

Rugåshylla 15

Takst kr 1 850 000,-

- Innholdsrik enebolig i Hommelstø
- Godt vedlikeholdt
- 5 soverom
- Ny garasje
- Romslig tomt



Ansvarlig megler:
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Plantegninger
- Grunnkart
- Regulering
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



Rugåshylla 15



Rugåshylla 15



Rugåshylla 15



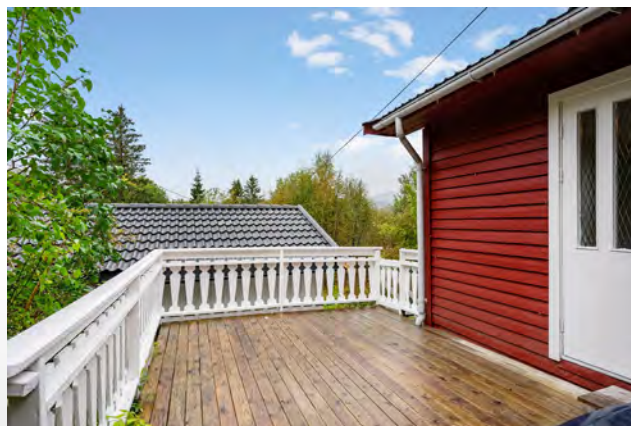
Rugåshylla 15



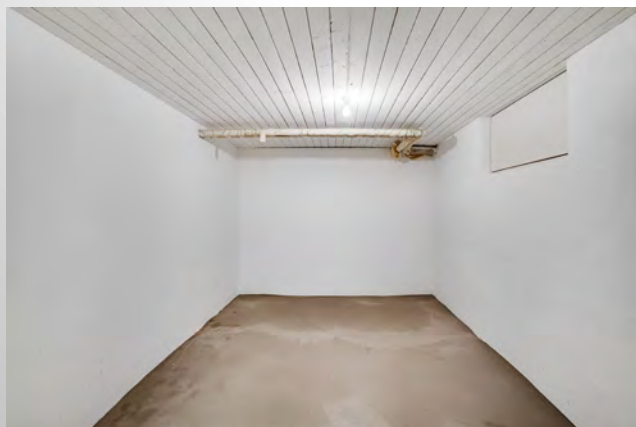
Rugåshylla 15



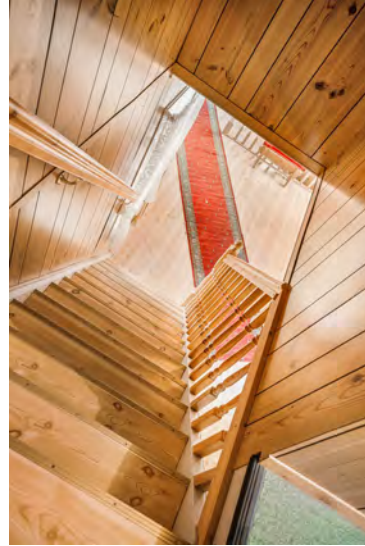
Rugåshylla 15



Rugåshylla 15



Rugåshylla 15



Rugåshylla 15

8960 Velfjord

Romslig og innholdsrik enebolig med 5 soverom, ny garasje og stor tomt.

Sentralt beliggende i Hommelstø. Gangavstand til butikksenter. Nærhet til sjøen. Direkte tilgang til flotte turområder.

Boligen er innredet over 3 plan og fremstår i hovedsak med godt vedlikeholdt, eldre standard. Det er foretatt tidvise tilbygg og oppgradering av enkelte bygningsdeler siden byggeår 1954, og det fremkommer ingen akutte forhold som hindrer daglig bruk.

Luft-luft varmepumpe montert i 2021 og ny varmtvannsbereder i 2024. Pipen er renovert med innsatt stålrør.

Nybygget garasje i 2024.

Romslig selveiertomt, opparbeidet med plen og asfaltert innkjørsel. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/144/23
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Johanne Hansine Forbergskog dødsbo
- **TOMT**
1574 m2 selveiertomt. Tilnyttet offentlig vei, vann og avløp.
- **REGULERING**
Boliger, jf. reguleringsplan Hommelstø.
- **BYGGEÅR**
1954, tilbygget 1977 og 1987
- **AREAL**
BRA – 233 m2
- **FERDIGATTEST**
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- **ENERGIMERKING**
G - GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 1 700 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 42 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 1 743 590,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 21 456,- pr. år for 2024
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 462 500,- for 2024 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHOLD

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

- BRA-i:	198	Internt bruksareal
- BRA-e:	39	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	31	Terrasse- og balkongareal
- ALH:		Ikke måleverdig areal

- Hovedetasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom.
- 2. etasje: Gang, 4 soverom og kott.
- Kjeller: Badstue, trapperom, teknisk rom, 2 boder.

- Garasje: Garasje og bod.

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Inventar/løsøre kan følge med etter nærmere avtale.
Fibernet er tilgjengelig i området.

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmepumpe og vannvarme med radiatorer.
Vedfyring med lukket ovn i hovedetasjen.

ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1894/900039-1/70 Erklæring/avtale
01/12-1894 SKJØTE PÅ RETTIGHET
RETTIGHETSHAVER: ANKER CHR
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Gammel rettighet som gjelder hele området. Anses ikke å ha særskilt relevans for denne eiendommen.

1949/1732-1/70 Utskifting
12/12-1949
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Inneholder ikke forhold som har betydning for eiendommen pr. idag.

1950/566-1/70 Bestemmelse om veg
29/04-1950
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Betingelser knyttet til datidens riksvei. Veien er idag kommunal.

1951/1575-1/70 Bestemmelse om vannledn.
14/11-1951
Vegvesenets betingelser vedtatt
Kommentar: Betingelser knyttet til datidens riksvei. Veien er idag kommunal.

1977/2991-1/70 Bestemmelse om bebyggelse
18/10-1977
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Kommentar: Betingelser knyttet til datidens riksvei. Veien er idag kommunal.

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst Drevland 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.

Boligen er bygget i 1954, med tilbygg fra 1977 og 1987. Garasje fra 2024. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Boligen er i stor grad teknisk utdatert som følge av alder, og vesentlige bygningsdeler og funksjoner angitt med tilstandsgrad 2 og 3, nærmere spesifisert i tilstandsrapport.

Balkong på loft har råteskader ved veggliv og ytterst ved innfesting av rekkverk. Bør utbedres før videre bruk.

Trapper innvendig og utvendig har forskriftsmessige avvik.

Våtrommene tilfredstiller ikke dagens tekniske krav.

Oljefyringsanlegg med nedgravd oljetank som ikke lenger er i bruk, må påregnes sanering.

Justering av terreng mot grunnmur må påregnes for å unngå skader fra vann.

Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.

Dagens planløsning stemmer i hovedsak med tegninger i kommunens arkiv. Det er innredet et soverom i del av stue på hovedplan som ikke fremgår av tegninger.

Ferdigattest og brukstillatelse mangler for boligen i kommunens arkiver. Det foreligger dokumentasjon som byggevedtak og tegninger ved tilbygg. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver på byggesaker fra aktuelle byggeår. Når bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke bebodd eiendommen de senere år og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

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).

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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 selgersrettigheter 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 overhva 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, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller 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. AVTREKKS-VIFTER 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 spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks.

med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stigermedfølger 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.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter 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.



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rugåshylla 15, 8960 VELFJORD
 BRØNNØY kommune
 # gnr. 144, bnr. 23

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 13960-1580

Referansenummer: CB1230

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalg rapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1954 som er tilbygget i flere omganger. Seneste tilbygg ca 1987. Noe vedlikeholdt gjennom årene, med de store oppgraderingene til dagens standard er ikke utført. Ny garasje fra 2024.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon på hovedtak som sperrekonstruksjon. Her er det platekledte vegger, himling og gulv. Adkomst via loftsluke med skyvestige.

Takkonstruksjon over soverom og bad, entre og tilbygget stue av ukjent type og utførelse. Det er ikke tilgang til disse krypeloftene og utførelsen er ikke kjent.

Taktekking som metallplater på tak. Hovedbygg retro med papptekking som undertak. De tre tilbyggene har ikke adkomst fra undersiden/krypeloft.

Taktekke på tilbyggene fra 1977 og 1987.

Taktekket på hovedtak er skiftet i ca samme tidsrom.

Takrenner og nedløp av plast.

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende malt kledning.

Vinduer i kjeller som trevinduer med koblede glass fra byggeår.

På hovedplan er vindu i gang trevindu med enkelt glass fra byggeår.

Vindu på krypeloft som trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vindu på hovedplan og loft som trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1976 og 1977

Vindu på kjøkken som malt trevindu med 2-lags glass fra 2006

Storvindu i stue som malte trevinduer med 3-lags glass fra ca 2010.

Ytterdør som teak dør med enkelt glass.

Ytterdør som malt dør i tre med glass.

Balkongdør på loft i tre med enkelt glass.

Kjellerdør i malt tre

Balkongdør i stue som malt dør i tre med 2-lags glass, fra ca 2010

Balkong på loft som utkraget balkong med rekkverk i tre. Balkongdekke med metall tekke fra byggeår.

Balkong på hovedplan fundamentert med støpte søyler på bakken og støpt dekke. Rekkverk i tre.

Terrasse på baksiden i tre med stolper i tre.

Utvendig trapp til balkong på bakside i tre.

Trapp til inngang som støpt trapp med rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i kjeller med lamianatgulv, flisgulv og betong gulv. Vegger som malte yttervegger i pusset betong og innervegger i malt tre. Himlinger som malt panel.

På hovedplan og loft er det gulv med gulvbelegg, malte himlinger med plater og slette himlinger. vegger med panel, malt panel, malte plater og tapetserte vegger.

Etasjeskiller som trebjelkelag.

Målt høyde avvik på gulv i stue til 28 mm

Pipe som tegelpipe fra byggeår. Det opplyses at det er montert inn nye røykrør i pipen senere år. Det ble da også satt inn ny vedovn i stuen.

Kommunen hadde tilsyn 20.05.2015, ingen avvik ble da avdekket.

I kjeller er rommene under terreng. Det er der støpte gulv og pussede murte vegger.

Gulv er renoveret i 3 rom og vegger er malt i enkelte rom.

Ved befaring var det ikke merker etter fukt i gulv eller vegger.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er 70år og utførelsen ikke er som for boliger i dag.

Det er ikke foretatt hulltaking i gulv/vegger siden rommets overflater i betong ikke gjør dette mulig. Det er krypekjeller under tilbygget del av stue, soverom/bad og entre. Disse krypkjellerne var ikke åpne for adkomst ved befaring og er ikke undersøkt.

Det er mulig at det kan etableres adkomst via tidligere vinduer i kjellermur. Dette bør undersøkes nærmere. For tilbygg under stue i sør er det registrert ventiler for lufting i kjellermur.

Innvendig trapp fra inngangsdør til entre i lakkert furu.

Innvendig trapp fra hovedplan til loft i malt tre med rekkverk

Innvendig trapp fra hovedplan til kjeller som enkel tretrapp

Innvendige dører som plassbygde dører i tre i kjeller.

Innvendige dører på hovedplan som finerte slette dører.

Dører på loft som slette malte dører.

Enkelte dører går litt tregt, men anses som normalt utfra alder og type dører.

I kjeller er det i rommet der oljefyr er montert flislagt gulv med sluk og montert toalett med servant.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom:

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Bygget for ca 45 år siden og badet har ikke membran og tetting i hht dagens krav og bruk. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Toalett, dusjvegger, sluker, baderomsinnredning og tilkobling for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og fronter med trestruktur og noen hvitmalte. Oppvask kumme og oppvaskmaskin. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap på motstående vegg. Fliser på vegg bak benkeplate. Kjøkken er ca 45 år gammelt.

SPESIALROM

Badstue i kjeller. Innvendige overflater som trepanel. Vedfyrte badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i boligen som kobber rør. Avløpsrør i boligen som avløpsrør i plast. I grunnen er det avløpsrør av betong og støpejern.

Ventilasjon i boligen som naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vinduer, samt vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe luft/luft i stue.

I kjelleren er det en eldre oljefyr, denne er ikke i bruk, men er ikke demontert eller frakoblet. Radiatorer i boligen. Ukjent tilstand og det har ikke vært utført service på ovnen siste årene.

Ca 200 ltr vv-bereder fra 2024.

Elektriskanlegg hovedsakelig fra byggeår. Utifra kursfortegnelsen ble det laget kurs for garasje og vaskemaskin på bad i 1990. Det er etter det montert inn kurs for oppvaskmaskin, varmpumpe og varmtvannsbereder. De siste tre kursene har automatsikringer. Sikringsskap har forøvrig skrusikringer.

Brannvarsler i boligen og brannslukker fra 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Byggegrunn av stedlige stein/fjell masser. Ukjent drenering rundt kjelleren. Kjellermur som støpte murer. Eldste kjellermur kan være av støpte betongblokker. Støpt gulv i kjeller. Mur rundt kjellerinngang er kledd med dekorstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng. På sørsiden faller terrenget mot grunnmurer

Vann og avløpsrør inn til boligen av ukjent type og ukjent årstall. Det er opplyst at det tidligere var separat septiktank på eiendommen, men denne er nå fjernet og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Årstall for dette er ikke kjent og det er heller ikke kjent hvor nye rør ble tilkoblet. Vannforsyning er kommunal med private stikkledninger.

Det er nedgravd oljetank utenfor boligen. Ukjent utførelse og ukjent alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest. Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

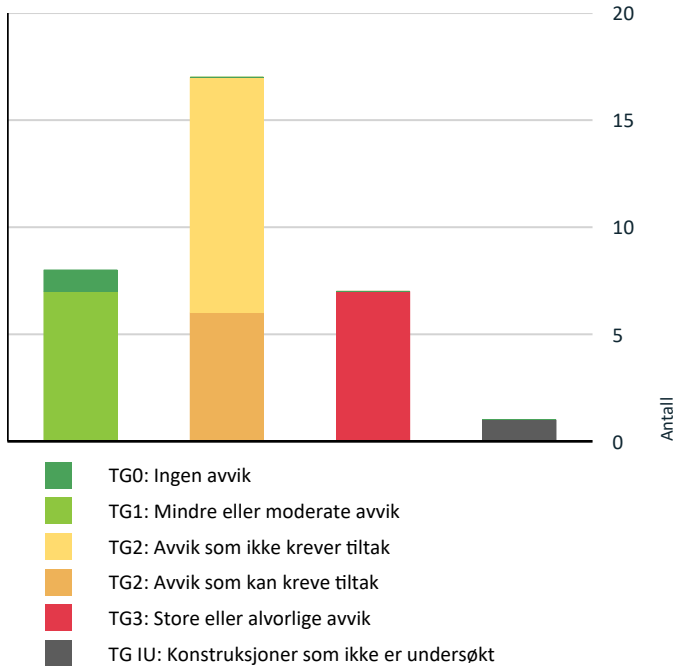
Det er fremlagt tegninger for tilbygg i 1977 og for tilbygg i 1987.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Eier opplyser at det er søkt om riving av tidligere garasje med melding til kommunen og oppsetting av ny garasje. Tilbakemelding fra kommunen er ikke mottatt pr i dag.

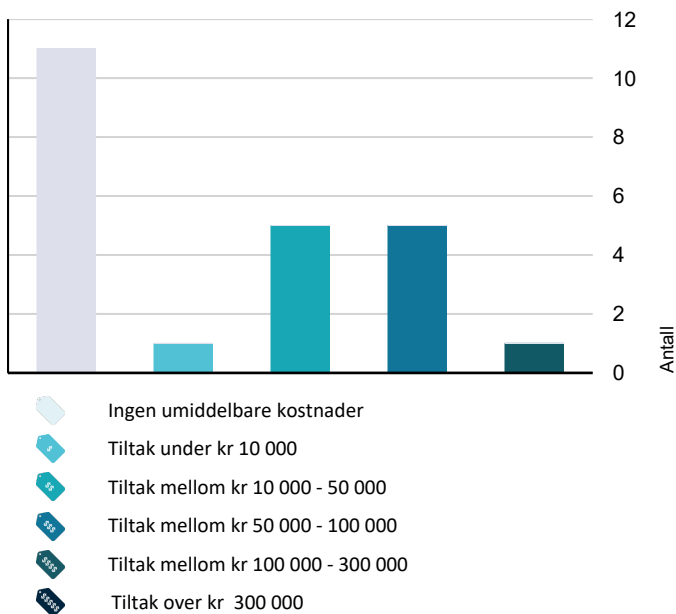
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaringen var det regn og ca 5°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 - ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 - ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er tidvis vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget stue mot sør
1987	Tilbygg	Tilbygget større VF/entre
2021	Modernisering	Varmepumpe luft/luft i stue
	Modernisering	Ny vedovn og nye røykrør i eksisterende pipe
2024	Modernisering	Ny vv-bereder

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking som metallplater på tak. Hovedbygg tretto med papptekking som undertak. De tre tilbyggene har ikke adkomst fra undersiden/krypeloft.
Taktekke på tilbyggene fra 1977 og 1987. Taktekket på hovedtak er skiftet i ca samme tidsrom.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket og undertak av eldre dato der utskifting må påregnes i nær fremtid.

For tretto må det påregnes å skifte ut eventuelle skadde deler. Tilbygget tak i sør har ikke maling pr i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Taktekket fungerer i dag, men utfra alder kan skade plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skader i takplater



Skader i takplater



Metallplater som taktekke

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er deformasjoner og andre skader på takrenne

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadde takrenner bør utbedres. Takrenner av eldre årgang som anbefales byttet ved bytte av taktekket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader i takrenner



Lekkasje i nedløpsør



Skader i takrenner



Taknedløp er avsluttet ved bakkenivå

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverksvegger fra byggeår. Liggende malt kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ikke etablert lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Det er spredte råteskader på kledningen. Stedvis mye vegetasjon opp mot trekledning på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales at vegetasjon som vokser mot kledning fjernes. Boligen er ikke bygget med luftet kledning, men ved skifte av kledning bør det etableres ny vindsperre og luftet kledning i hht dagens byggemetoder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Råteskader i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på hovedtak som sperrekonstruksjon. Her er det platekledte vegger, himling og gulv. Adkomst via loftsluke med skyvestige.

Takkonstruksjon over soverom og bad, entre og tilbygget stue av ukjent type og utførelse. Det er ikke tilgang til disse krypeloftene og utførelsen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Takkonstruksjonen som er inspisert er ikke en lufttet konstruksjon. Gulv på krypeloft er isolert med sagflis el.l

Det er observert avføring etter mus på krypeloft.

For krypeloft uten adkomst bør det etableres adkomst/luke for inspeskon av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelsen av krypeloft uten lufting var vanlig på byggetidspunktet. Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående mus på krypeloft. Det bør inspiseres krypeloft som ikke var tilgjengelig ved befaring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktsjolder ved pipe, tørrt ved befaring



Ekstremiter fra mus

Vinduer

Vinduer i kjeller som trevinduer med koblede glass fra byggeår.

På hovedplan er vindu i gang trevindu med enkelt glass fra byggeår.

Vindu på krypeloft som trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vindu på hovedplan og loft som trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 1976 og 1977

Vindu på kjøkken som malt trevindu med 2-lags glass fra 2006

Storvindu i stue som malte trevinduer med 3-lags glass fra ca 2010.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer har værslitte karmen og enkelt glass.

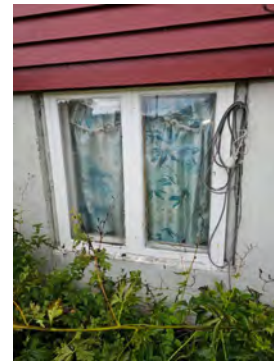
Vinduer i kjeller har ikke metallbeslag under.

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer bør skiftes slik at de har god tetthet mot veggen og at de ikke slipper ut unødvendig med energi/varme.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellervindu med koblede glass uten metallbeslag under



Vindu med enkelt glass, ikke metallbeslag over vindu



Vindu på krypeloft

Dører

Ytterdør som teak dør med enkelt glass.

Ytterdør som malt dør i tre med glass.

Balkongdør på loft i tre med enkelt glass.

Kjellerdør i malt tre

Balkongdør i stue som malt dør i tre med 2-lags glass, fra ca 2010

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte dører er værslitte eldre dører med leverte isolasjonsevne enn dagens isolerte ytterdører.

Spesielt er dette kjellerdør, ytterdør med enkelt glass og balkongdør på loft med enkelt glass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre dør i tre med enkelt glass



Kjellerdør i tre



Hovedinngangsdør



Balkongdør på loft

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på loft som utkraget balkong med rekkverk i tre. Balkongdekke med metall tekke fra byggeår.

Balkong på hovedplan fundamentert med støpte søyler på bakken og støpt dekke. Rekkverk i tre.

Terrasse på baksiden i tre med stolper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong på loft har råteskader ved veggliv og ytterst ved innfesting av rekkverk.

Membran på balkong er ikke i hht dagens godkjente membraner, og tettheten av denne mot husvegg er usikker.

Skader i støpt dekke og stående vann på balkong utenfor stue.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

For balkong på loft må råteskade skiftes, og ny membran legges. Det kan påregnes ytterligere råteskader ved åpning av konstruksjonen.

Skader i dekket for balkong på hovedplan må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader på balkong på loft



Balkong på loft

Tilstandsrapport



Skader i dekke på balkong hovedplan



Stående vann på balkong på hovedplan

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til balkong på bakside i tre.
Trapp til inngang som støpt trapp med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på begge sider av trappen og trappen er meget smal.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp bør utbedres og skiftes i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til balkong på bakside

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i kjeller:

Gulv med laminatgulv, flisgulv og betong gulv. Vegger som malte yttervegger i pusset betong og innervegger i malt tre. Himlinger som malt panel.

På hovedplan og loft er det gulv med gulvbelegg, malte himlinger med plater og slette himlinger. Vegger med panel, malt panel, malte plater og tapetserte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

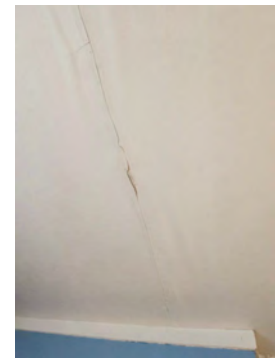
Det er enkelte steder riss/skader i overflater på vegg/gulv/himling.

Konsekvens/tiltak

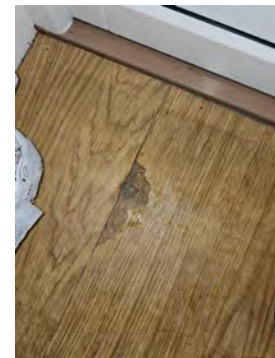
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater er gjenstand for tidvise renoveringer alt etter ønsker og bruk av rommet. Tidsintervallet for renovering vil dermed variere fra person til person.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Himling i kjøkken



Gulvbelegg i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller som trebjelkelag.

Målt høydeforskjell på gulv i stue til 28 mm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe som tegelpipe fra byggeår. Det opplyses at det er montert inn nye røykrør i pipen senere år. Det ble da også satt inn ny vedovn i stuen. Kommunen hadde tilsyn 20.05.2015, ingen avvik ble da avdekket.



Feieluke i kjeller



Vedovn i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er rommene under terreng. Det er der støpte gulv og pussede murte vegger.

Gulv er renoverert i 3 rom og vegger er malt i enkelte rom.

Ved befaring var det ikke merker etter fukt i gulv eller vegger.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren er 70 år og utførelsen ikke er som for boliger i dag.

Det er ikke foretatt hulltaking i gulv/vegger siden rommets overflater i betong ikke gjør dette mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren er en eldre kjeller som er bygget slik det var vanlig ved byggetidspunkt. En slik kjeller er ikke bygget slik som kjellere i dag med kapilærbrytende skikt, fuktsperrer etc. Dette gjør at en slik kjeller ikke er egnet til f.eks boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjelleren fungerer godt som kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Krypkjeller

Det er krypekjeller under tilbygget del av stue, soverom/bad og entre. Disse krypkjellerne var ikke åpne for adkomst ved befaring og er ikke undersøkt.

Det er mulig at det kan etableres adkomst via tidligere vinduer i kjellermur. Dette bør undersøkes nærmere. For tilbygg under stue er det registrert ventiler for lufting i kjellermur.



Mulig luke til krypkjeller under stue

Tilstandsrapport



Mulig luke til krypkjeller under bad

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra inngangsdør til entre i lakkert furu.
Innvendig trapp fra hovedplan til loft i malt tre med rekkverk
Innvendig trapp fra hovedplan til kjeller som enkel tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrapp har ikke rekkverk eller håndlist på vegg. Åpning mellom trinn på over 10cm.

Trapp i entre har åpning mellom trinn på over 10cm.

Loftstrapp mangler håndlist på vegg på deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere rekkverk på kjellertrapp.

Øvrige åpninger mellom trinn bør utbedres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp



Trapp til loft



Trapp fra inngangsdør

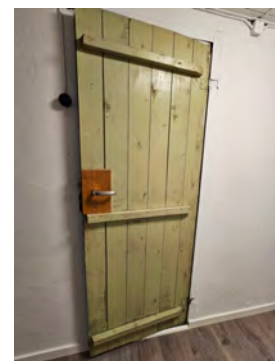
! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som plassbygde dører i tre i kjeller.

Innvendige dører på hovedplan som finerte slette dører.

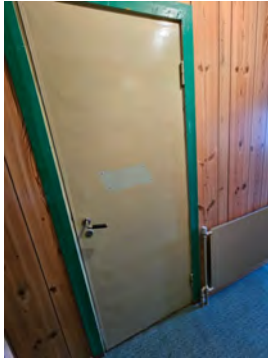
Dører på loft som slette malte dører.

Enkelte dører går litt tregt, men anses som normalt utfra alder og type dører.



Dører i kjeller

Tilstandsrapport



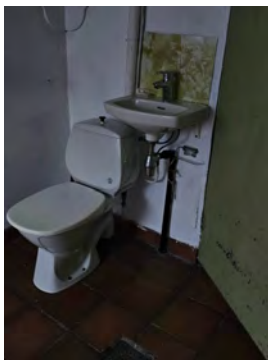
Dører på loft



Dører på hovedplan

Andre innvendige forhold

I kjeller er det i rommet der oljefyr er montert flislagt gulv med sluk og montert inn toalett med servant.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Bygget for ca 45 år siden og badet har ikke membran og tetting i hht dagens krav og bruk. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Toalett, dusjvegger, sluker, baderomsinnredning og tilkobling for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk, ikke observert membran/tetting i sluk



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og fronter med trestruktur og noen hvitmalt. Oppvask kumme og oppvaskmaskin. Plass for frittstående komfyr og kjøleskap på motstående vegg. Fliser på vegg bak benkeplate.
Kjøkken er ca 45 år gammelt.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller. Innvendige overflater som trepanel. Vedfyrte badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er ikke bygget som «rom i rommet» med ventilert spalte mellom vegger/tak slik som er anbefalt pr i dag.

Badstueovn er av eldre utførelse og tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Rommets oppbygging må kontrolleres slik at skader i tilstøtende konstruksjon unngås.

Det anbefales kontroll av badstueovn før bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen som avløpsrør i plast.

I grunnen er det avløpsrør av betong og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for avløpsrør i grunnen under kjellergulv er passert. Utfra alder kan skade plutselig inntreffe.

Avløpsrør i boligen nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen som naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vinduer, samt vinduer som kan åpnes.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2021 Kilde: Kontaktperson



Radiatorer

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 ltr vv-bereder fra 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Varmesentral

I kjelleren er det en eldre oljefyr, denne er ikke i bruk, men er ikke demontert eller frakoblet.
Radiatorer i boligen. Ukjent tilstand og det har ikke vært utført service på ovnen siste årene.

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Prisen er satt for sanering av oljefyr og radiatorer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oljefyr i kjeller

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Elektriskanlegg hovedsakelig fra byggeår. Utifra kursfortegnelsen ble det laget kurs for garasje og vaskemaskin på bad i 1990.

Det er etter det montert inn kurs for oppvaskmaskin, varmpumpe og varmtvannsbereider.

De siste tre kursene som automatsikringer.

Sikringskap forøvrig med skrusikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke framlagt samsvarserklæringer for: kurs for oppvaskmaskin eller installasjon i garasjen i 2024.
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 ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført endringer på anlegget og det foreligger veldig få samsvarserklæringer på utførte arbeider.

Det anbefales også byttet til nye automatsikringer. Dette siden de har bedre sikring mot brann ved eventuelle elektriske feil.

Kostnadsestimatet gjelder kostnad for elkontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i boligen og brannslukker fra 2014.

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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige stein/fjell masser

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering rundt kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur som støpte murer. Eldste kjellermur kan være av støpte betongblokker.

Støpt gulv i kjeller.

Mur rundt kjellerinngang er kledt med dekorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Mot sør er det sprekke/i muren der armeringsjern kommer frem.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig armering på kjellermur

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng. På sørsiden faller terrenget mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ved mye nedbør og ved snøsmelting vil vann renne mot grunnmur på boligen

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at det utføres terrengjusteringer slik at vann ikke renner mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenget faller inn mot murer på bygget

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør inn til boligen av ukjent type og ukjent årstall. Det er opplyst at det tidligere var separat septiktank på eiendommen, men denne er nå fjernet og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Årstall for dette er ikke kjent og det er heller ikke kjent hvor nye rør ble tilkoblet. Vannrør er også kommunalt. Private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank utenfor boligen. Ukjent utførelse og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Tilstandsrapport

Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renses. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Miljødirektoratet anbefaler at tanker blir fjernet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufting og påfyllingsrør til oljetank

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og Bod

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold

Boligen er ny og har således ikke noe vedlikeholdsbehov pr i dag, foruten utvendig maling

Beskrivelse

Garasje fra 2024 med støpt gulv med oppkant. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Taksperer med takrenner og betongtakstein som taktekke. Port og dør i metall. Motorstyring på garasjeport. Etablert bod innerst i garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/198 m²

Enebolig: 2 Kott, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 4 Soverom, Badstue, Trapperom, Teknisk rom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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 2 550 000

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

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Helt ny garasje er med på å trekke opp verdien for eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heggeveien 4 ,8960 VELFJORD 173 m ² 1922 4 sov	09-09-2021	1 460 000	1 500 000		1 500 000	8 671
2 Stavarhaugen 14 ,8960 VELFJORD 174 m ² 1979 3 sov	05-12-2023	2 250 000	2 250 000		2 250 000	12 931
3 Nevernesveien 84 ,8960 VELFJORD 189 m ² 1983 4 sov	20-09-2022	2 850 000	2 700 000		2 700 000	14 286
4 Nevernesveien 77 ,8960 VELFJORD 151 m ² 1980 3 sov	22-05-2024	2 200 000	2 250 000		2 250 000	14 901

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 200 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

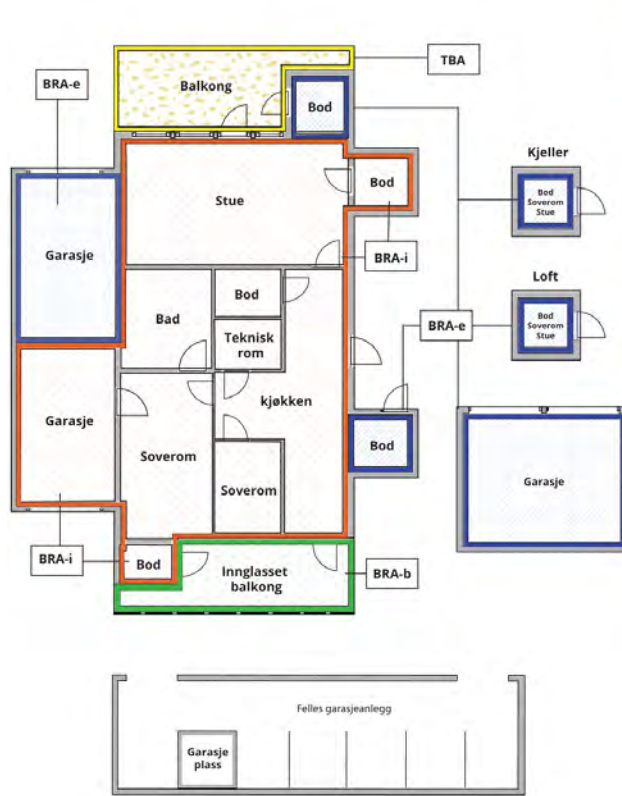
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
Hovedplan	106			106	29
2. Etasje	47			47	2
Kjeller	45			45	
SUM	198				31
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Kott		
Hovedplan	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom		
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		
Kjeller	Badstue , Trapperom , Teknisk rom , Bod , Bod 2		

Kommentar

Loft har ikke målbart areal siden innvendig høyde er lavere enn 190cm. Målt til ca 180cm høyde på det høyeste.
Høyde i kjeller er ca 194-197cm.
Balkong utenfor stue er ca 10m²,

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest. Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

Det er fremlagt tegninger for tilbygg i 1977 og for tilbygg i 1987.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmpumpe og ny vv-bereder.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Eier opplyser at det er søkt om riving av tidligere garasje med melding til kommunen og oppsetting av ny garasje. Tilbakemelding fra kommunen er ikke mottatt pr i dag.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjen er fra 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	46
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Tom Ove Drevland	Takstingenør
	Wenche Iren Forbergskog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	144	23		0	1574.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugåshylla 15

Hjemmelshaver

Forbergskog Johanne Hansine

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Hommelstø.

Formål: Boliger, %BYA=20%

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og vei. Noe naturtomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 419 000	2024	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	571111			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	19.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	19.09.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

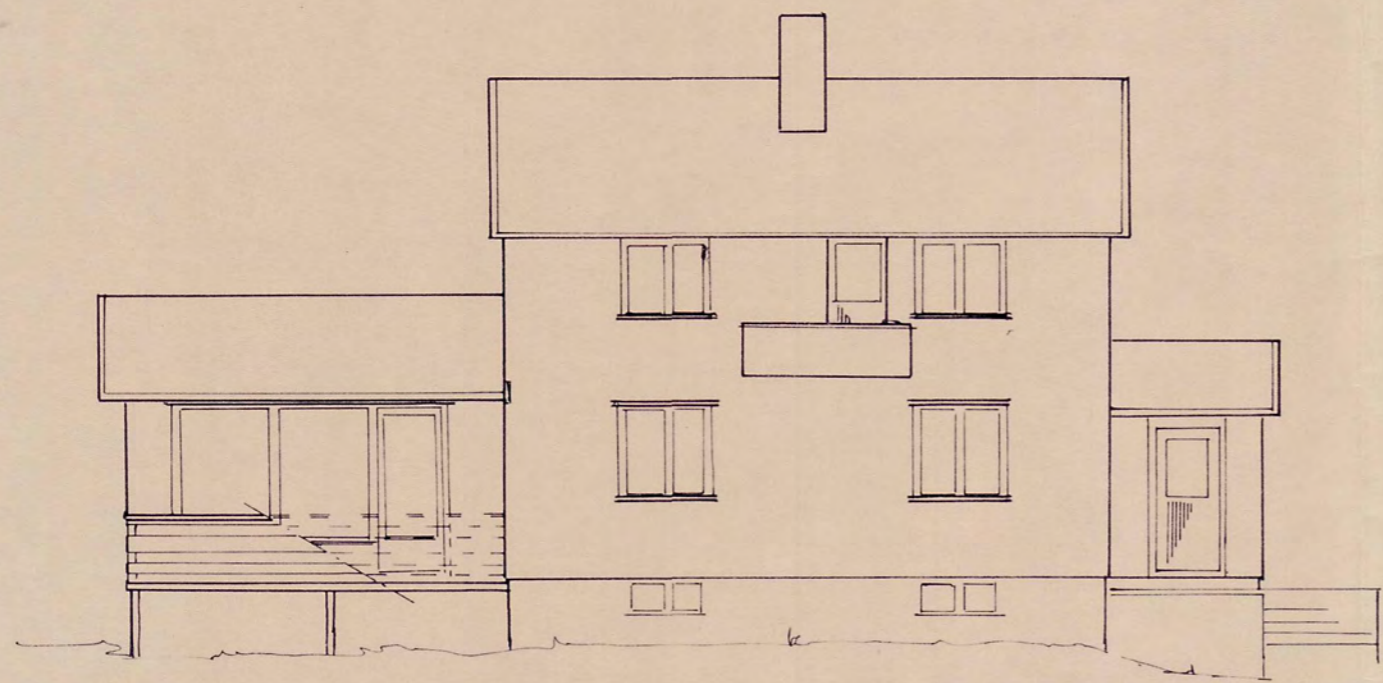
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

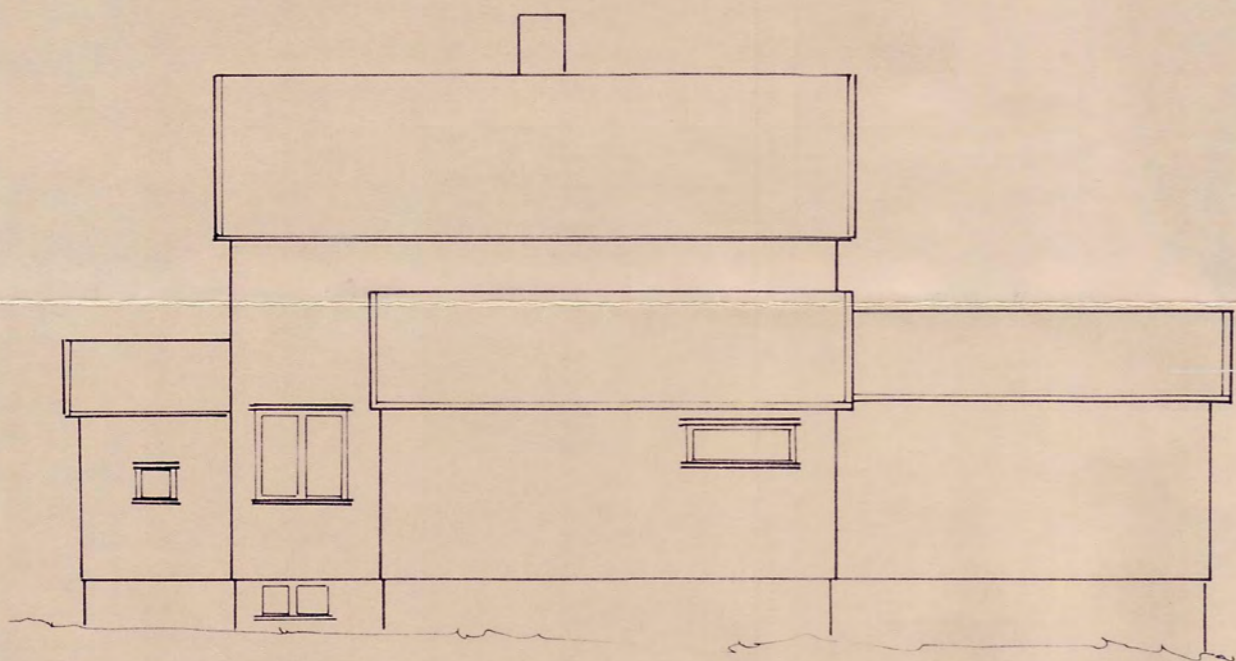
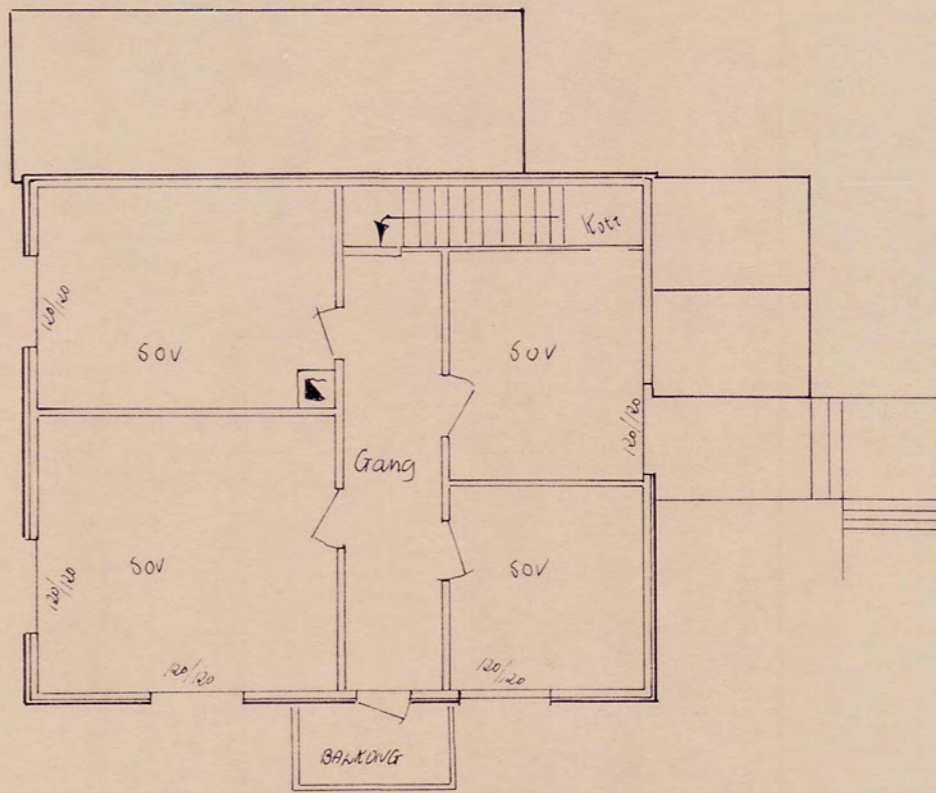
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CB1230>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

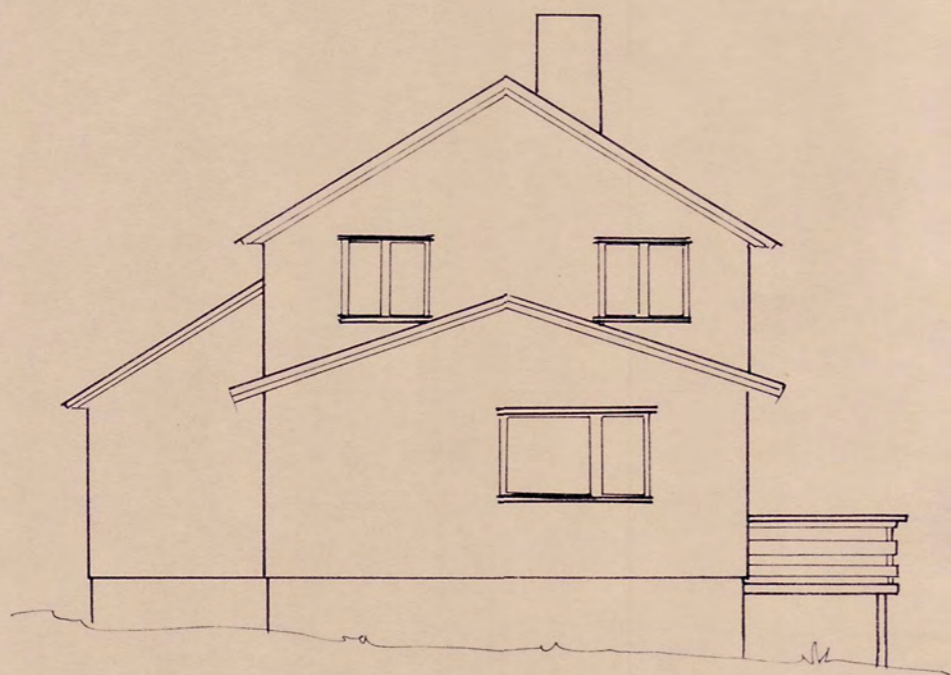
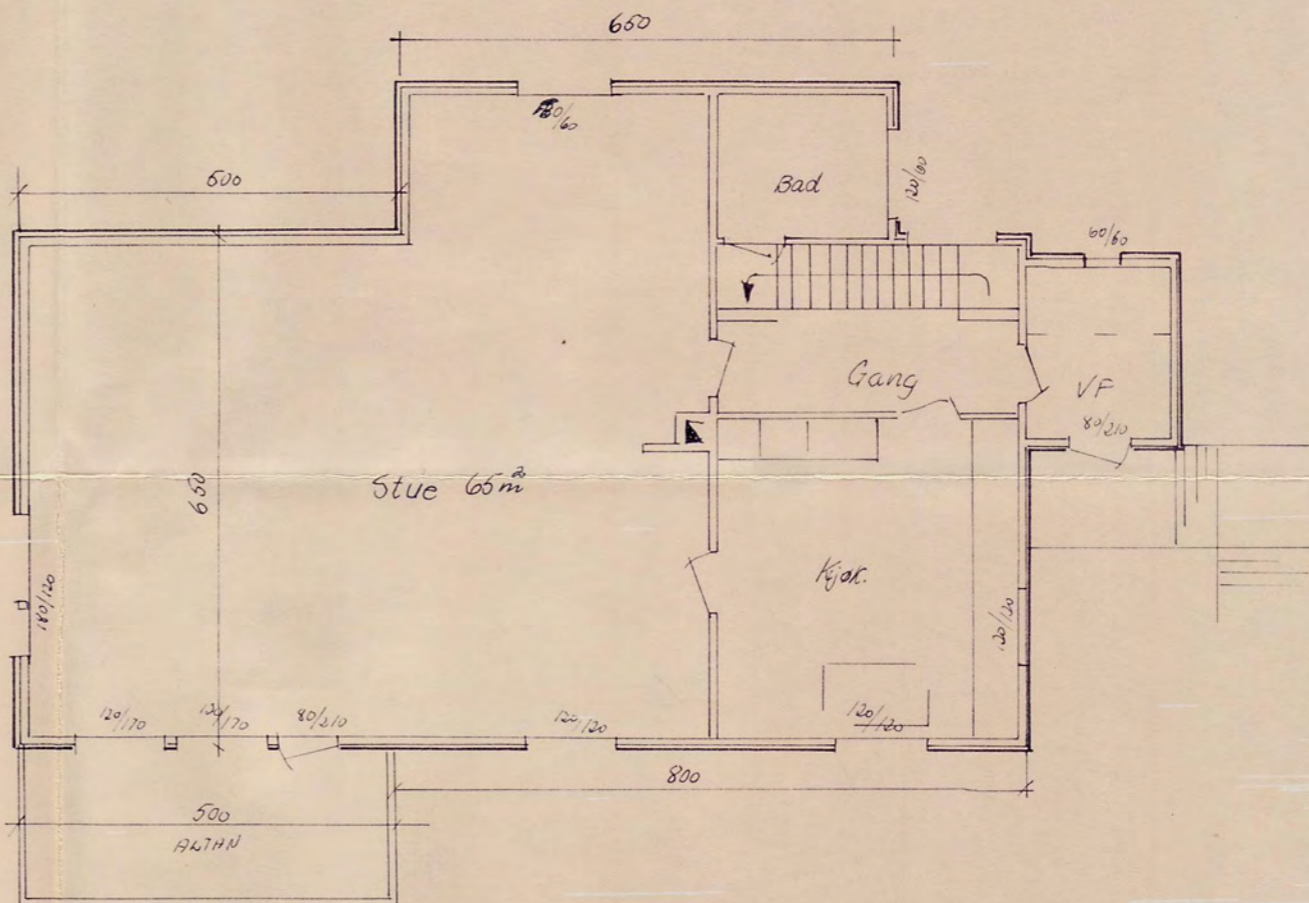
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



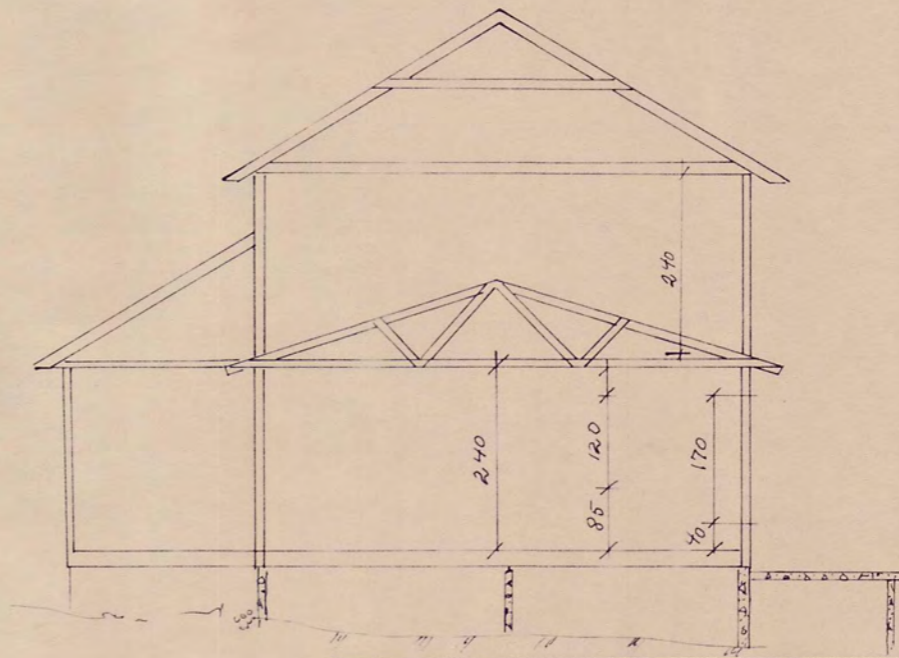
VEST



ØST



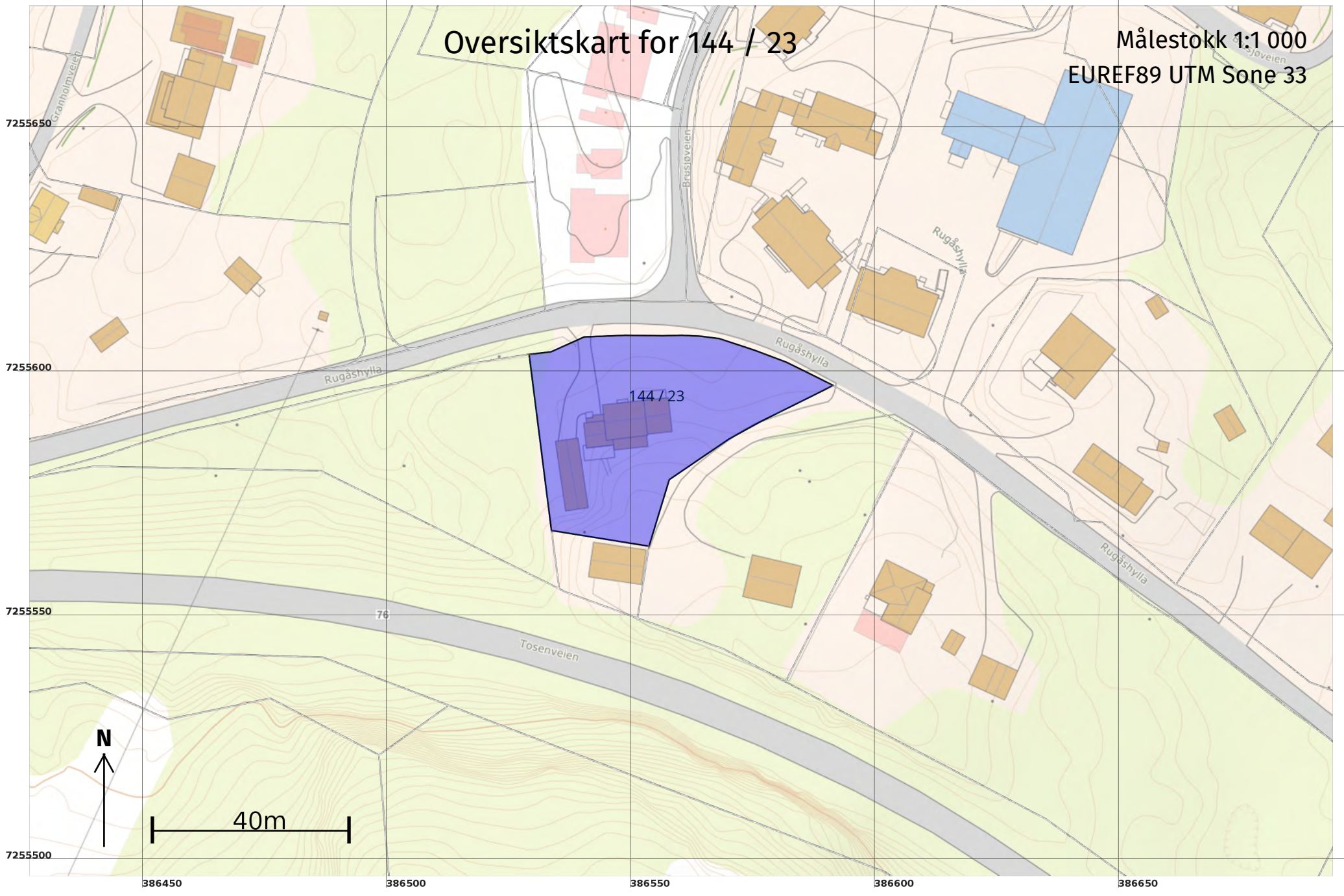
NORD

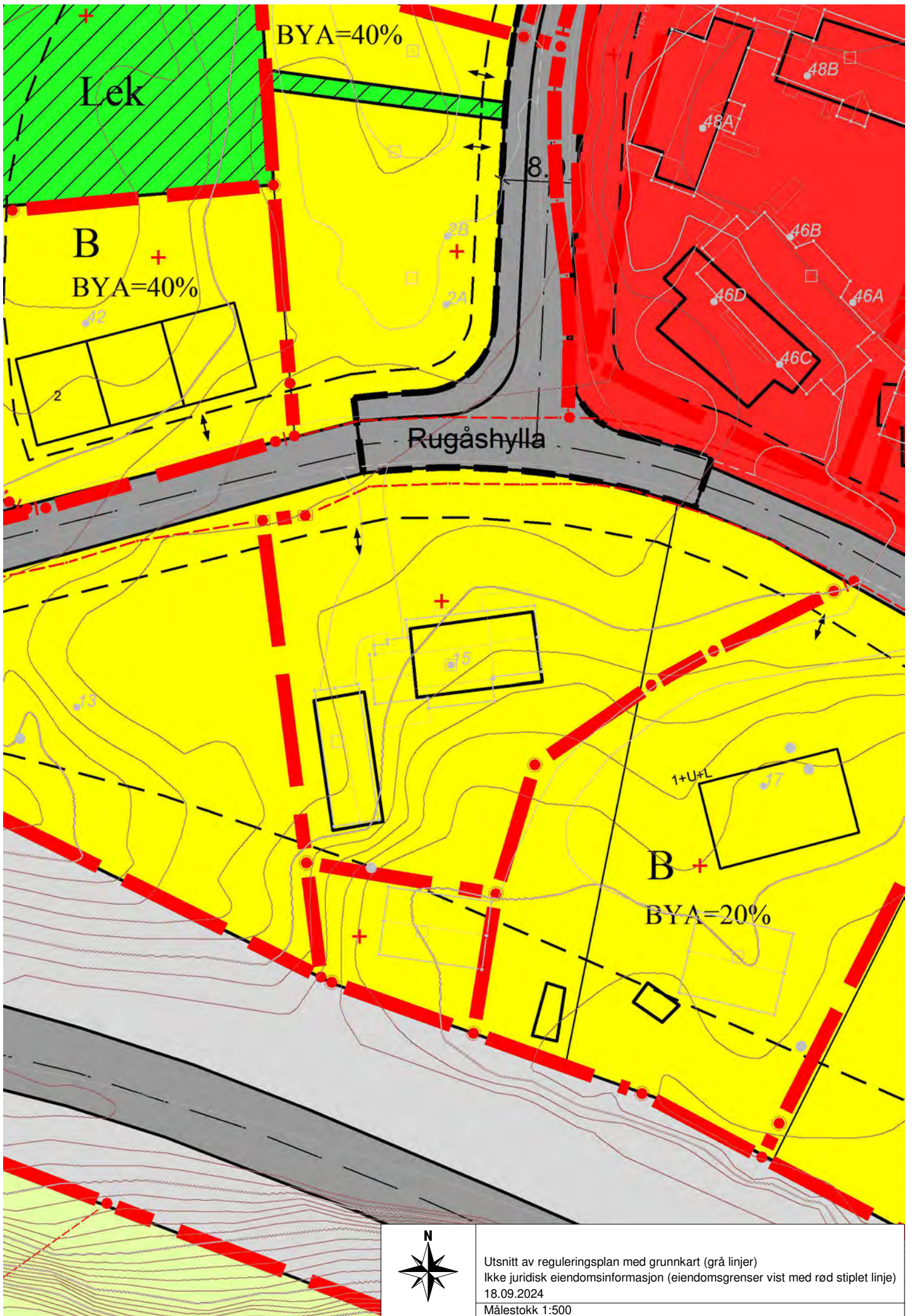


Byggherre: HERLOF FORBERGSKOG	M= 1:100
Ar: HOMMELSTØ	Dato 30.04.77
Tilbygg til bolighus	Tegn.nr
Jens Jan	

Oversiktskart for 144 / 23

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





REGULERINGSBESTEMMELSER for HOMMELSTØ

Pkt. 1 - PLAN- OG GRENSER, FORMÅL

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir.

PKT. 2 - BYGGEOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 1)

BOLIGER (B)

Områdene skal anvendes til boligformål. Primært skal etasjetallet være som vist på plankartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas beliggenhet og strøkets karakter.

Etasjetallene er inndelt i følgende kategorier og er gitt følgende symboler på plankartet: 1 etg. (1), 1 etg. + underetg. (1+U), 1 etg. + loft (1+L), 1 etg. + underetg. + loft (1+U+L), 2 etg. (2), 2 etg. + loft (2+L).

Med loft menes tilgjengelige rom over øverste alminnelige etg. begrenset av gesimshøyde og maks. høyde.

Maksimum tillatte høyde over ferdig planert terreng er 8,3 m. Maks. gesimshøyde for 1 etg. fasader er 3,7 m og 5,8 m

Bebyggd areal, BYA er 20%, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. ga rasje) og netto tomteareal.

Områdene for REKKEHUS skal ha bebyggelse i 2 etasjer. BYA = 40%.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 40 grader.

Garasje kan ha bebyggd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebyggd areal. Maks tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m.

I typiske boligkater, hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand til regulert veg til portside være 5,0 m., til langsida 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

HYTTER (H)

Hytter skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m² ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m².

FORRETNINGSVIRKSOMHET (F)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI (I)

I områdene skal det oppføres bygninger for lett industri - og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. BYA = 40%.

OFFENTLIGE BYGG (O)

Områdene skal nyttes til offentlige tjenester som skole, barnehage, forsamlingshus, helseinstitusjoner, kontorer, brannstasjon, idrettsanlegg o.s.v. Grad til utnyttning vurderes i hvert enkelt tilfelle.

BOLIG/FORRETNINGSVIRKSOMHET (B/F)

Områdene skal anvendes til bolig-/forretningsformål. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

INDUSTRI/FORRETNINGSVIRKSOMHET (I/F)

Områdene skal anvendes til industri og/eller forretningsvirksomhet. Det kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service-/forretningsbygg samt overnattings/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum. BYA = 40%.

NAUST/SJØHUS (N/S)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tiltales etablert.

NAUST/SJØHUS/HYTTE (N/S/H)

På tomta kan det oppføres naust/sjøhus med mulighet for innredning av overetg. til fritidsbruk. Flytebrygge/mindre kai skal godkjennes av havnevesenet.

Pkt. 3 - LANDBRUKSOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 2)

JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk. Ev. bygninger med tilknytning til jord-/skogbruksvirksomheten må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

Pkt. 4 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 3)

KJØREVEG/FORTAU-/GANG-/SYKKELVEG, PARKERINGSPLASS

Riks-/fylkes-/kommunale veger samt fortau/gang-/sykkelveger, parkeringsplasser m.v. som er åpne for allmenferdsel. Dessuten inngår andre trafikkretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkomr.

MARINA/GJESTEHAVN (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av marina/gjestehavn.

HAVNEOMRÅDE SJØ (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra Havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmenferdsel.

Pkt. 5 - FRIOMRÅDER (FR) (P.B.L § 25, nr. 4)

I friområdene, FR 1 og FR 2, kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.

I friområdet FR 1 vil det i tilknytning til skianlegg tillates etablert kjøreveger, parkeringsplasser, tur-/skiløyper, sykkelstier, lekeplass etc.

Pkt. 6 - FAREOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 5)

Områder for høyspenningsanlegg som trafo o.l.

Pkt. 7 - SPESIALOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 6)

BEVARING

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende, ved nybygg, ombygging og restaurering relatert til tidsperioden rundt år 1900.

KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

I områdene kan det føres opp renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forb. med drift av vann-/avløp.

FRILUFTSOMRÅDE (FL)

I friluftsområdene kan det ikke settes iverk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk som friluftsområde.

Pkt. 8 - FELLESOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 7)

PRIVATE ADKOMSTVEGER/PARKERING

Formålet omfatter private vegger som ikke er åpne for allmen ferdsel og som ikke går inn under vegger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4.

FELLES LEKEAREAL

I områdene for felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til slike arealer.

Pkt. 9 - FELLESBESTEMMELSER

Byggningsmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser. Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen. Denne bestemmelse gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.



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 oppjøret.

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 næringseiendom, 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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning 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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/144/3 – RUGÅSHYLLA 15

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	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...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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