sider av den enkelte bygning. Kaiene kan maksimalt ha en bredde på tre meter regnet fra påstående bygnings vegglinje. Høyden på nye kaier kan ikke avvike mer enn 20 cm fra høyden på tilstøtende kaier. Eventuelle rekkverk skal plasseres og formes slik at de ikke virker dominerende eller begrenser oppfattelsen av bygningenes volum. For utformingen av det enkelte hus og grupper av hus gjelder de føringer som er gitt i byggeskikkveilederen for planområdet.

Det kan ikke gjøres andre inngrep i terrenget eller i sjøen enn de som er nødvendige for å fundamenter bygningene. Alle bygninger og anlegg som bygges i sjøsonen skal ha punktfundamenter.

Eventuelle terrasser på terreng kan ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate, og kan ikke være større enn 15 m². Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre former for stengsler. Flaggstenger eller frittstående portaler tillates ikke. Framføring av elektrisitet, telefon, kabel-tv, bredbånd mm skal skje med jordkabel.

Kommunen kan unnta fra plikten til å knytte bygninger til offentlig vann- og avløpsanlegg dersom det kan dokumenteres annen tilfredsstillende metode for håndtering og rensing av avløp. Der det ikke er mulig å etablere fellesløsninger for infiltrasjon, skal gråvann filtreres i grunnen eller i oppbygde rensegrøfter, eller renses på annen måte som er godkjent av kommunen. Det kan godkjennes toalett av typen biologisk-/komposteringstoalett eller elektrisk forbrenningstoalett. I områder med vanskelige avløps- og renseforhold, skal type toalett godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det sammen med øvrige dokumenter og tegninger leveres fasade eller fotomontasje som viser tiltaket i sammenheng med øvrig bebyggelse, sett både fra sjø- og landsiden. Dokumentasjonen skal vise tiltakets volum, dimensjonering og farge, og

angi plassering av og størrelse på eventuelle terrasser, plattinger o.l. Det skal leveres snitt som viser tiltakets plassering i terrenget og forholdet til vannlinjen.

Ved søknad om rammetillatelse for tre eller flere bygninger, skal det leveres en illustrasjonsplan som viser bygningenes innbyrdes plassering, og deres plassering i forhold til omgivelsene.

4.3.3 bebyggelsens høyde og størrelse

På felt A1 tillates Det tillates oppført bygninger med et bebygd areal på inntil 120 m² med en gesimshøyde på inntil 6 meter.

På felt A4 og A5 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 75 m² og gesimshøyde inntil 5 meter.

På felt A2, A3, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates oppført nye bygninger med et bebygd areal på inntil 55 m² og gesimshøyde inntil 4,5 meter.

4.3.4 parkering

På felt A1 skal det være én biloppstillingsplass for hver boenhet.

På felt A2, A3, A5, A6, A7, A8, A9 og A10 tillates ikke opparbeidet permanente parkeringsplasser.

4.4 Felt A11–A21, annet byggeområde

Reguleringen gjelder bevaringsverdige bygninger innenfor friluftsområdene S5 og S7 som er merket med tykk strek på plankartet.

A11–A16 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning, kultur, fiskerivirksomhet, og andre virksomheter som er en naturlig del av ovennevnte formål. A17–A20 er regulert til annet følgende byggeområde med følgende formål: bolig, fritidsbolig, herberge.

A21 er regulert til annet byggeområde med følgende formål: herberge, bevertning og kultur.

For terrenget umiddelbart inntil bygningskroppene gjelder bestemmelsene om friluftsområder, § 9.1.

4.5 Felt K1, kombinert formål, bolig/fritidsbebyggelse

På feltet tillates oppført frittliggende eneboliger og fritidsboliger med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og et bebygd areal (BYA) på inntil 20 % av netto tomt, og maksimalt 120 m². Bygninger med saltak skal ha takvinkel på minimum 27 grader.

Til hver boenhet skal det være to biloppstillingsplasser. Eventuell hybelleilighet skal ha én biloppstillingsplass. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m² pr plass.

Før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides tomtedelingsplan for hele feltet. Planen skal vise alle interne veger og avkjøringer. Avkjøring fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. Det tillates ikke tomter mindre enn 600 kvm.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

4.6 Felt K2, kombinert formål, offentlig/allmennnyttig

Feltet er regulert som byggeområde for et Verdensarvsenter på Nes. I tilknytning til sentret, tillates det etablert virksomheter som er nødvendig for eller som er en naturlig del av driften av sentret, som forretning, bevertning, overnatting og kontorer, i tillegg til boliger for forskere, studenter og andre besøkende i sentret.

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak, skal det utarbeides en detaljreguleringsplan med bestemmelser. Endelig fastsetting av tillatt bruksareal, T-BRA, skal foretas i bebyggelsesplanen.

Den gamle landhandlerbygningen er regulert til bevaring. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige eller eldre bygningselementer og materialer skiftes ut. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende. Dersom det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning er i tvil om et omsøkt tiltak er i strid med bevaringsinteressene, skal planene for tiltaket forelegges den regionale vernemyndigheten før utvalget behandler søknaden om rammetillatelse.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp et nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den skadete bygningen.

Det kan ikke etableres parkeringsplasser på feltet.

Bygningene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

§ 5 Landbruksområder

5.1 Felt L1 og L2

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor feltene.

§ 6 Offentlige trafikkområder

6.1 T1, T2, T3, T11 og T12, kjøreveger

Vegbredden på T3 til felt A10 er regulert til 7 meter. Vegbanen kan ikke opparbeides bredere enn 4 meter, og det skal utvises varsomhet under anleggsarbeidene slik at skadene på sideterrenget blir minst mulige.

T11 er regulert med bredde 5 meter.

T3 og T11 skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

T12 skal gi atkomst til parkeringsplass T6 og er regulert med bredde 6 meter.

6.2 T4 og T5, gangveger

T4 er gangveg fra enden av T3, til felt K2, og det er tillatt med nødvendig nyttetraffic til K2.

På T5 er det tillatt med kjøring til eiendommene på felt A5, A6 og K1.

Gangvegene skal ha enkel standard og tillates ikke asfaltert.

6.3 T6 og T7, parkeringsplasser

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmete.

T6 skal ha atkomst fra kjøreveg T12.

Atkomst til T7 skjer via kjøreveg T3 og fra fylkesveg 89. Atkomsten fra fylkesvegen skal godkjennes av Statens Vegvesen. For det aktuelle punktet på strekningen av fylkesvegen er siktkravene 4 x 45 meter, og primærvegens kjørebane skal være synlig i hele sikttrekanten, sett fra avkjørslen.

6.4 Felt T8, Torg, annet fotgjengerareal

Det er tillatt å oppføre mindre bygninger/paviljonger med en samlet BYA på inntil 20 m² som fremmer allmennhetens bruk av området som offentlig rom. Eventuelle bygninger, som for eksempel offentlig toalett, skal ha universell utforming.

6.5 Felt T9, offentlig kai

Det regulerte området skal sikre offentligheten adgang til anløpskai for hurtigbåt.

6.6 Felt T10, trafikkområde i sjø

Det er ikke tillatt med tiltak eller permanente konstruksjoner som på noen måte hindrer den frie ferdselen innenfor området. I forbindelse med spesielle arrangementer, kan det faste utvalget for plansaker gi tillatelse til oppføring av midlertidige anlegg og konstruksjoner som ikke hindrer den nødvendige havnetrafikken.

6.7 Felt T13, småbåtanlegg

Reguleringen gjelder landdelen av båtøpptrekket, felt S13. Det er ikke tillatt med andre tiltak eller permanente konstruksjoner enn de som er nødvendige for driften av båtøpptrekket.

§ 7 Friområder

7.1 Felt F1 – F2

Områdene skal benyttes til rekreasjon og lek. Det faste utvalg for plansaker kan godkjenne at det på felt F1 oppføres mindre konstruksjoner som ikke er til hinder for, men fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Ved eventuell søknad om tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser sammenhengen mellom F1 og K2.

§ 8 Fareområder

Reguleringen til fareområde gjelder høyspentanlegg og angir byggeforbudssone på 8 meter til hver side for senterlinje ledningstrasé. Det er tillatt å anlegge kjøreveger og parkeringsplasser i fareområdet dersom kravene om minimumshøyde fra terreng til ledninger er oppfylt.

§ 9 Spesialområder

9.1 Felt S1 – S11, friluftsområde på land

Det er ikke tillatt å anlegge nye veger, føre opp bygninger, eller iverksette andre tiltak innenfor friluftsområdene. Allerede eksisterende veger og stier kan benyttes, men de kan ikke utbedres. Kommunen kan ved vedtekt begrense ferdsel eller annen virksomhet som forstyrrer fuglelivet.

Eksisterende bygninger som ikke er regulert til bevaring kan bare nyttes på samme måte som i dag, og det er ikke tillatt å bygge om uthus, garasjer o.l. til beboelsesrom.

Friluftsområdene kan nyttes til beiting og slått. På felt S6 kan det settes opp permanent beitegjerd. I de øvrige feltene er det tillatt å sette opp midlertidige gjerd under beitesesongen. Likeledes kan det utføres hogst dersom det foreligger en plan for skjøtsel og hogst som er godkjent av kommunen.

9.2 Felt S12, friluftsområde i sjø

Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak eller andre inngrep innenfor området.

9.3 Spesialområde bevaring

Reguleringen til bevaring gjelder avmerkete enkeltbygninger på felt A8, A10, hele felt A2, A6, A11 - A21, og deler av felt A3 - A5, og A7 - A10.

Riving av eksisterende bygninger og/eller anlegg kan bare tillates der det kan dokumenteres fravær av verneverdier eller dårlig teknisk tilstand. Forhåndsuttalelse må innhentes hos regional vernemyndighet.

Ved reparasjon og istandsetting av eksisterende bebyggelse skal så mye som mulig av opprinnelige eller eldre bygningsselementer og materialer bevares. Restaurering og/eller tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere tilstand kan tillates der hvor dette ivaretar kulturminneverdiene bedre enn ved bevaring av det eksisterende.

Ved totalskade etter brann eller tilsvarende, kan det settes opp nybygg med samme ytre mål, herunder også høyde og takvinkel, som den bygningen som er skadet.

Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes regional kulturmyndighet for uttalelse før det faste utvalget for plansaker/teknisk forvaltning behandler søknaden om rammetillatelse.

Innenfor bevaringsområdene tillates det ikke opparbeidet nye kjøreveger. Leilighetsvis kjøring til eiendommene på gangstier og gangveger kan tillates.

9.4 Felt S13, områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Reguleringen gjelder offentlig båtøpptrekk. Det tillates ikke andre tiltak enn de som er nødvendige for å kunne trekke småbåter på land.

§ 10 Fellesområder

10.1 Felt Fe1, lekeplass

Lekeplassen skal være felles for B1, B2 og B3, og for et eventuelt framtidig nytt boligfelt vest for felt B2/B3.

10.2 Felt Fe 2 og Fe 3, felles parkeringsplass

Fe2 skal være felles for felt S5 og A7.

Fe3 skal være felles for felt S6 og A10.

10.2 Fe 4, felles avkjørsel

Fe 4 skal være felles for virksomhetene på felt A9.



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom. Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



BUDSKJEMA

Eiendommen 1815/34/84 – GARDSØYVEIEN 24

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2023

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: halsen@advokatenehla.no**