



Mosedalsveien 2

BUGØYNES



Nøkkelinformasjon

Enebolig med 3 soverom. Solrik tomt. Romslig anneks i hage. Noe oppgraderinger må påregnes.

Adresse	Mosedalsveien 2, 9935 Bugøynes
Matrikkel	Gnr. 4 Bnr. 1 Fnr. 74 i Sør-Varanger kommune
Prisantydning	Kr 1 450 000
Omkostninger	Kr 39 205
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 1 489 205*
BRA	130m ² (enebolig), 21 m ² (garasje) og 18 m ² (vevstue)
Eieform	Selveier
Boligtype	Enebolig
Byggear	Boligen ble bygd i 1978, garasje i 1982 og anneks i 2001
Antall soverom	3
Tomteareal	1 177,5 m ²
Type tomt	Festet tomt
Energimerking	F - Oransje

*Forutsatt salg til prisantydning og tinglysing av ett pantedokument.



Informasjon om eiendommen

Innhold

Mosedalsveien 2 er en koselig enebolig fra 1978, med 3 soverom, i naturskjønne omgivelser med kort avstand til fjord, fjell og alt i mellom. Boligen ligger på en opparbeidet tomt med gode lysforhold. Det er flere terrasser/plattinger rundt huset slik at lysforholdene kan utnyttes optimalt.

I tillegg til flere ulike uteplasser er det bygget et romslig anneks, perfekt for ulike hobbyer eller som ekstra lagring, samt en garasje.

Boligen er normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges som del av et dødsboskifte og selgerne har ikke selv bebodd eiendommen de siste tiår. De har derfor begrenset kunnskap om dens tilstand og vedlikeholdsbehov utover det som er beskrevet i tilstandsrapport. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten, samt besiktige eiendommen, forut for eventuell budgivning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig boligområde på Tyttebærsletta, ca. 1,5 km før hovedbebyggelsen i Bugøynes med grunnskole, barnehage, dagligvarebutikk, kafe og restaurant, båtanlegg og andre tjenester. Det er 101 km til Kirkenes og 90 km til Kirkenes lufthavn Høybuktmoen.

Eiendommen har gode lys- og solforhold, og naturen ligger like utenfor døren enten man liker å jakte, fiske eller bare gå på tur. Perleturløypa til Ranvika og Mosedalen stadion ligger like ved boligen.

Adkomst og parkering

Adkomst fra avkjørsel fra E6 og langs Bugøynesveien ca. 19 kilometer, før avkjørsel til høyre opp Mosedalsveien, der eiendommen ligger som nr. to til høyre. Det er garasje og for øvrig gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Uteområde

Tomten ligger i et flatt terreng. Utearealene er opparbeidet med plen, trær, busker og annen beplantning. Hagen har elementer av naturtomt.

Standard

Boligen er fra 1978 og normalt vedlikeholdt. Som vanlig er for slike boliger må det påregnes enkelte oppgraderinger, spesielt av våtrom. Det vises til foreliggende tilstandsrapport av 6. mai 2023 fra Protakst Kirkenes AS ved takstingeniør Bernt Nilsen for nærmere beskrivelser av tilstands og tilstandsgrader. Denne er vedlagt salgsoppgaven.



Oppvarming

Bygget er oppvarmet med elektrisitet, supplert med vedfyring. Dersom det er rom i bygget som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Utleie

Boligen er en bruksenhet og kan leies ut i sin helhet, eventuelt som utleie av rom, om det skulle være aktuelt for eier.

Eiere

Camilla Marjavara Brovold, Wenche E. Marjavara Petterson og Christian Marjavara Petterson.

Byggemåte

Utvendig:

Yttervegger er bindingsverkskonstruksjon 48mm x 98 mm, med asfaltplate, papp, lekter og stående malt bordkledning.

Altan på ca. 14 m² på sørsiden av boligen, med utgang fra soverom, og terrasse på ca. 16 m² på sørsiden av boligen med utgang fra stue. Treverket i både altan og terrasse bør behandles.

Utvendig, ubehandlet tretrapp med 4 trinn. Foran inngangsparti er det også bygd plattinger på ca. 18 m² frem til anneks/vevstue. Treverk i både trapp og plattinger bør behandles.

Innvendig:

Belegg på gulv, malte himlingsplater i tak, og dels trepanel, tapet og malte plater på vegger. Trepanel er dels ubehandlet og dels malt. Trebjelkelag i 48 mm x 198 mm. 150 mm varmeisolasjon.

Det er registrert 14,5 vektprosent fukt i bunnsville ved hulltaking i utforet yttervegg i bod. Bod har oppforet gulv med tilfarere. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv. Krypkjeller er tørr, og det er etablert god lufting.

Ubehandlet tretrapp med belegg ned til kjeller. Ubehandlet tretrapp med belegg inne i boligen for øvrig. Finerdører fra byggeår til rom.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler fra byggeår. Taktro over takstoler. Pappshingel som er montert i 2020. Isolert undergurt. Aluminium takrenner og nedløp, samt plastisol beslag.

Dører og vinduer:

Vinduene er delvis malte og fabrikkmalte med 2-lags glass, fra henholdsvis byggeår og senere delvis utskiftninger i 2010 og 2015. Teak ytterdør med sidefelt i 2-lags glass. Enkel kjellerdør i tre ned til kjeller. Fabrikk malt balkongdør med 2-lags glass.

Våtrom:

Vaskerom fra byggeår med vegg batteri og opplegg for vaskemaskin. Det har imidlertid ikke vært i bruk på flere år. Vegger og tak er av ubehandlet panel. Panel på vegg har råteskader i underkant med 10,9 vektprosent målt fukt. Dør er en ubehandlet fyllingsdør. Gulv er ubehandlet betonggulv fra byggeår.

Plastsluk med klemring. Ingen membran eller tettesjikt. Ventilasjon gjennom ventil i vegg.

Bad/vaskerom fra byggeår med baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate med 1-greps servantbatteri, underskap, overskap, speil og lyslist. Dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri, dusjslange, dusjhode og garnityr. Vaskemaskinkrav og vaskemaskinrakt montert på vegg.

Det er våtromstapet på vegger, malte himlingsplater i tak og vinylbelegg på gulv. Plastsluk med klemring. Ingen membran eller tettesjikt. Ventilasjon gjennom ventil i vegg og tak.

Byggemåte

Det er registrert 7,6 vektprosent fukt i bunnsville ved hulltaking i trappenedgang til kjeller, bak dusjkabinett.

Spesialrom:

I hovedetasjen er det et toalettrom med gulvmontert WC og servant med 2-greps blandebatteri. I kjeller er det en badstue med furupanel i tak og på vegger, mens gulv er av betong. 1 stk. vindu. Elektrisk badstueovn på 6 kW, Harvia Termonator. Veggbatteri montert på vegg. Vannledninger er feilkoblet og kan medføre skåldefare.

Tekniske installasjoner:

Vanninntak i kjeller med stoppekran, Sil på vanninntak mangler. Kobberrør med plastkappe. ABS plast avløpsrør i hele boligen fra byggeår. Ventiler i vegg og tak. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår. Avløpsledninger i plast tilknyttet offentlig avløpsanlegg og vannledninger av kobber tilknyttet offentlig vannforsyning.

Åpen elektrisk anlegg fra byggeår. Kun røykvarsler i første etasje.

Tomteforhold:

Byggegrunn av steinfylling. Boligen står delvis på fjell. Ingen drenering. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker som er delvis pusset.

Areal

BRA/P-ROM: **130 m² / 120 m²**

Arealene er ikke kontrollmålt av megler. Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av Takstbransjens retningslinjer for arealmåling, som har Norsk Standard 3940:2012 areal- og volumberegninger av bygninger med veiledning, som utgangspunkt. Det er bruken av rommet på takstmannens befaringstidspunkt som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, selv om enkelte rom ikke skulle være godkjent for den aktuelle bruken eller i henhold til byggteknisk forskrift.

Etasje	Bruksareal			Romfordeling	
	SUM	P-ROM	S-ROM	P-ROM inneholder	S-ROM inneholder
1. ETG.	90	89	1	Stue, kjøkken, vindfang, gang, toalettrom, bad og 3 soverom	Kryprom
KJELLER	40	31	9	Trapperom, badstue og vaskerom	Bod
GARASJE	21		21		Garasje
ANNEKS	18	18	0	Hobbyrom	
SUM	169	138	31		



Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er regulert til boligbebyggelse.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 10. mai 1979. Det utstedes ikke lengre ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og avløpsledninger.

Konsesjon

Det er ikke nødvendig å søke om konsesjon eller å inngi en egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen pengeheftelser skal følge med til ny eier. Øvrige tinglyste servitutter/rettigheter følger eiendommen ved overdragelse til ny hjemmelshaver. Dette gjelder følgende:

30.03.1976 Festekontrakt – Vilkår

Bestemmelser om varighet, pant for forfalt festeavgift mv.

28.11.1978 Festekontrakt – Vilkår

Framfestekontrakt. Bestemmelser om festetid, pant for forfalt festeavgift mv.

28.11.1978 Erklæring/avtale

Gjelder framfeste. Bestemmelser om vei, vann, kloakk, elektriske ledninger mv.

Økonomi

Pris

Prisantydning:	Kr 1 450 000
Omkostninger:	Kr 39 205
Totalpris inkl. omkostninger:	Kr 1 489 205

Offentlige/kommunale avgifter

Ifølge Sør-Varanger kommune var de totale kommunale skatter og avgifter fakturert på eiendommen i 2022 kr 16 069. De kommunale skatter og avgifter fordeler seg slik:

Avløp	Kr 3 757,00
Feiing	Kr 484,00
Festeavgift	Kr 754,48
Vann	Kr 3 833,60
Eiendomsskatt	Kr 1 369,00

Eiendomsskattetaksten for inneværende år er kr 489 000,00.

Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 585
4. Behandlingsgebyr Fefo kr 1 785

Det tas forbehold om økning i gebyrer.





 Annet **Tilstandsrapport/takst**

Tilstandsrapport av 6. mai 2023 fra Protakst Kirkenes AS ved takstingenør Bernt Hansen.

 Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene megler har fått fra selger, takstmann og som ellers er innhentet fra Sør-Varanger kommune, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder. Kjøper oppfordres like fullt til å foreta en grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig, forut for eventuell budgivning og kjøp.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven og skal overleveres kjøper i avtalt stand. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra dens alder, type og synlige tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har innvirket på avtalen. Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler helt opp til et beløp på kr 10 000. Et eventuelt arealavvik må minst være 2 % eller 1 kvadratmeter.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe denne burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret i minimum 10 år.

 Vedlegg

Tilstandsrapport, matrikkelrapport, tegninger, midlertidig brukstillatelse, ledningskart, vegstatuskart, reguleringsplankart og planbestemmelser Tyttebærsletta, kommuneplankart, grunnkart, energiattest, lø sørelisten, budskjema.

 Budgivning

Kopi av budjournal vil oversendes kjøper og selger etter budaksept. Budgiverne vil kunne få utlevert en anonymisert budjournal.

 Oppdragsansvarlig

Advokat Morten Henriksen
Telefon: 970 15 397
Adresse: Postboks 113, 9915 Kirkenes

Firmanavn: Frost Advokatfirma AS
Org. nr.: 923 264 310
E-post: morten@frostadvokat.no



🏠 Løsøre og tilbehør

Løsøre og tilbehør som skal følge eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte oversikt utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Dette gjelder kun dersom det aktuelle løsøre og tilbehør var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at hvitevarer ikke medfølger ved overdragelse, dersom dette ikke er som en integrert del av innredning.

👤 Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig, signert og vedlagt budgivers legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til ansvarlig megler på oppdraget. Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jf. vedlagte informasjon om budgivning.

Et bud er bindende for budgiver når det har kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle parter må ethvert bud ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Det anbefales derfor at budforhøyelser har en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom et bud inngis tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før budet kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Spesifiser ønsket overtakelsesdato i bud.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger betales til oppgjørsansvarlig før overtakelse.

Salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utformet i henhold til lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er blant annet forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Det vil som et ledd av meglerforetakets plikter etter hvitvaskingsloven bli gjennomført løpende kundetiltak – som legitimasjonskontroll og kontroll av reelle rettighetshavere – av alle involverte parter i handelen, samt risikovurdering av transaksjonen. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personopplysninger

I henhold til personopplysningsloven gjøres oppmerksom på at interessenter vil bli registrert for videre oppfølging kun i forbindelse med dette objektet som det allerede er vist interesse for.



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Mosedalsveien 2, 9935 BUGØYNES

📖 SØR-VARANGER kommune

gnr. 4, bnr. 1, fnr. 74

Markedsverdi

1 450 000

Areal (BRA): Enebolig 130 m², Garasje 21 m², Anneks/vevstue 18 m²



Befaringsdato: 18.04.2023

Rapportdato: 06.05.2023

Oppdragsnr.: 21433-1017

Referansenummer: RT1624

Autorisert foretak: Protakst Kirkenes AS

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Hansen



Gyldig rapport
06.05.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom Norsk Takst og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind.

Rapportansvarlig



Bernt Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@protakst-kirkenes.no
992 51 529

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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

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

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



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.



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 med kjeller fra 1978 og det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. I kjeller er det gjort noen endringer i forhold til byggemeldte tegninger. I første etasje består eneboligen av vindfang, gang, stue/kjøkken, lite toalettrom, bad og 3stk soverom. I kjeller er det trappegang, bod, badstue med forrom/dusj og vaskerom. Det er også krypkjeller under eneboligen på 56m² som ikke er utgravd. Boligen er normalt vedlikeholdt, men det må påregnes oppgraderinger av innvendige arealer, gjelder hovedsakelig våtrom. Vann og avløpsledninger er fra byggeår. Eneboligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Oppvarmingskilder er panelovner og vedovn i stuen. Pappshingel på tak fra 2020. Vinduer og balkongdører er skiftet i forskjellige årstall. I rapporten er det registrert noen symptomer på avvik fra normal tilstand og mesteparten av disse kommer av slitasje og elde. Eneboligen er oppført i henhold til forskriftene som var gjeldene på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon.

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler fra byggeår. Taktro over takstoler. Pappshingel som er montert i 2020. Isolert undergurt.

Aluminium takrenner og nedløp samt plastisol beslag.

Yttervegger.

Bindingsverkskonstruksjon 48mm x 98mm, asfaltplate, papp, lekter og stående malt bordkledning.

Malte og fabrikkmalte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår, 2010 og 2015.

Teak hovedytterdør med sidefelt i 2-lags glass og enkel kjellerdør i tre ned til kjeller.

Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass .

Altan på sørsiden av boligen med utgang fra soverom, arealet er ca 14m². Terrasse på sørsiden av boligen med utgang fra stue, arealet er ca 16m². Altan/terrasse bør behandles/beises.

Utvendig tretrapp med 4 trinn som er ubehandlet. Tretrapp bør behandles/beises.

Foran inngangspartiet er det bygd plattinger frem til annekstue/vevstue på ca 18m² som er ubehandlet. Plattinger bør behandles/beises.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Belegg.

Vegger: Trepanel, ubehandlet og malt, tapet og malte plater.

Tak: Malte himlingsplater.

Trebjelkelag i 48mm x 198mm. 150mm varmeisolasjon.

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

Leca elementpipe som er pusset og Dovre 350 CB vedovn med glassdør.

Hull tatt i utforet yttervegg i bod, registrert 14,5 vektprosent fukt i bunnsville. Bod har oppforet gulv med tilfarere.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv. Krypkjeller er tørr og det er etablert god lufting. Krypkjeller bør ryddes.

Ubehandlet tretrapp med belegg ned til kjeller. Ubehandlet tretrapp med belegg i boligen.

Finerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med veggbatteri og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har ikke vært i bruk på flere år.

Vegger: Panel som er ubehandlet.

Tak: Panel som er ubehandlet.

Dør: Ubehandlet fyllingsdør.

Ubehandlet betonggulv fra byggeår.

Plastluk med klemring, ingen membran eller tettesjikt.

Veggbatteri og opplegg for vaskemaskin.

Ventil i vegg.

Panel på vegg har råteskader i underkant. Fuktinnholdet er målt til 10,9 vektprosent fukt.

Bad

Bad/vaskerom fra byggeår med baderomsinnredning på 120cm, profilerte fronter, heldekkende servantplate med 1-greps servantbatteri, underskap, overskap, speil og lyslist. Dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri, dusjslange, dusjhode og garnityr. Vaskemaskinkran og vaskemaskintrakt montert på vegg.

Vegger: Våtromstapet på vegger.

Himling: Malte himlingsplater.

Vinylbelegg på gulv fra byggeår.

Plastluk med klemring, ingen membran eller tettesjikt.

Ventil i vegg og tak.

Hulltaking er fortatt i trappenedgang til kjeller, bak dusjkabinett. Måleresultat 7,6 vektprosent fukt i bunnsvillen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Noen skap og benkeplate er skiftet på et senere tidspunkt.

Kjøkken bestående av langskap, underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri, avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, frittstående kjøle- og fryseskap.

Kjøkken mangler ventilator.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert WC og servant med 2-greps servantbatteri.

Badstue med furupanel i tak og på vegger og betonggulv. 2stk brisker, tredør inn til badstuen og 1stk vindu.

Elektrisk badstuovn på 6kW, Harvia Termonator.

Veggbatteri montert på vegg. Vannledninger er tilkoblet feil og det kan medføre skåldefare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak i kjeller med stoppekran. Sil på vanninntak mangler.

Kobberrør med plastkappe. ABS plast avløpsrør i hele boligen fra byggeår.

Ventiler i vegg og tak.

200 liters varmtvannsbereder fra 2000.

Røykvarsler kun i første etasje.

Brannslukningsapparat ABE 7kg pulver i trappenedgang til kjeller.

Åpent elektrisk anlegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av steinfylling, boligen står delvis på fjell. Boligen har ingen drenering.

Betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker som er delvis pusset.

Relativt flat tomt.

Avløpsledninger av plast tilknyttet offentlig avløpsanlegg. Vannledninger av kobber tilknyttet offentlig vannforsyning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	1 450 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	90	89	1
Kjeller	40	31	9
Sum	130	120	10
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Garasje	21	0	21
Sum	21	0	21
Anneks/vevstue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Anneks/vevstue	18	18	0
Sum	18	18	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I kjeller er arealene ombygd. Vaskerom er delt av med gang og det er bygd badstue. Ikke utgravd areal i krypkjeller er på 56m².

Garasje

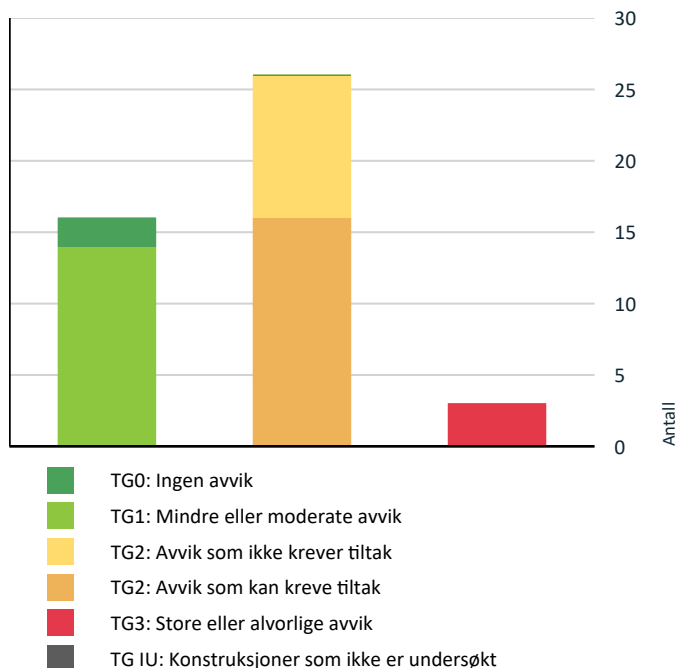
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks/vevstue

- Det foreligger ikke tegninger

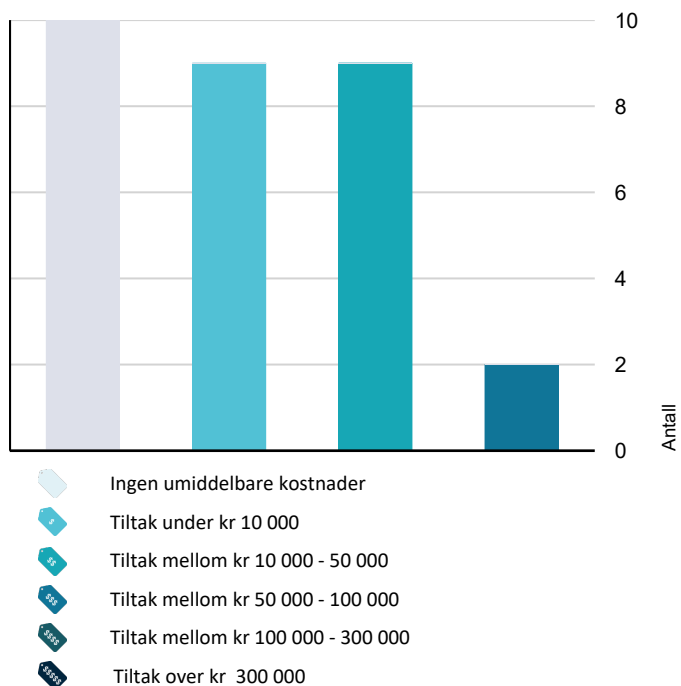
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Skjulte konstruksjoner, isolasjonstykkelser som det ikke er noen informasjon om er vurdert som sannsynlig i forhold til byggeskikk på oppføringstidspunkt

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist fukt i underkant av veggplate i bod.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk i nederste del av trappen til kjeller er ikke montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er registrert avvik med avtrekk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Hovedytterdør begynner å bli slitt i nerkant.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtromstapet på vegger er begynt å løsne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Overflaten har fuktskjolder



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tapetskjøter er ikke tette
For inspeksjon og rengjøring av sluk må deksel på bunnkar demonteres.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Trepanel på vegg har fuktskader på undersiden ned mot gulv. 10,9 vektprosent fukt ble registrert nederst på panelbordene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er uegnede materialer i våtsoner

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Ventil i vegg.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Det er påvist noe blåmann på panelvegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Spesialrom > Opplegg for dusj. > Badstue [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Veggbatteri er feil tilkoblet, rørmessig.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:
Avtrekk fra våtrommene er ikke tilfredsstillende.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
De eldste vinduene har noe avskalling.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde på 85cm.



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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyde på 85cm.



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Målt høydeforskjell innenfor en lengde på 2m var 12mm.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekk på innerrøret i pipen over tak.

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

Det er avvik:

Noen dører begynner å bli slitt i dørbladet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1978

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Pappshingel som er montert i 2020.



Ny pappshingel, 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

! TG 1

Aluminium takrenner og nedløp.



Nye takrenner og nedløpsrør, 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Veggkonstruksjon

! TG 2

Bindingsverkskonstruksjon 48mm x 98mm med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere musebånd i nedre kant av bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

W-takstoler i tre. Taktro over takstoler. 150mm varmeisolasjon.



W-takstoler.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte og fabrikkmalte vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår, 2010 og 2015.



Vinduer fra 2015.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste vinduene har noe avskalling.

Tiltak

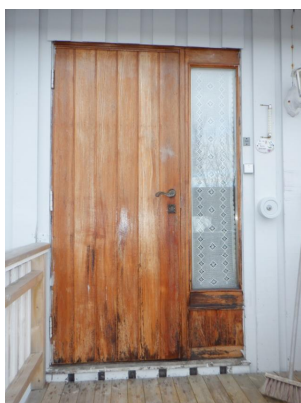
- Tiltak:

Vinduer som er slitt bør skrapes og behandles eller skiftes.

Dører

TG 2

Teak hovedytterdør med sidefelt i 2-lags glass og enkel kjellerdør i tre ned til kjeller.



Teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Hovedytterdør begynner å bli slitt i nerkant.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Verandadør

TG 1

Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass.



Verandadør fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på sørsiden av boligen med utgang fra soverom, arealet er ca 14m². Terrasse på sørsiden av boligen med utgang fra stue, arealet er ca 16m². Terrasser bør behandles/beises.



Rekkverk på altan.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på 85cm.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Tretrapp med 4 trinn som er ubehandlet. Tretrapp bør behandles/beises.



Utvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 85cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Andre utvendige forhold

TG 1

Foran inngangspartiet er det bygd plattinger frem til anneks/vevstue på ca 18m² som er ubehandlet. Plattinger bør behandles/beises.



Platting foran inngangsparti.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: Belegg.

Vegger: Trepanel, ubehandlet og malt, tapet og malte plater.

Tak: Malte himlingsplater.



Spisestue og stue.



Stue mot gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Trebjelkelag i 48mm x 198mm. 150mm varmesolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell innenfor en lengde på 2m var 12mm.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Leca elementpipe som er pusset og Dovre 350 CB vedovn med glassdør.



Innerrør i pipe på tak.



Dovre 350 CB vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

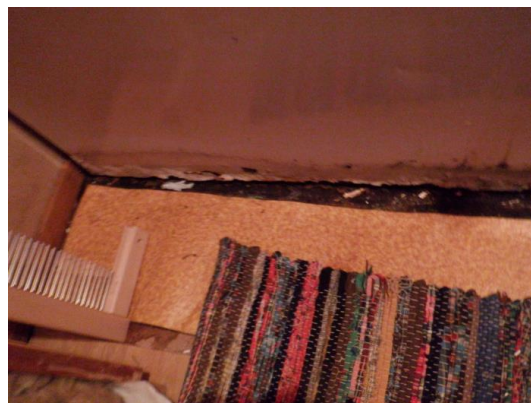
Det er påvist sprekk på innerrøret i pipen over tak.

Pipen må holdes under oppsikt.

Rom Under Terreng

TG 3

Hull tatt i utforet yttervegg i bod, registrert 14,5 vektprosent fukt i bunnsville. Bod har oppforet gulv med tilfarere.



Fuktutsatt veggplate.



Hull i vegg, 14,6 vektprosent fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist fukt i underkant av veggplate i bod.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Vegg og gulv må undersøkes for å kartlegge omfanget av fukten og se hvor mye som må skiftes. Sponplater på tilfarere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

! TG 1

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv. Krypkjeller er tørr og det er etablert god lufting. Krypkjeller bør ryddes.

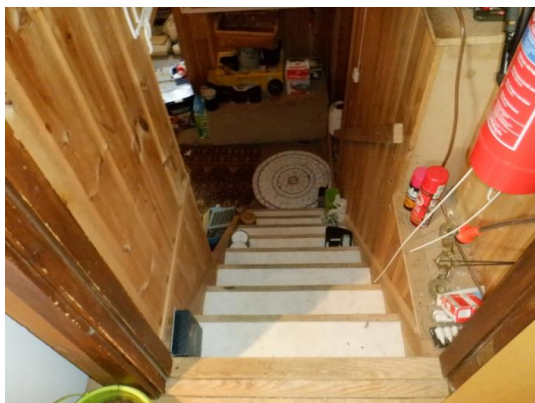


Krypkjeller.

Innvendige trapper

! TG 3

Ubehandlet tretrapp med belegg ned til kjeller. Ubehandlet tretrapp med belegg i boligen.



Innvendig trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk i nederste del av trappen til kjeller er ikke montert.

Tiltak

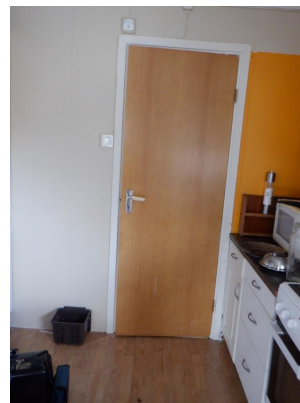
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 2

Finerdører fra byggeår.



Dør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører begynner å bli slitt i dørbladet.

Tiltak

- Tiltak:

Dører som er slitt kan pusses opp eller skiftes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med baderomsinnredning på 120cm, profilerte fronter, heldekkende servantplate med 1-greps servantbatteri, underskap, overskap, speil og lyslist. Dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri, dusjslange, dusjhode og garnityr. Vaskemaskinkran og vaskemaskintrakt montert på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Våtromstapet på vegger.

Himling: Malte himlingsplater.



Baderomstapet som er løsnet fra vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromstapet på vegger er begynt å løsne.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder

Tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring, ingen membran eller tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tapetskjøter er ikke tette

For inspeksjon og rengjøring av sluk må deksel på bunnkar demonteres.

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med heldekkende servantplate, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er fortatt i trappenedgang til kjeller, bak dusjkabinett.
Måleresultat 7,6 vektprosent fukt i bunnsvillen.



Plombert hull etter hulltaking.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Panel som er ubehandlet.
Tak: Panel som er ubehandlet.
Dør: Ubehandlet fyllingsdør.



Vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Trepanel på vegg har fuktskader på undersiden ned mot gulv. 10,9 vektprosent fukt ble registrert nederst på panelbordene.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vaskerommet bør oppgraderes slik at det tåler dagens bruk og funksjoner. Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater Gulv

TG 2

Ubehandlet betonggulv fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

Generell

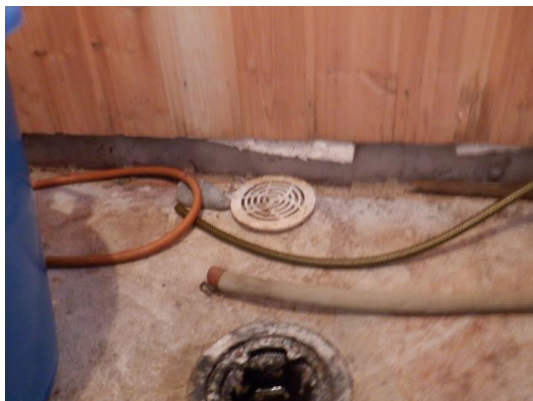
Vaskerom fra byggeår med veggbatteri og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har ikke vært i bruk på flere år.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med klemring, ingen membran eller tettesjikt.



Plastsluk i vaskerom, kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak

- Andre tiltak:
- Membran/tettesjikt må legges.

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Veggbatteri og opplegg for vaskemaskin.



Veggbatteri og uttak for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventil i vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

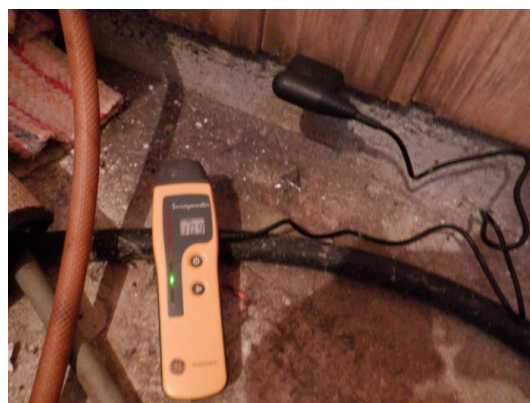
Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Panel på vegg har råteskader i underkant. Fuktinnholdet er målt til 10,9 vektprosent fukt.



Panelbord i vaskerom, 10,9 vektprosent fukt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

Tiltaket må ses i sammenheng med eventuell rehabilitering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Noen skap er skiftet på et senere tidspunkt. Kjøkken bestående av langskap, underskap, overskap, skuffeseksjon, benkebeslag i rustfritt stål, ett-greps benkebatteri, avstenging for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, microovn, frittstående kjøle- og fryseskap.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 3

Kjøkken mangler ventilator.



Kjøkken mangler ventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må monteres over kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med gulvmontert WC og servant med 2-greps servantbatteri.



Toalettrom.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 2

Badstue med furupanel i tak og på vegger og betonggulv. 2stk brisker, tredør inn til badstuen og 1stk vindu.



Badstue

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er påvist noe blåmann på panelvegg.

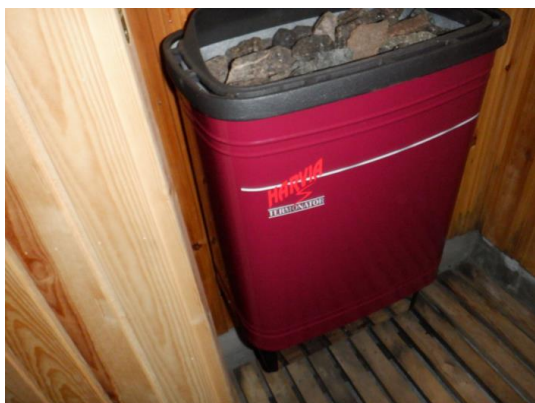
Bedre ventilering av badstuen bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

TG 1

Elektrisk badstuovn på 6kW, Harvia Termonator.

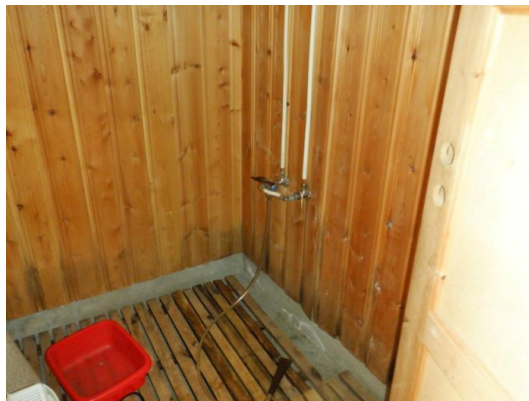


Harvia badstuovn, 6kW.

Opplegg for dusj.

TG 2

Veggbatteri montert på vegg. Vannledninger er tilkoblet feil og det kan medføre skåldefare.



Veggbatteri på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggbatteri er feil tilkoblet, rørmessig.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggbatteri må fjernes og nytt tilkobles korrekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vanninntak i kjeller med stoppekran. Sil på vanninntak mangler. Kobberrør med plastkappe.



Stoppekran plassert ved varmtvannsbereder i gang, kjeller.



Røranlegg i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

ABS plast avløpsrør i hele boligen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Ventiler i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekk fra våtrommene er ikke tilfredsstillende.

Tiltak

- Tiltak:
- Elektriske vifter bør etableres for avtrekk fra bad, WC, og vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

200 liters varmtvannsbereder fra 2000.



Varmtvannsbereder i gang, kjeller.

Årstill: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
 - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Åpent elektrisk anlegg fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent om det er utført noe arbeid på det elektriske anlegget.

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent



Sikringsskap plassert i nedgang til kjeller.

Branntekniske forhold

TG 0

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Brannslukningsapparat plassert i trappenedgang til kjeller.



Røykmelder i tak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av steinfylling, boligen står delvis på fjell. Boligen har ingen drenering.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker som er delvis pusset.



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmur

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er få sprekker i grunnmur, men den må holdes under oppsikt.

Terrengforhold

TG 0

Relativt flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsledninger av plast tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Vannledninger av kobber tilknyttet offentlig vannforsyning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1982

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Støpt ringmur og sand som dekke. Takkonstruksjon er saltak i trevirke med sperrekonstruksjon 48mmx98mm. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk 48mmx98mm med utvendig liggende panel som er malt.



Garasje med dør og vindu.

Utvendige forhold

Taktekkingen består av eternittplater og det er ikke montert vannbord. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Vippeport med bredde 2,1m og høyde 2,1m. Dør i tre som er malt utvendig. 2stk vindu med 1-lags glass og faste karmen. Noe utvendig vedlikehold må påberegnes.



Eternittplater på tak.

Innvendige forhold

Sand som dekke.



Innvendig dekke.

Anneks/vevstue



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Delvis støpt ringmur og påler som fundament. Ringmuren har skader i betongen og bør utbedres . Takkonstruksjon er saltak i trevirke med sperrekonstruksjon 48mmx148mm. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig liggende kledning som er

malt.



Ringmur som må utbedres.

Utvendige forhold

Taktekkingen består av pappshingel fra byggeår og det er ikke montert vannbord. Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør. Ubehandlet vinduer med 2-lags glass og samtlige vinduer er fra byggeår. Boddør som er ubehandlet. Overbygd inngangsparti med 1-trinn ned til platting. Gelender med høyde på 78cm. Platting og dekke på inngangsparti bør behandles/beises. Noe utvendig vedlikehold må påberegnes.



Overbygd inngangsparti.

Innvendige forhold

Innvendig gulv av gulvbord som er ubehandlet. Vegger med panel som er ubehandlet. Etter konstruksjonen så antas det at isolasjonen som er benyttet har 150mm tykkelse i tak, vegger og gulv.



Vevstue.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

130 m²/120 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Kryperom, Trapperom, Badstue, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje, Anneks/vevstue
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

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 uten fradrag

1 450 000

Fradrag for festet tomt

-

20 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 754	28.11.1978	Kr. 754	Kr. 20 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Tyttebærsletta, ca. 1,5km fra Bugøynes sentrum. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til Mosedal stadion, Bugøynes oppvekstsenter som har grunnskole og barnehage. I Bugøynes er det dagligvarebutikk, post i butikk, café, Bistro, turistrelaterte tjenester, strand, båthavn med piranlegg, kaianlegg og andre tjenester. Eiendommen ligger i et område med gode lys- og solforhold samt at det er fine turmuligheter i området for både jakt og fiske.

Eneboligen anses å være kurant og omsettelig. I følge eiendomsregister er det kun solgt 1 enebolig i Bugøynes det siste året. Markedsverdien settes etter prisnivå og vurderinger rundt eiendommens karakter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østersandveien 3 ,9935 BUGØYNES 138 m² 1958 3 sov	15-09-2022	1 200 000	1 550 000	0	1 550 000	11 232

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	11 748
Kommunale avgifter	Kr.	12 892
Vedlikehold	Kr.	20 000
Fiber, internett	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	30 000

Anneks/vevstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Anneks/vevstue	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

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.	30 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	30 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	90	89	1	Stue , Kjøkken , Vindfang , Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Kryperom
Kjeller	40	31	9	Trapperom , Badstue , Vaskerom	Bod
Sum	130	120	10		

Kommentar

Krypkjeller som ikke er utgravd med areal på 56m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I kjeller er arealene ombygd. Vaskerom er delt av med gang og det er bygd badstue. Ikke utgravd areal i krypkjeller er på 56m².

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasje	21	0	21		Garasje
Sum	21	0	21		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/vevstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Anneks/vevstue	18	18	0	Hobbyrom	
Sum	18	18	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2023	Bernt Hansen	Takstingeniør
	Christian Marjavara Petterson	Kunde
	Wenche Marjavara Petterson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5444 SØR-VARANGER	4	1	74	0	1177.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Mosedalsveien 2	28.11.1978				28.11.2028		28.11.2058
Hjemmelshaver							
Petterson Karin Marie, Sør-Varanger Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tyttebørsletta, ca. 1,5km fra Bugøynes sentrum. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område med nærhet til Mosedalen stadion, Bugøynes oppvekstsenter som har grunnskole og barnehage. I Bugøynes er det dagligvarebutikk, post i butikk, café, Bistro, turistrelaterte tjenester, strand, båthavn med piranlegg, kaianlegg og andre tjenester. Eiendommen ligger i et område med gode lys- og solforhold samt at det er fine turmuligheter i området for både jakt og fiske.

Avstand til Kirkenes er ca.100km, Varangerbotn ca.60km, Hesseng ca. 95km og Bjørnevatn ca. 100km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Mosedalsveien (kommunal vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Om tomten

Tomten har adkomstvei frem til parkeringsplass og garasje. Tomten ligger i et flatt terreng og er opparbeidet med plen og trær/busker. På tomten er det plassert et anneks/vevstue og garasje. Tomteareal 1177m².

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 369	2021
Formuesverdi	År
489 000	2021

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg		Fullverdi		11 748
Kommentar				
Innhentet ny forsikring, inklusiv garasje.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	27.04.2023		Gjennomgått	2	Ja
Egenerklæring	26.04.2023		Gjennomgått	8	Ja
Tegninger	27.04.2023		Gjennomgått	4	Ja
Statens Kartverk	27.04.2023		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT1624>

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

Andre bilder



Spor av gammel vannskade i tak , vindfang.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
4	1				74
Adresse Mosedalen 2			Byggeår 1979		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	9935 Bugøynes		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☐ Ja ☐ Nei

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

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale _____

Er det dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Avdødes navn Kain Marie Peterson

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Håbet rør

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

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Lagt ny singel 2020 av Oddvar Marjavana.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Byttet ut noen vinduer (stue)

**KJELLER/UNDERETASJE:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

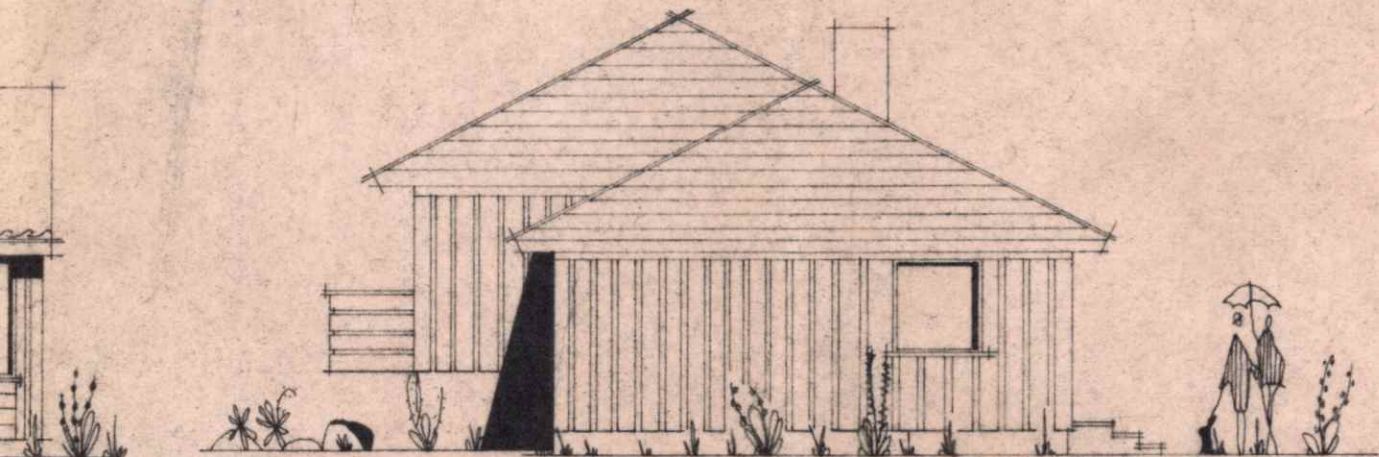
Sign. selger 1

Sign. selger 2

Hamar 26/4-23

Camilla M. Brovold

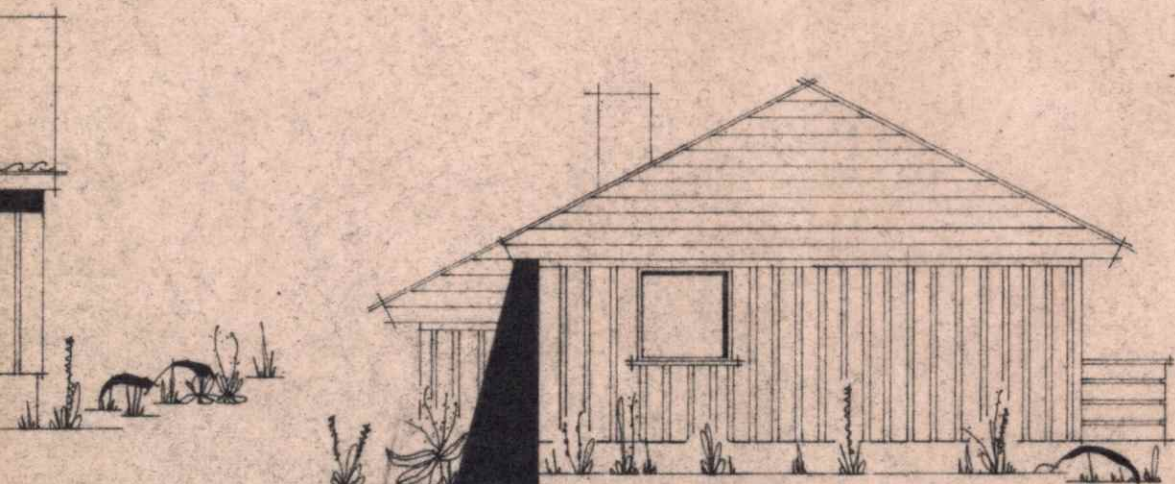
TYPE 30÷.



FASADE

(D)

MOT:



FASADE

(B)

MOT:

*Karin Pettersen
9935, Bjugnes*

REV. 3.10.74. d. ad.

**BRØDRENE FJØGSTAD &
SANDNES**

B.Ø.

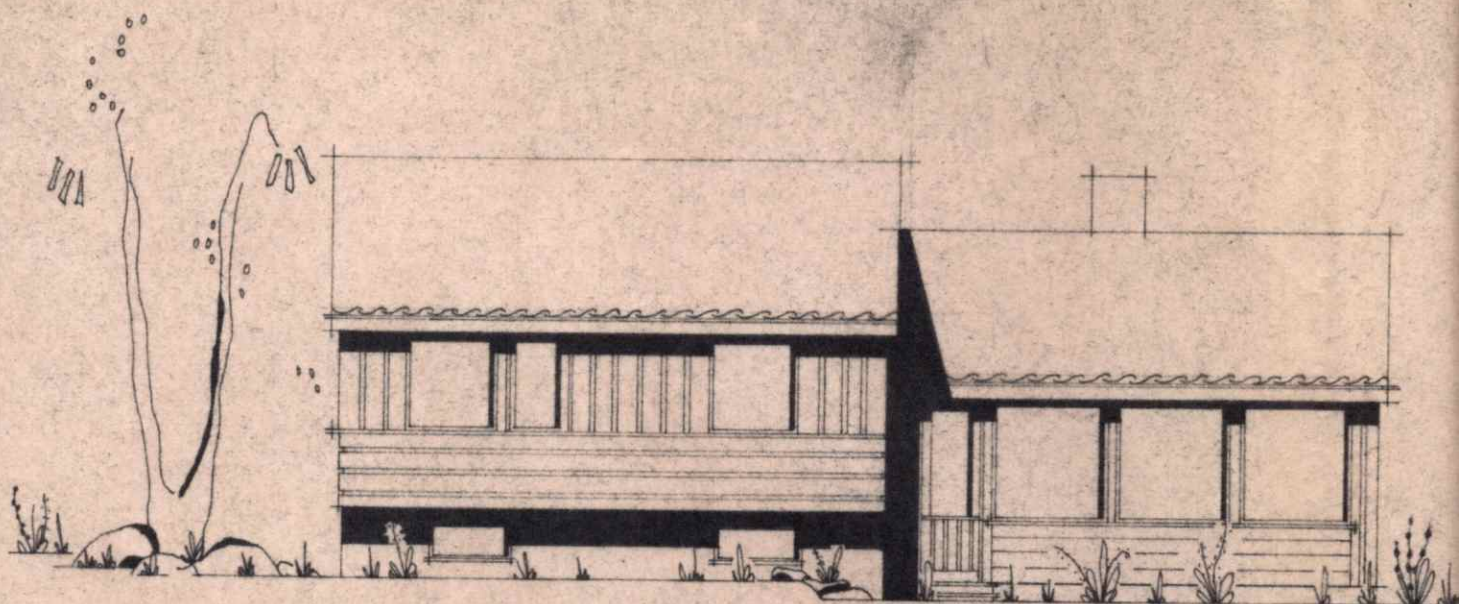
C.F.

M:
1:100

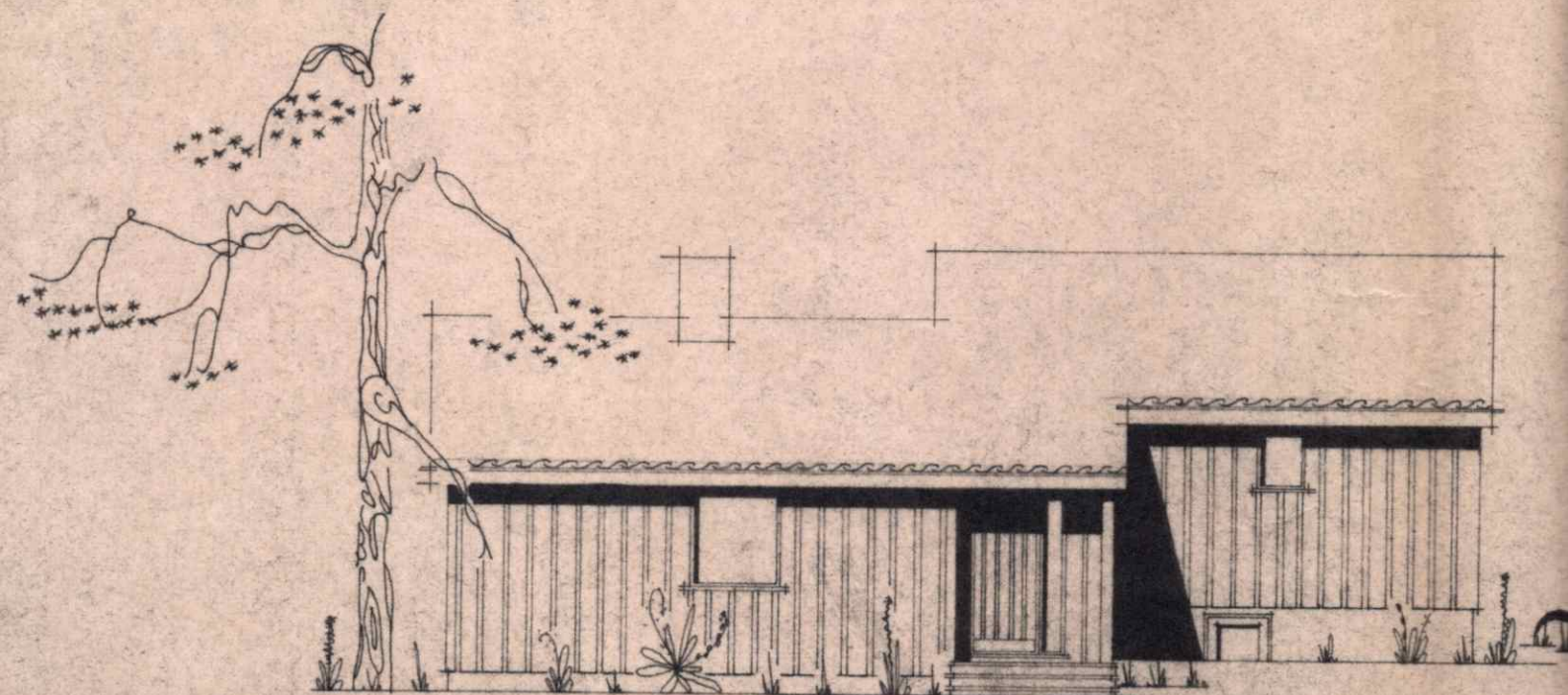
BYGGHERRE:

TEGN. NR.

B-10-576.2÷

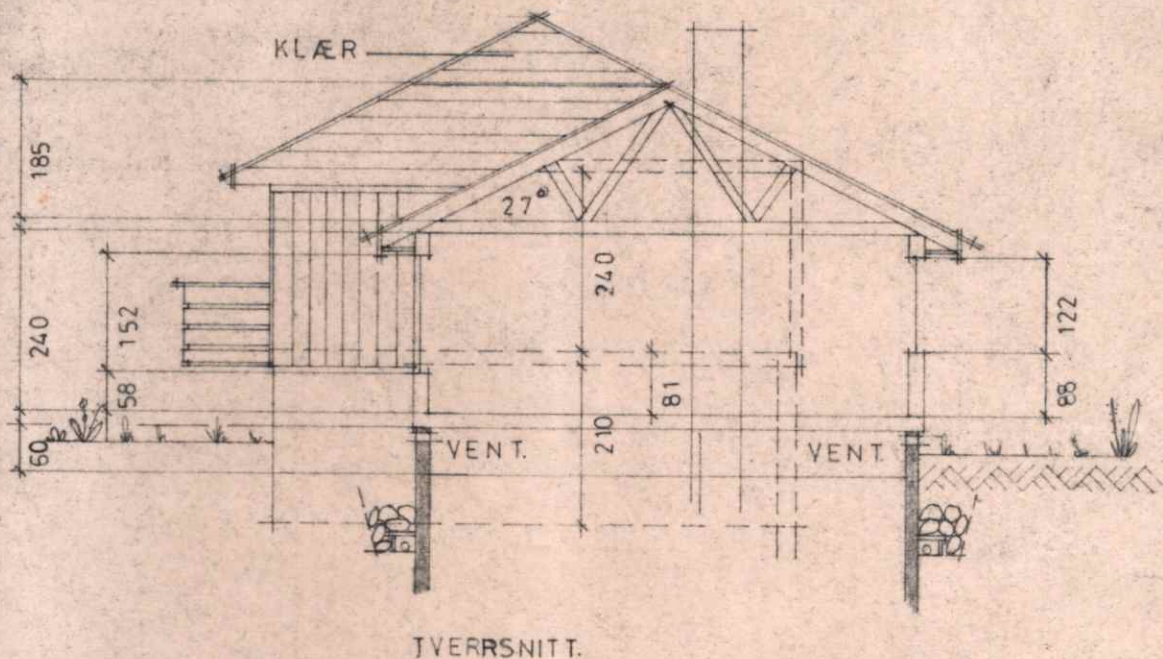


FASADE (C) MOT:



FASADE (A) MOT:

TYPE 30÷



89,5 M² LEIEAREAL.

Marin Pettersen
9935, Bjugdnes

REV. 20.11.74. *dyt dy*
 REV. 3.10.74. *L. ut. d.*
 REV. 15-3-71.

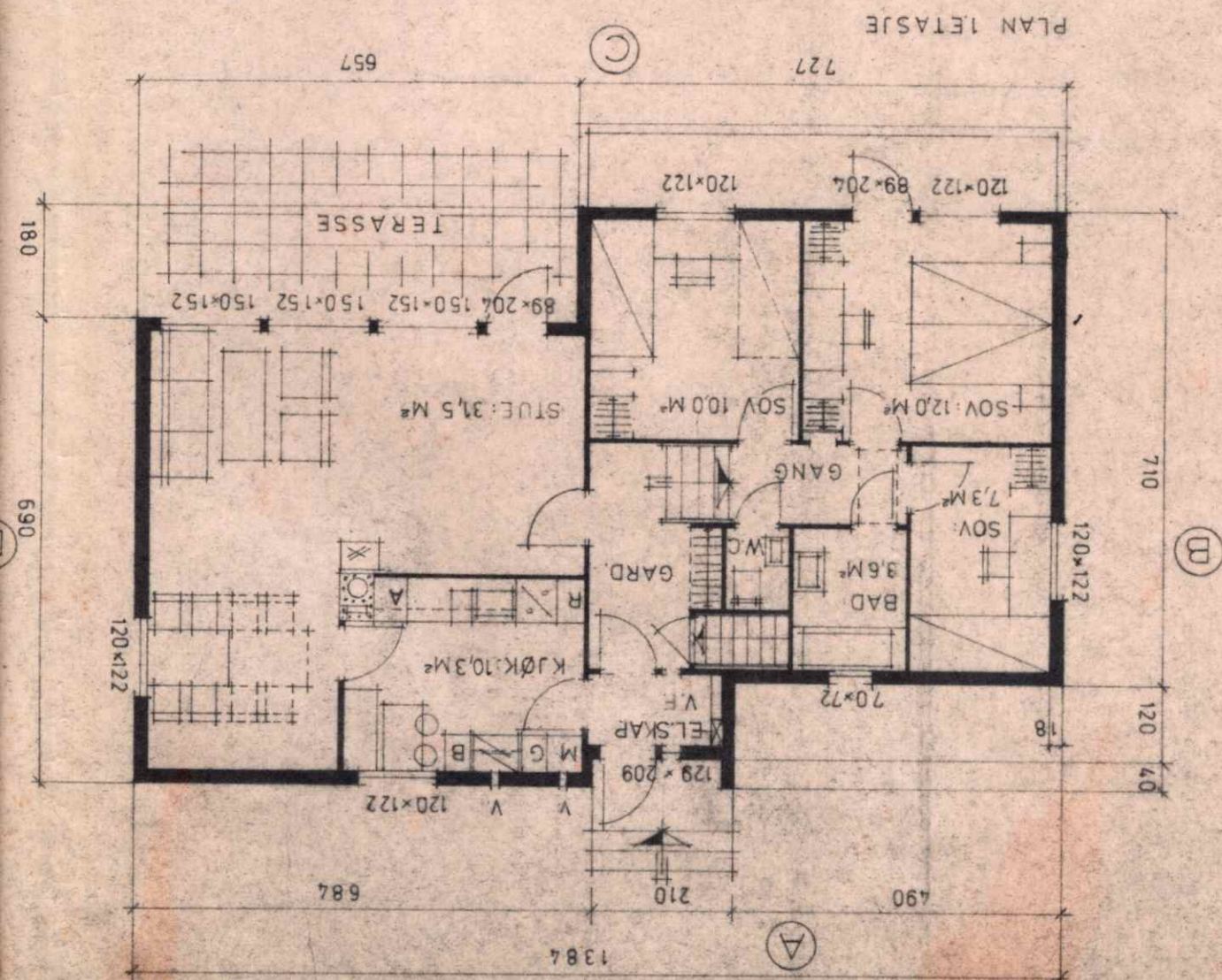
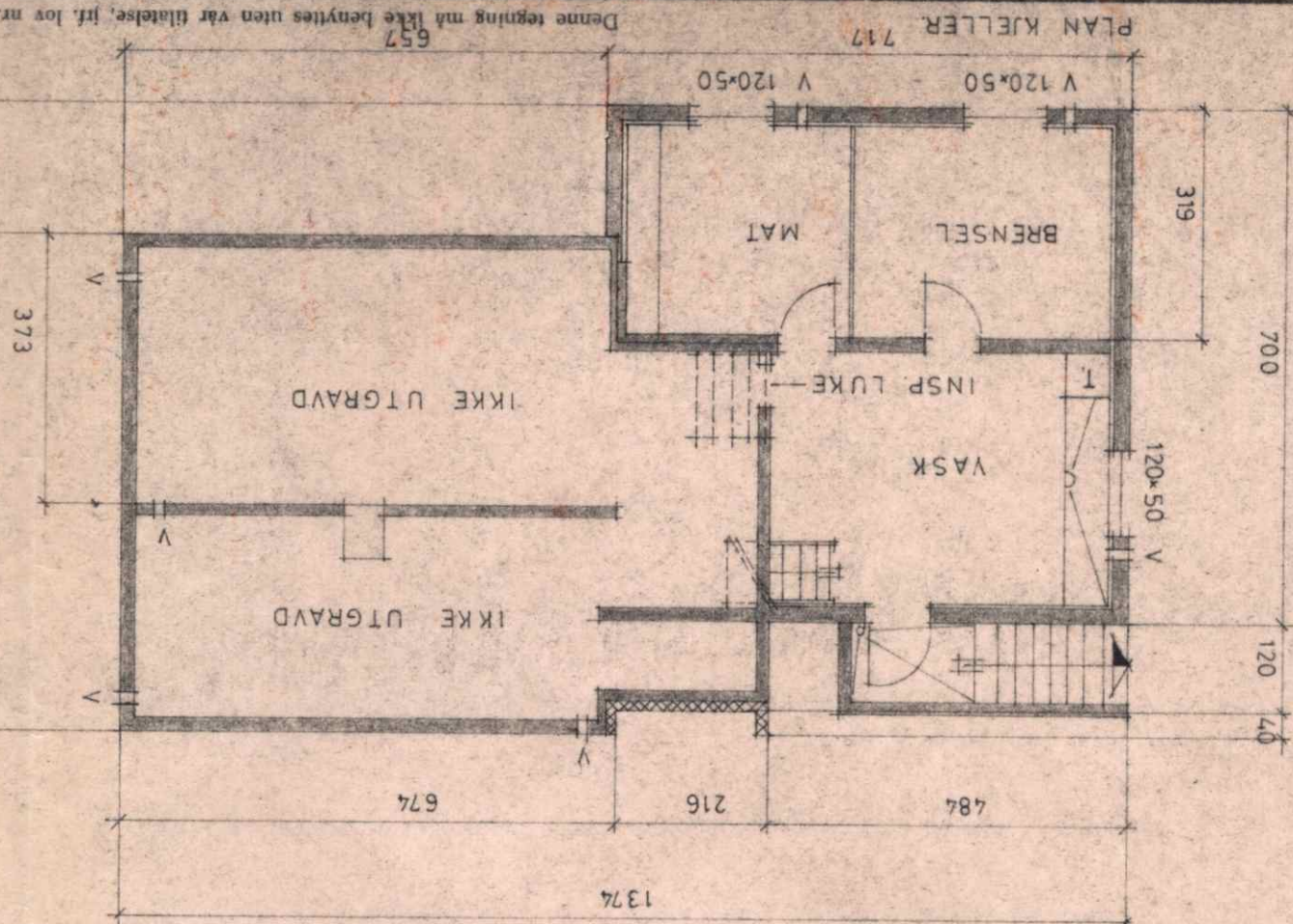
BRØDRENE FJOGSTAD &
SANDNES

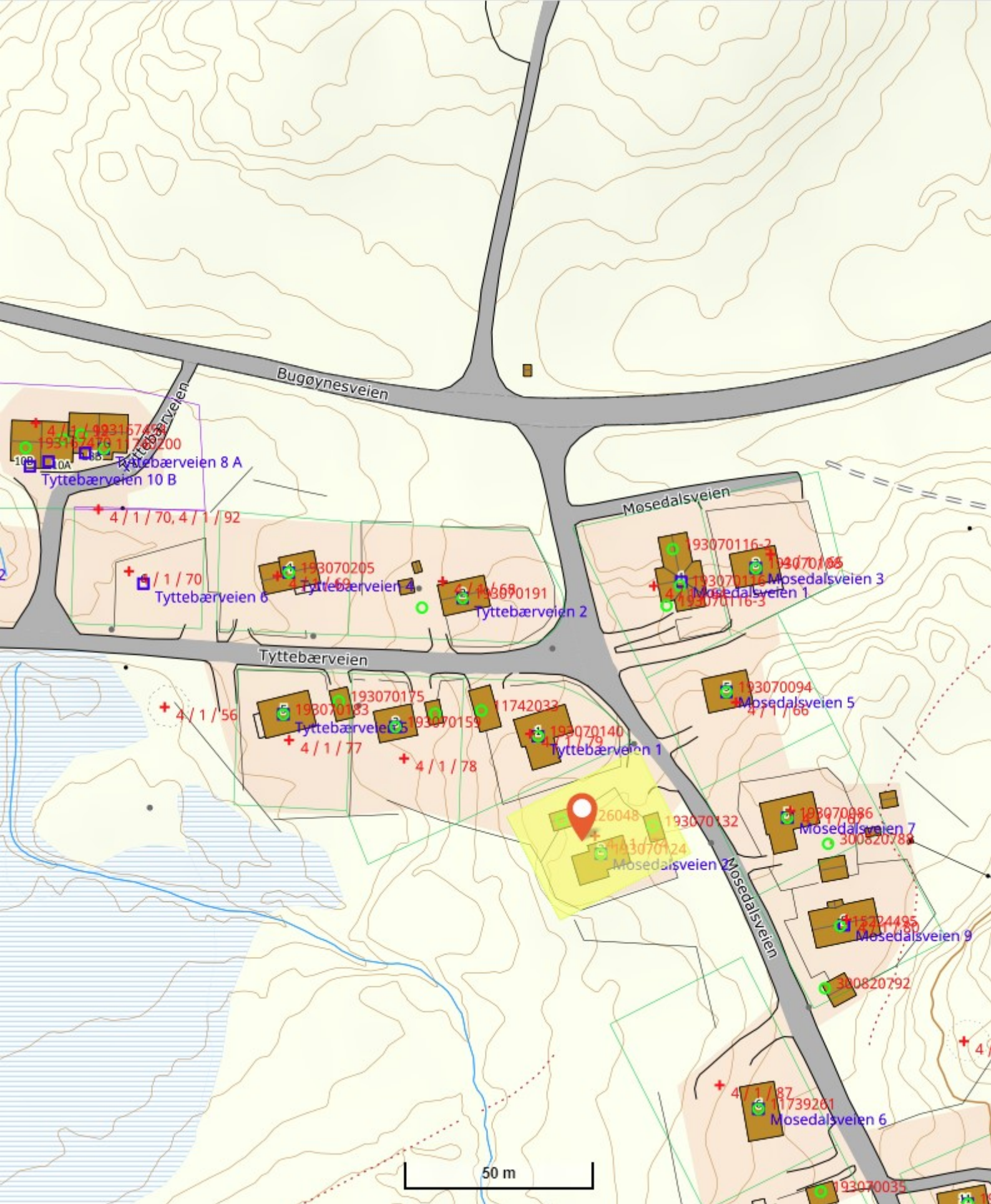
M:
 1:100

BYGGHERRE:

TEGN. NR.

B-10-576.1÷





Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.04.2023 kl. 16.03
Oppdatert per: 19.04.2023 kl. 16.03
Kommune: 5444 SØR-VARANGER
Gnr: 4 Bnr: 1 Fnr: 74

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
0/902577-1/84 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

Rettighetshavere til framfesterett
1978/4644-3/84 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
28.11.1978 VEDERLAG: NOK 0
PETERSON KARIN MARIE
F.NR: 270447

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1976/1415-38/84 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
30.03.1976 GJELDER FESTE
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,300
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS ELLER FRAMLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA GRUNNEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/4644-5/84 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
28.11.1978 GJELDER FESTE,
FESTETID: 80 ÅR
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 147
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Heftelser i framfesterett:

1978/4644-4/84 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.11.1978 GJELDER FRAMFESTE
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER
M.V.

1978/4644-5/84 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
28.11.1978 GJELDER FRAMFESTE
FESTETID: 80 ÅR
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 147

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.04.2023 kl. 16.03
Oppdatert per: 19.04.2023 kl. 16.03
Kommune: 5444 SØR-VARANGER
Gnr: 4 Bnr: 1 Fnr: 74

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

GRUNNDATA

1978/4644-1/84 28.11.1978	FRADELINGSOKUMENT OPPRETTET FRA FESTE-NR: KOMMUNE-NR 2030 GNR 4 BNR 1 FNR 56
2020/178673-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:2030 GNR:4 BNR:1 FNR:74

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	F4260/0018	Beregnet areal	1177.5
Etablert dato	27.11.1978	Historisk oppgitt areal	1178
Oppdatert dato	23.05.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstillefelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	4/1, 4/1/1, 4/1/2, 4/1/3, 4/1/4, 4/1/5, 4/1/6, 4/1/7, 4/1/8, 4/1/9, 4/1/10, 4/1/11, 4/1/13, 4/1/14, 4/1/15, 4/1/15/1, 4/1/15/2, 4/1/16, 4/1/17, 4/1/18, 4/1/19, 4/1/20, 4/1/21, 4/1/22, 4/1/23, 4/1/24, 4/1/25, 4/1/26, 4/1/27, 4/1/28, 4/1/29, 4/1/30, 4/1/31, 4/1/32, 4/1/33, 4/1/35, 4/1/36, 4/1/37, 4/1/38, 4/1/40, 4/1/41, 4/1/42, 4/1/44, 4/1/46, 4/1/47, 4/1/48, 4/1/49, 4/1/50, 4/1/52, 4/1/53, 4/1/54, 4/1/55, 4/1/56, 4/1/58, 4/1/59, 4/1/64, 4/1/65, 4/1/66, 4/1/67, 4/1/68, 4/1/69, 4/1/70, 4/1/71, 4/1/72, 4/1/73, 4/1/74, 4/1/75, 4/1/76, 4/1/77, 4/1/78, 4/1/79, 4/1/80, 4/1/81, 4/1/82, 4/1/84, 4/1/85, 4/1/86, 4/1/87, 4/1/88, 4/1/89, 4/1/90, 4/1/91, 4/1/92, 4/1/92/1, 4/1/92/2, 4/1/92/3, 4/1/92/4, 4/1/94, 4/1/95, 4/1/96, 4/1/97, 4/1/98, 4/1/99
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.09.2016 28.09.2016			2030-4/1/93, 4/1, 4/1/74
Etablering av feste Etablering av feste	27.11.1978			4/1/56 (-1178), 4/1/74 (1178)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7764678.36	599746.1	0	Ja	1177.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØR-VARANGER KOMMUNE S942110286	Fester (F) 1/1	Postboks 406 9915 KIRKENES	
BROVOLD CAMILLA MARJAVARA F130873*****	Framfester (F1) 1/3	KJONERUDVEGEN 8 2312 OTTESTAD	Bosatt (B)
PETERSON CHRISTIAN M F130873*****	Framfester (F1) 1/3	NESSEVEIEN 15 9935 BUGØYNES	Bosatt (B)
PETERSON WENCHE E M F280372*****	Framfester (F1) 1/3	JOHNSENVEIEN 8 9910 BJØRNEVATN	Bosatt (B)
FINNMARKSEIENDOMMEN S989480731	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 133 9811 VADSØ	

Adresse

Vegadresse: Mosedalsveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9935 BUGØYNES	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	101 Bugøynes	Tettsted	
Valgkrets	1 Bugøynes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	193070124		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	15226048		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	19.10.2001
3	193070132		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 193070124: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.11.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mosedalsveien 2	H0101	4/1/74	147	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 15226048: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 19.10.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	
------------------	-----------	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.06.2001	19.06.2001
Igangsettingstillatelse	19.06.2001	19.06.2001
Tatt i bruk	19.10.2001	19.06.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/1/74	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

3: Bygning 193070132: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.11.1994

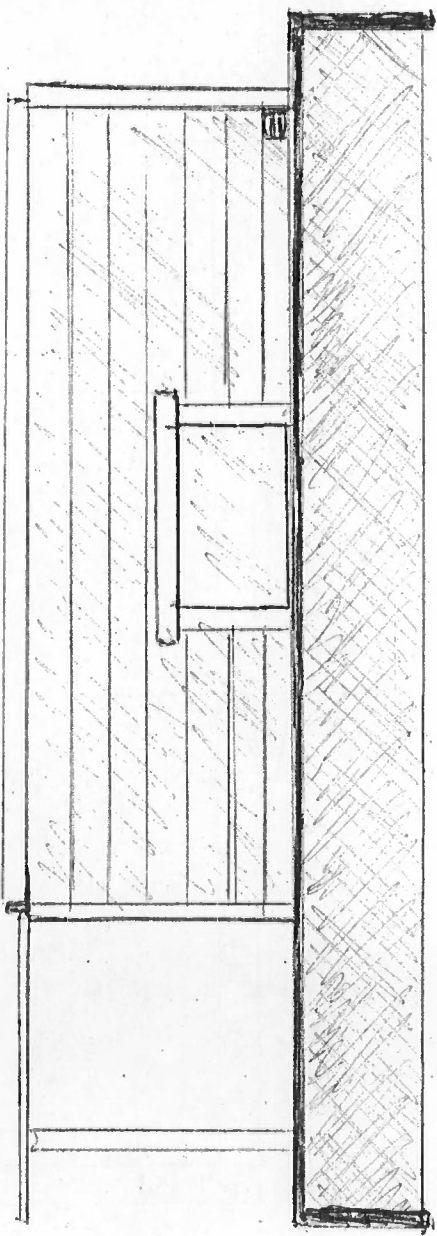
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/1/74	-	-	-	-	-

Etasjer

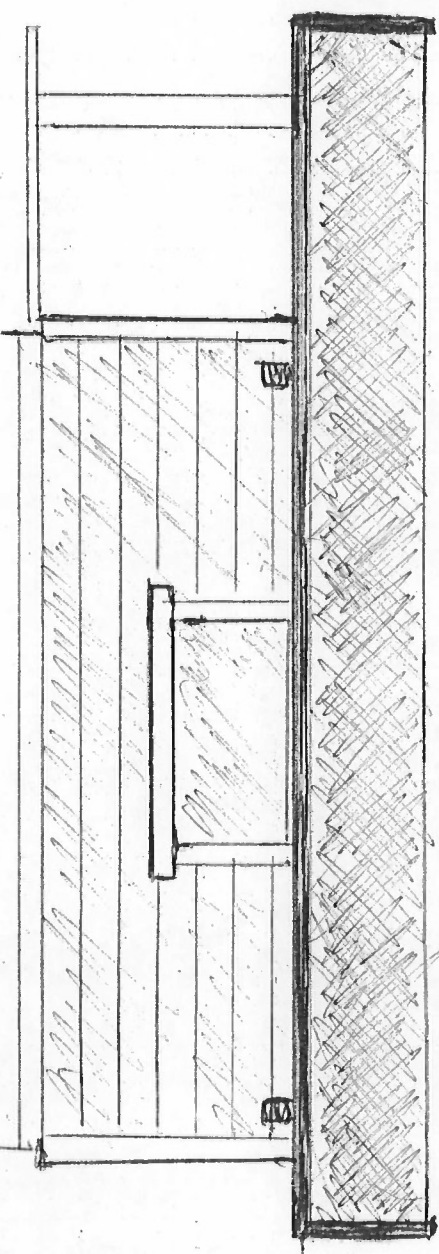
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

FASADE SØR
800



550

FASADE NØRØ



Vedteg D2 KARIN PETTERSON

GODKJENT

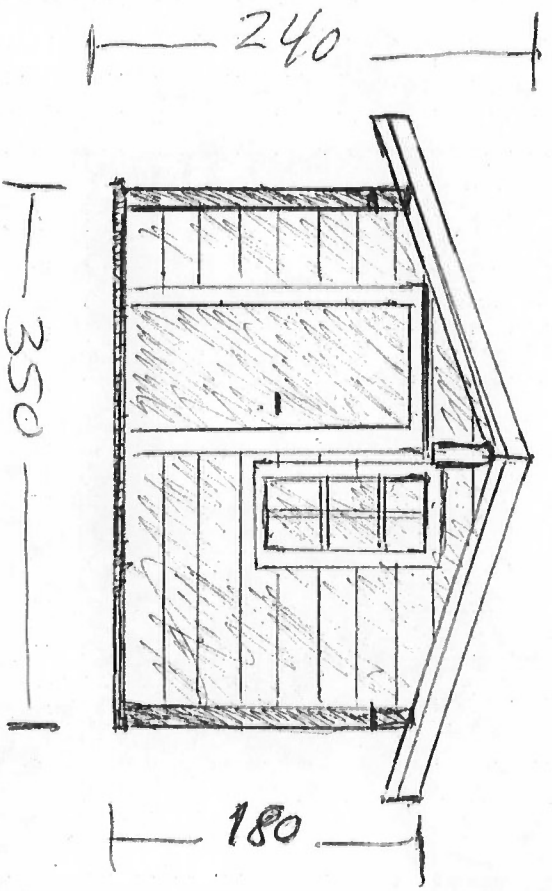
av

Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger

Kirkenes, den 19. 6. 01

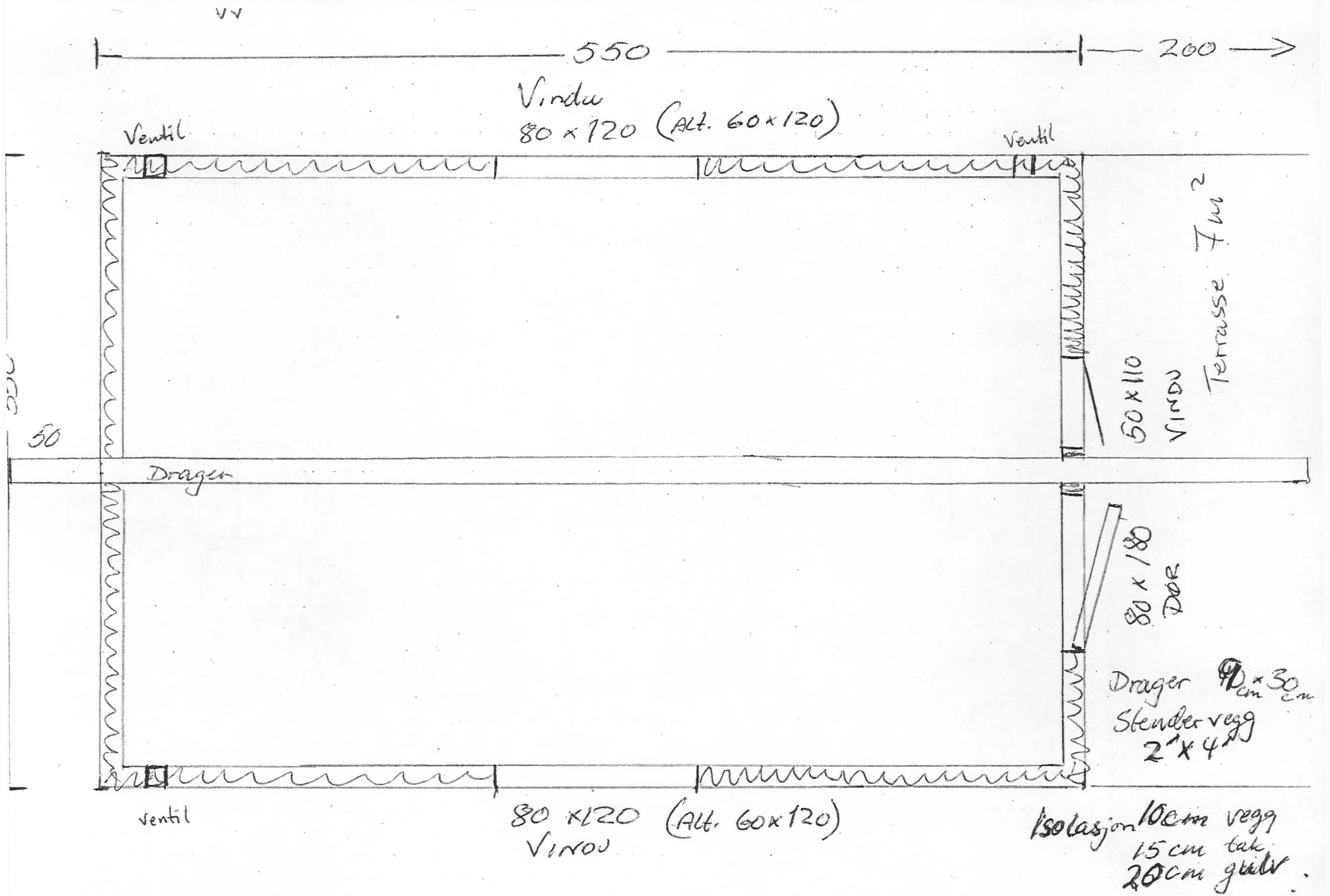
av Knut

FASADE ØST



350

1/0 FASADE ØST



0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Sør-Varanger kommune

Teknisk etat

17/8-84

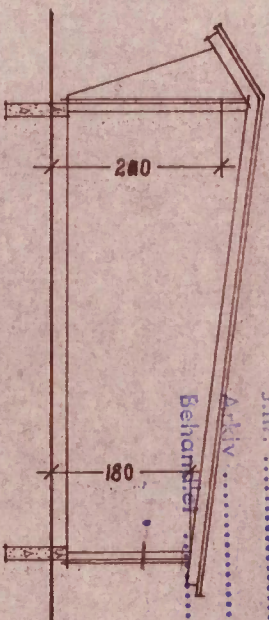
Mottatt

Jnr.

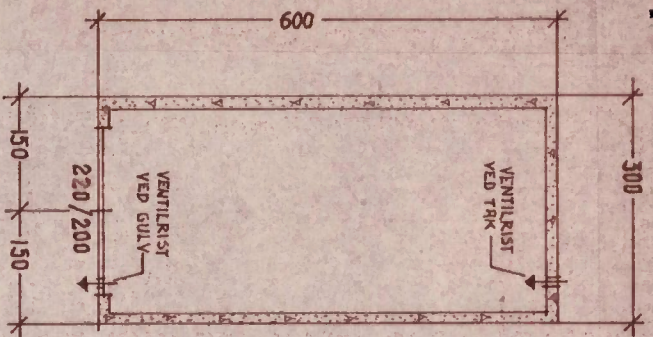
McA

Ardiv

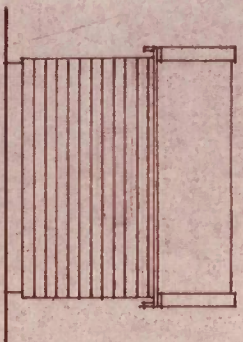
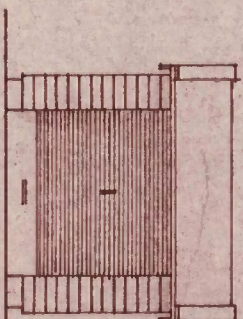
Behandlet



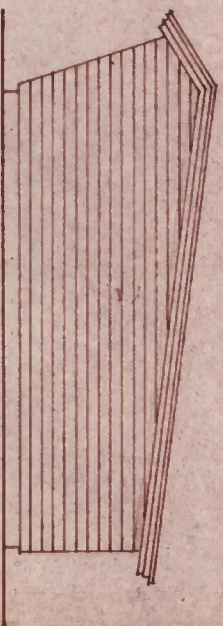
SNITT



PLAN



FASADER



FASADER

GODKJENT

av

Bygningsjefen i Sør-Varanger

Erkjennes den

21/8-84

Kari Aasen

FRITTSTÅENDE ENKEL GARASJE

BYGGERE:
TOMT NR.

ADR.:
MÅL - 1:100

KIRKENES DEN 8/9-1969 J. O. Paulsen

TEGNING NR. 1014

11.0.24

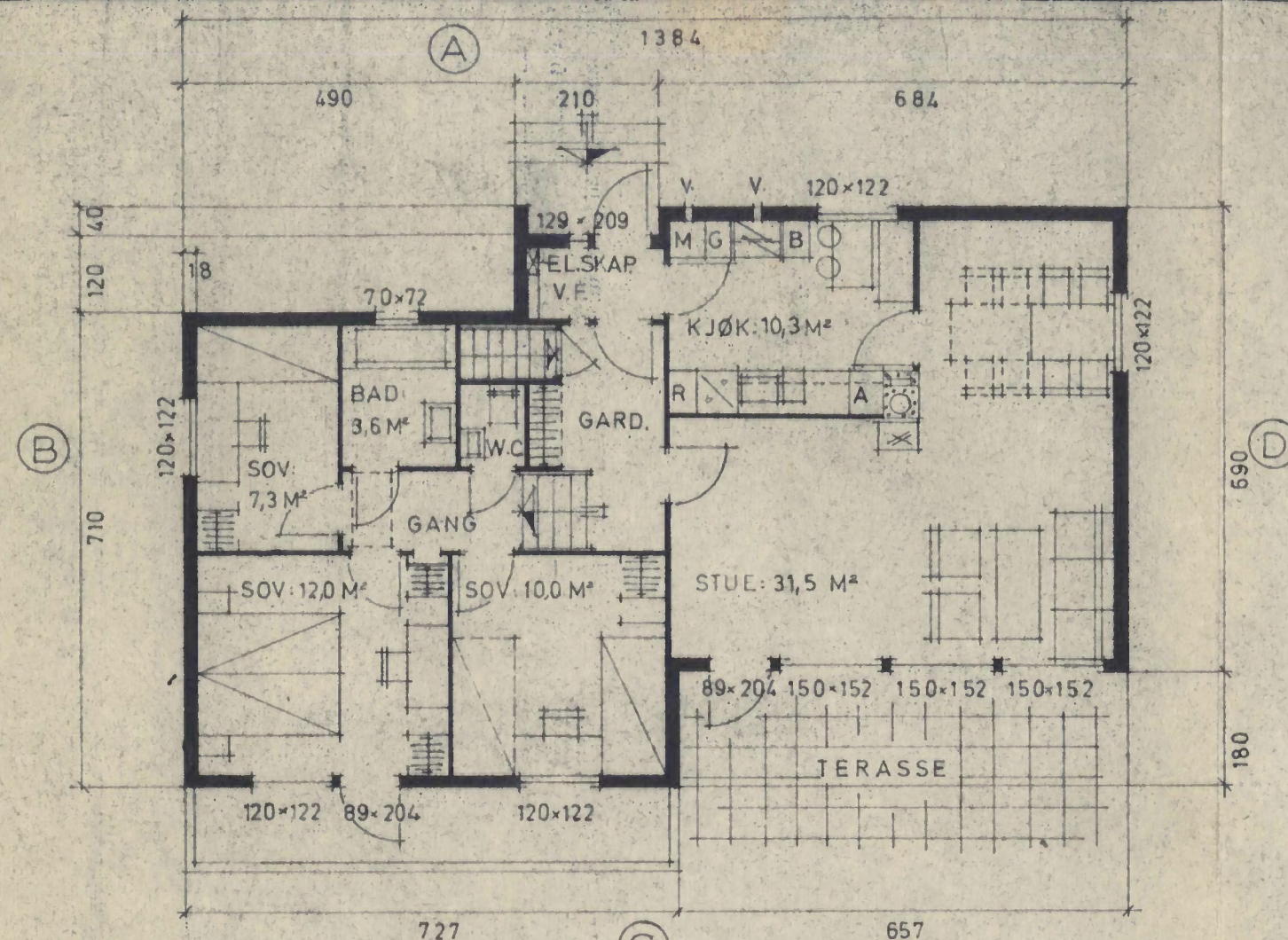
0

50

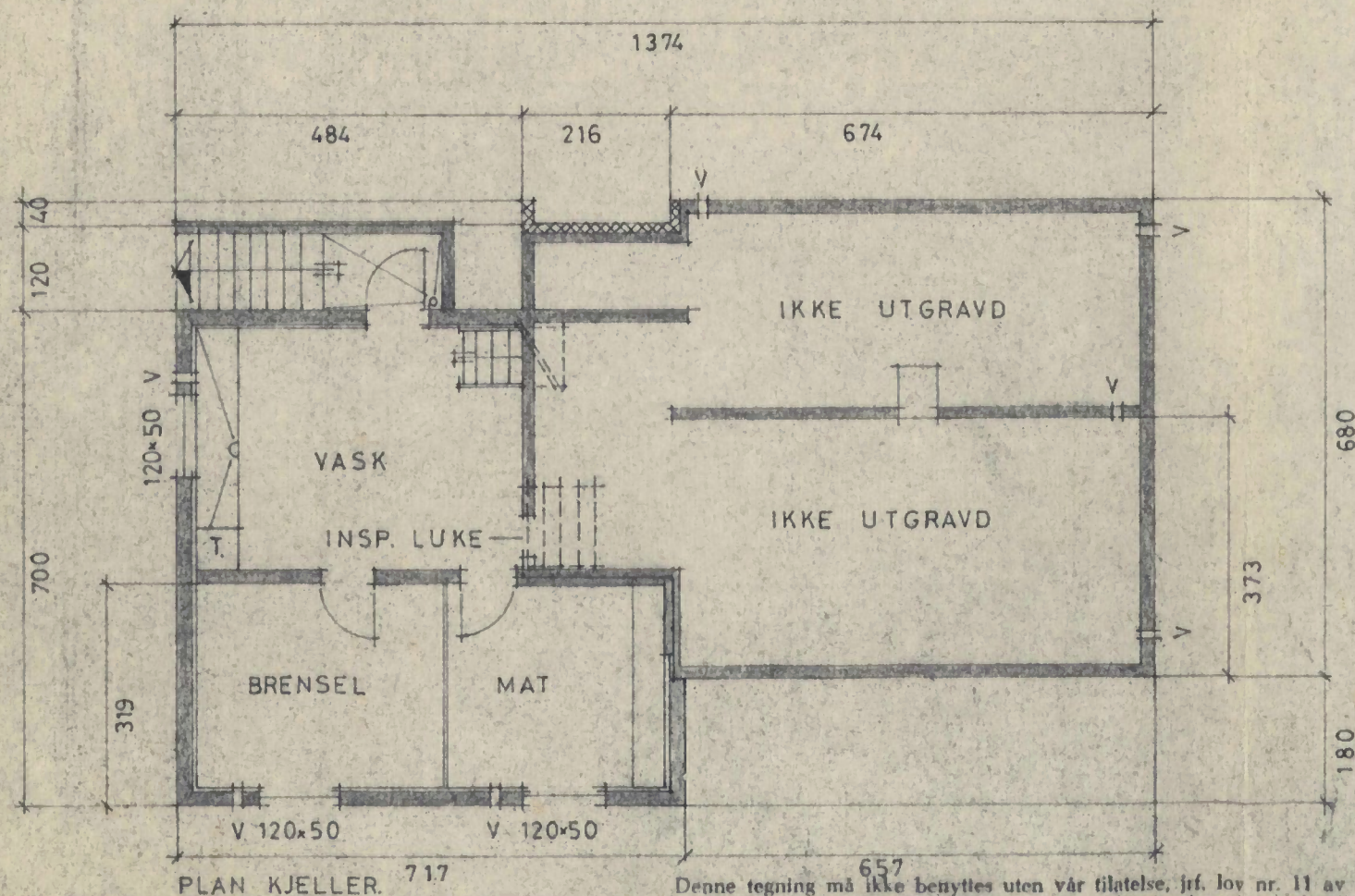
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

TYPE 30÷

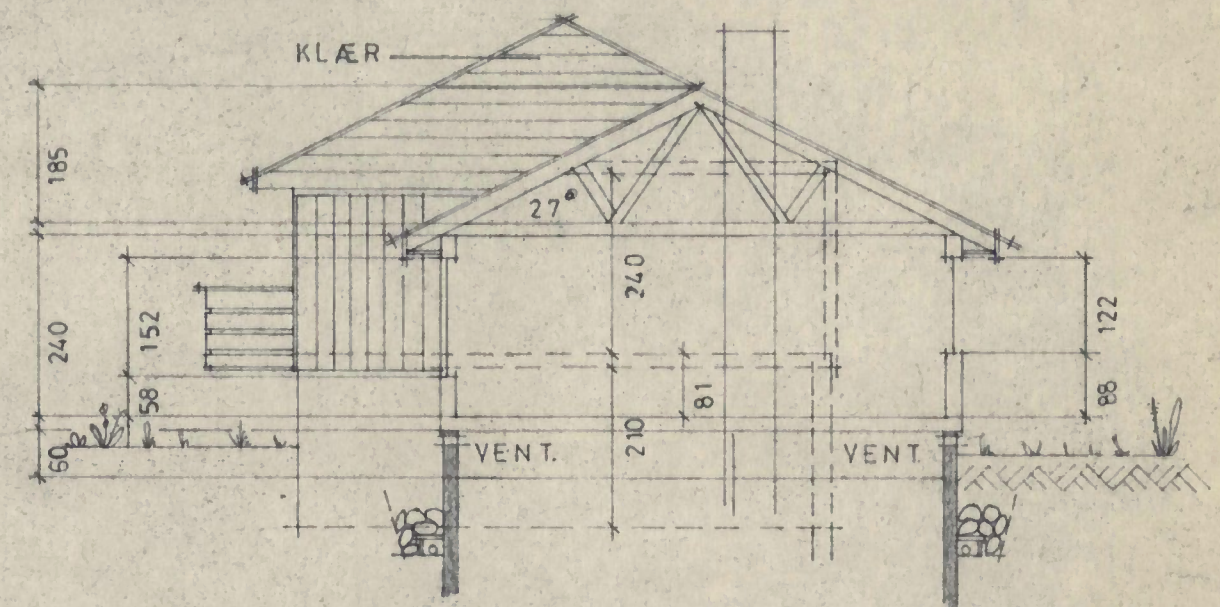


PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER. 717

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961



TVÆRSNITT.

Sør-Varanger kommune
Teknisk kontor
Mottatt: 30-5-78
Inn: 1203
Arkiv:
Sjandier:

89,5 M² LEIEAREAL.

GODKJENT
av
Bygningsjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 7/6-78
P. Haesun

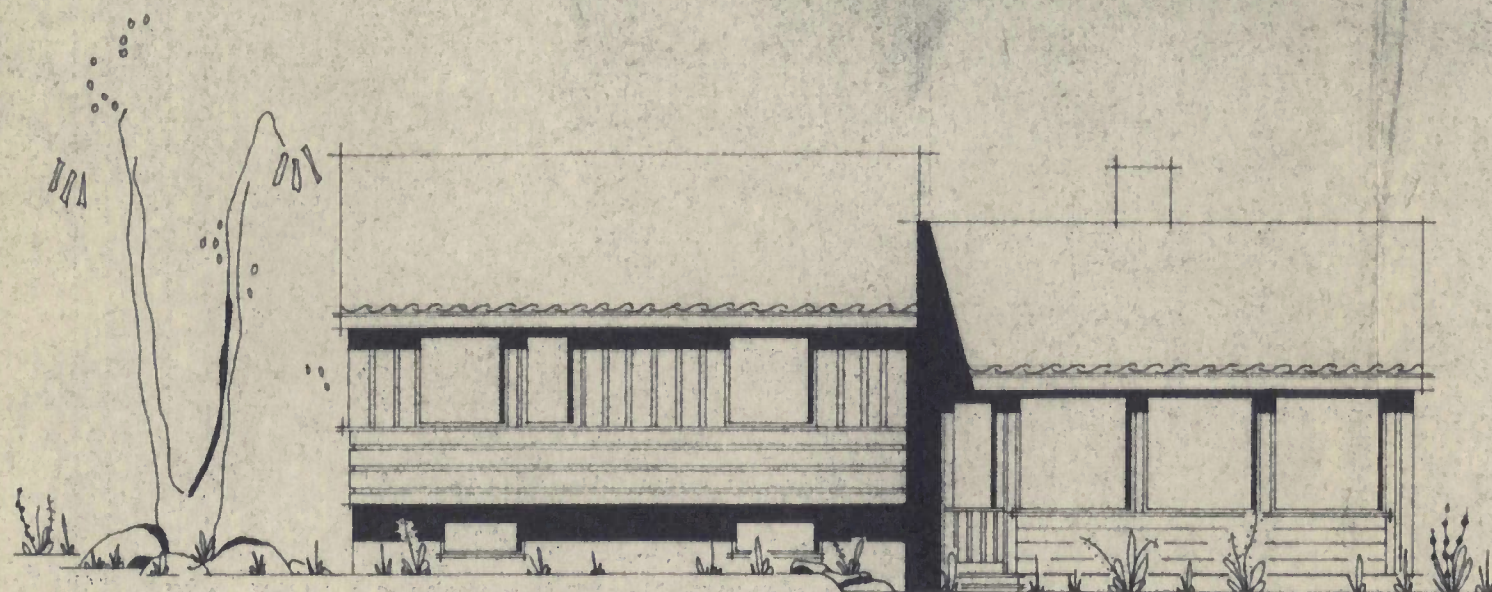
Godkjennes
for lånsøknad til Husbanken med
forbehold for den videre teknisk-
økonomiske behandling i banken
Det vises til brev av / 19
Kfr.: Godkjenningsbrevet.
Overarkitekten
Husbankens avdelingskontor
9600 Hammerfest
Hammerfest 19/5 1978
Rolf Høyen Jensen

Karin Pettersen
9935, Buggynes.

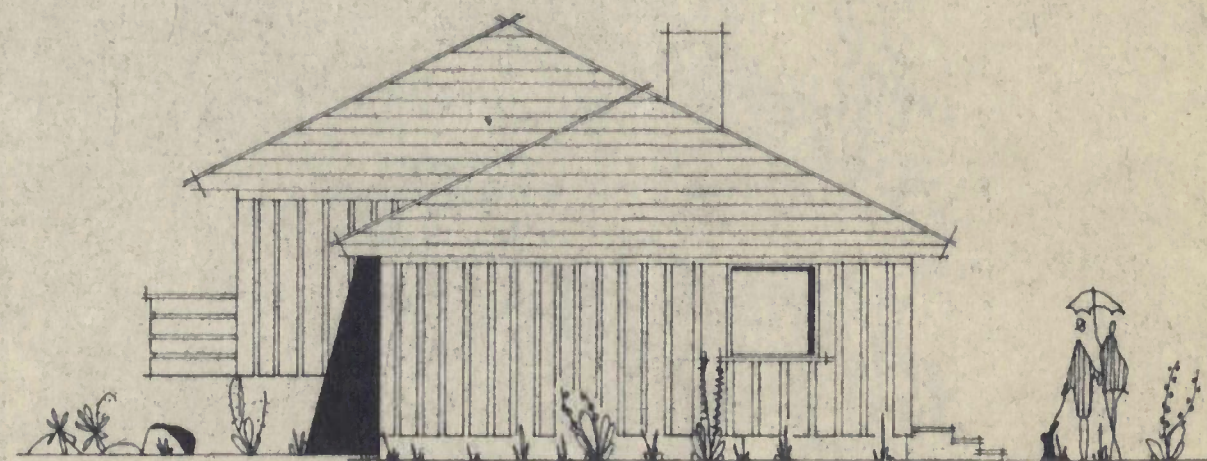
REV. 20.11.74 d.h.d.
REV. 3.10.74 d.h.d.
REV. 15-3-71.

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	TEGN. NR. B-10-576.1 ÷	

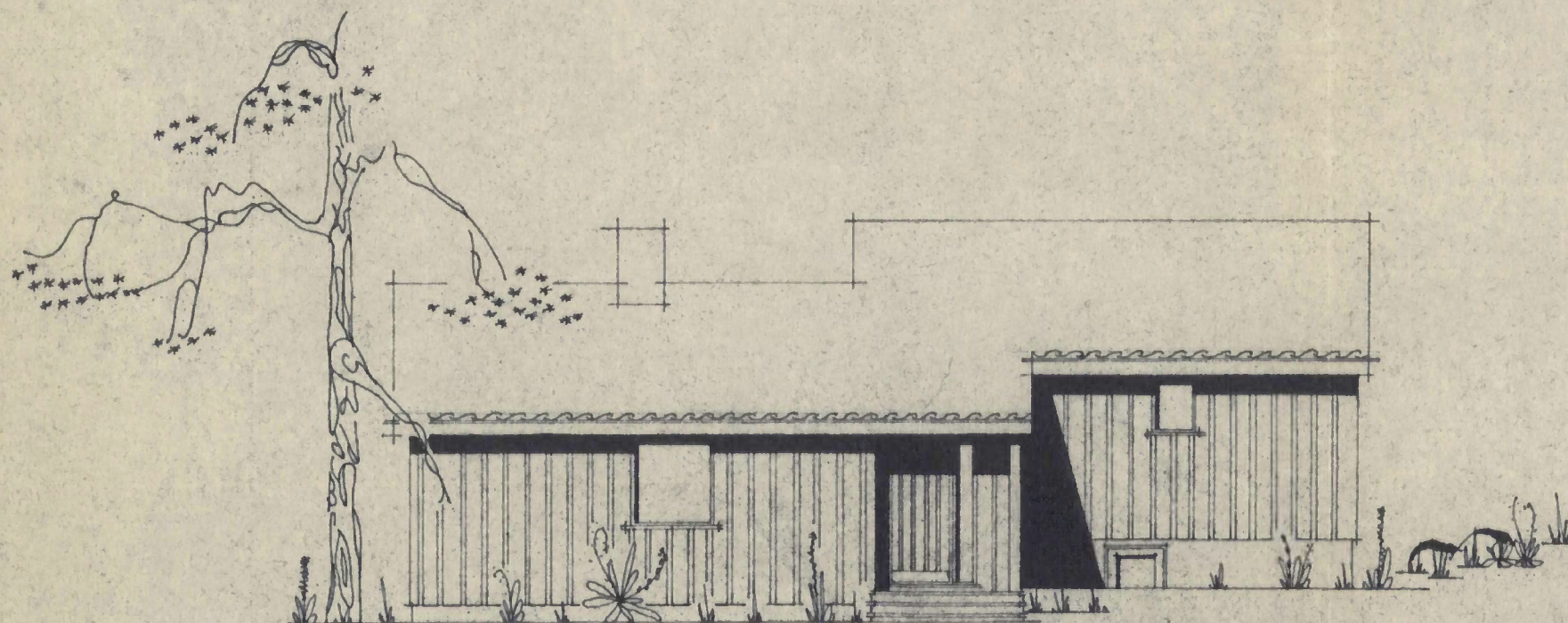
TYPE 30÷



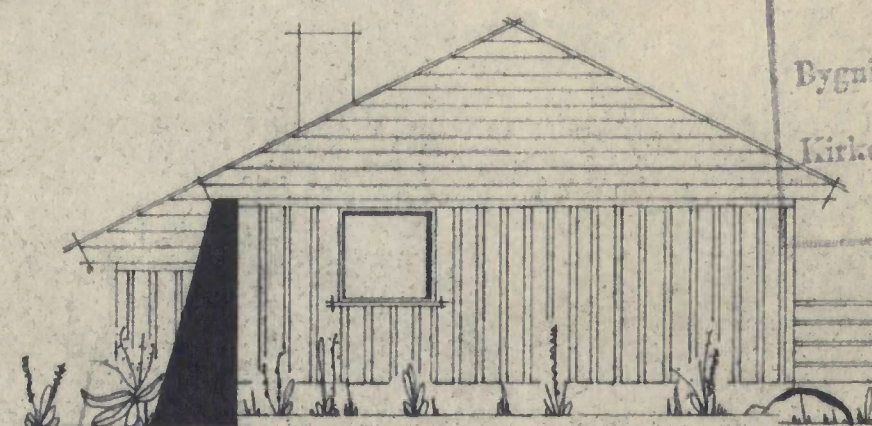
FASADE (C) MOT:



FASADE (D) MOT:



FASADE (A) MOT:



FASADE (B) MOT:

Sør-Varanger kommune
Teknisk komité
Møtuttale 30-5-78
Løst 1203
Arkiv
Behandler

GODKJENT
av
Bygningstjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 4/6-78
L. Traasem

Karin Pettersen
9935, Bjugdynes REV. 3.10.74 d.s.d.

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tilatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

BRØDRENE FJØGSTAD SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	TEGN. NR. B-10-5762÷	

SØR-VARANGER KOMMUNE
Teknisk kontor

KL/sl
J.nr. 870/79

17
Kirkenes, den 10. mai 1979.

Fru Karin Petterson
9935 BUGØYNES

Midlertidig brukstillatelse. Bygningslovens § 99 nr. 2.

En viser til befaring den 9. mai d.å. og kan meddele Dem midlertidig brukstillatelse av bolig på tomt nr. 18, Tyttebørsletta, Bugøynes.

Ved befaringen ble følgende mangler notert:

1. Utvendig arbeid.

- a. Puss grunnmur og innpussing av vinduer og ventiler.
- b. Beis vegger - vinduer m.v.

2. Innvendig arbeid.

- a. Kjeller, puss golv.
- b. I. etasje, luftespalte i nerkant dørblad til wc.

Hus og takstige må anskaffes av ikke brennbart materiale. Noterte mangler forutsettes rettet innen 1. august 1979.

Avgiftsgrunnlag feiling: 1 pipe inntil to etasjer.


Oscar A. Torgersrud
Bygningssjef


Kåre Larsen
Bygn.kontorllør

Kopi til:
Sør-Varanger Sparebank, Kirkenes.
Husbankens avd.kontor, Hammerfest.
Takstbestyrer Viggo Pedersen, Elvenes.
Kommunekassereren, her.
Bolig og bygg, her.
Bygningsrådet, her.

Vedlegg:
Ildstedserklæring.
Renovasjonsordningen.
Suplement til brannloven.



Sør-Varanger kommune

Ledningskart

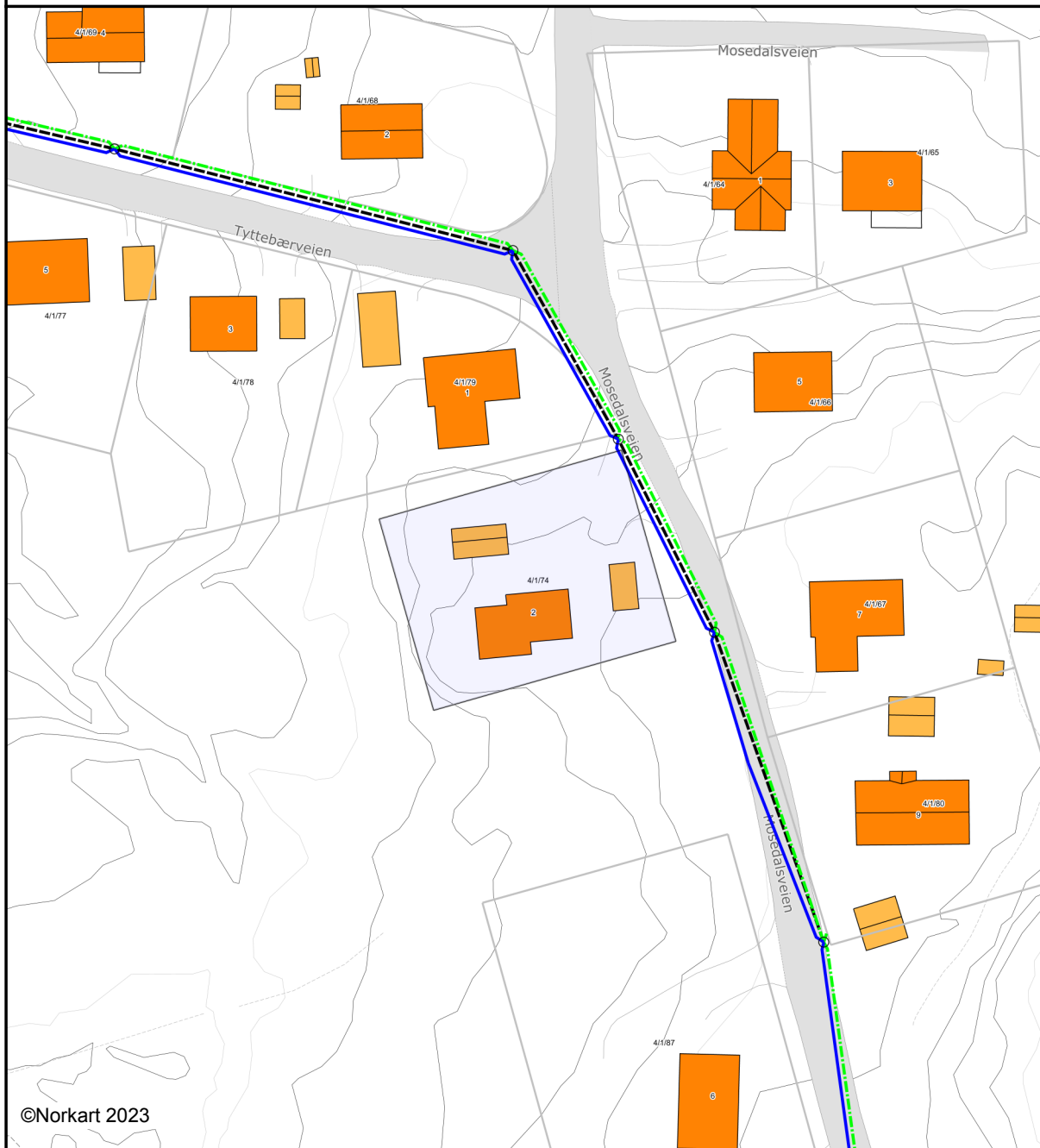
Eiendom: 4/1/74
Adresse: Mosedalsveien 2
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-35

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

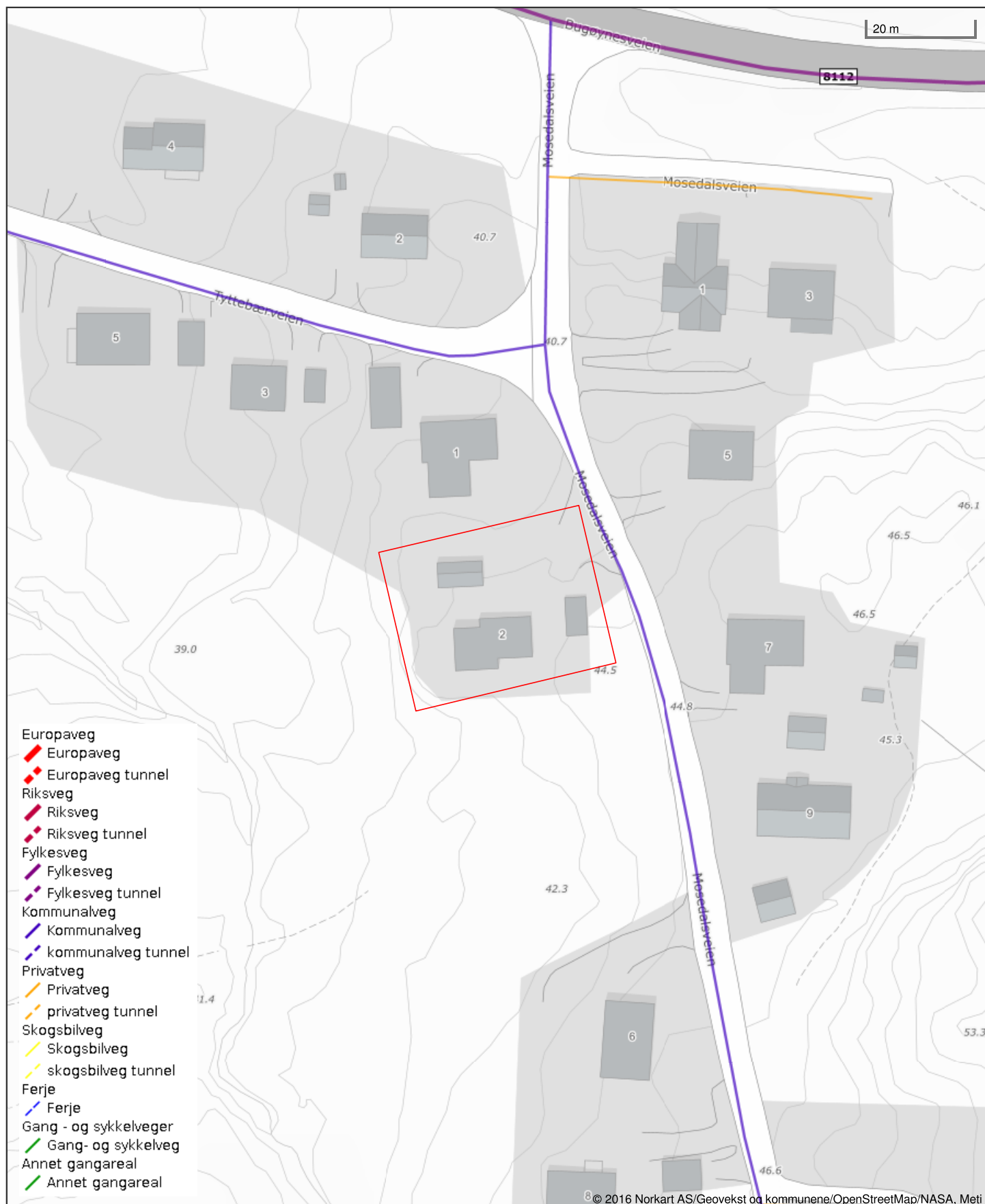
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 5444 - 4/1/74/





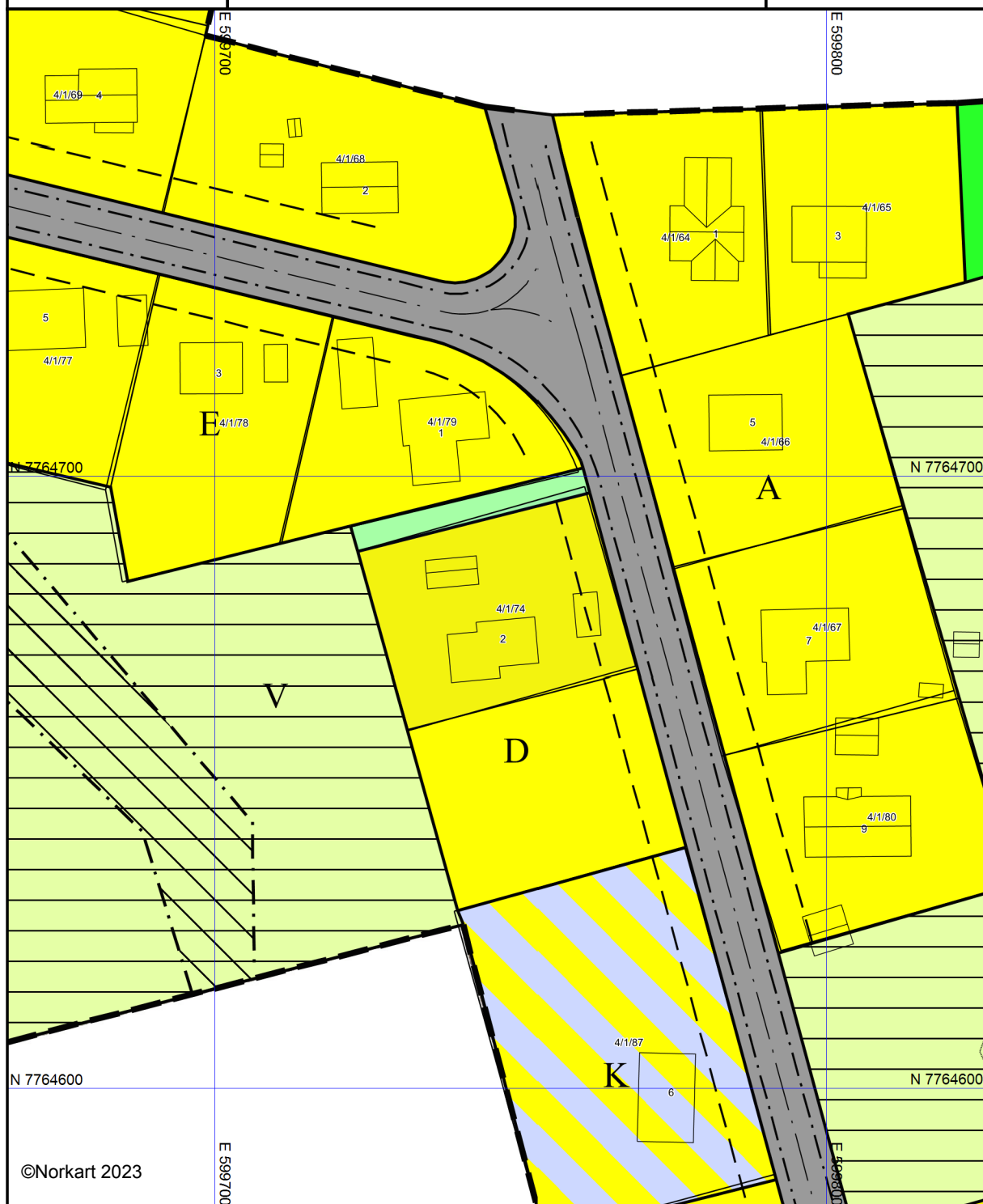
Reguleringsplankart



Sør-Varanger kommune

Eiendom: 4/1/74
Adresse: Mosedalsveien 2
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:1000

UTM-35



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde (på land)
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning
	Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Fritid- og turistformål
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Parkering
	Naturformål
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Sør-Varanger kommune, "TYTTEBÆRSLETTA", datert 18.05.83.

§ 1. Innenfor reguleringsgrensen er området regulert til:

- I Byggeområder:
Boligområder (feltene A, B, C, D, E, F, G, H, I og J).
Forretning/boligområde (felt K).
- II Landbruksområder:
Jordbruk (hageparseller) felt P.
- III Trafikkområder:
Veg A og veg B.
- IV Friområder:
Turveg. Lekeområdene L og M.
- V Fareområder:
Flomfareområde.
- VI Spesialområder:
Friluftsområder (feltene Q, R, S, T, U, V og W).
- VII Fellesområder:
Felles lekeområde, Felt N og O.

§ 2. Areal for boligbebyggelse.

- a) I boligområdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- c) Bygningene skal ha saltak.
Takvinkelen skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- d) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.
Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- f) Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Gesimshøyden for 2 etasjes hus skal ikke overstige 6 m.

- g) Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med minst et hjørne i byggelinjen.
Bygningsrådet kan tillate at bebyggelsen trekkes lengre inn på tomten.
- h) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15 av netto tomt.
- i) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres frittliggende.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette. Garsje kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

- § 3.
- a) I område K skal det oppføres kombinert forretning/bolig med tilhørende anlegg.
 - b) Bygningene skal ha saltak.
Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet.
 - c) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.
 - d) Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m. Underetasjen kan innredes til forretningsformål i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Gesimshøyden for 2 etasjes hus skal ikke overstige 6 m.
 - e) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15 av netto tomt.
 - f) Garasje skal fortrinnsvis oppføres frittliggende.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset/forretningen.

- § 4.
- Område P skal benyttes til hagebruksparseller for områdene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og K.

- § 5.
- Friområdene L og M skal nyttes til lekeplass.
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av bygg eller anlegg som har naturlig tilknytning til områdenes bruk som lekeområde, f.eks. dukkestue, lekeapparater m.m.

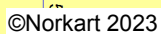
- § 6.
- Områdene Q, R, S, T, U, V og W skal nyttes til fri-luftsområde.

- § 7. Fellesarealene N og O skal nyttes som nærlekeplass for de omliggende boligene.
- § 8. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sør-Varanger kommune.



Sør-Varanger kommune

Eiendom: 4/1/74
Adresse: Mosedalsveien 2
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:2000



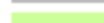
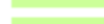
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene til oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - fremtidig
-  Akvakultur - fremtidig
-  Vann

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Motorferdsel i utmark - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealmål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Grunnkart

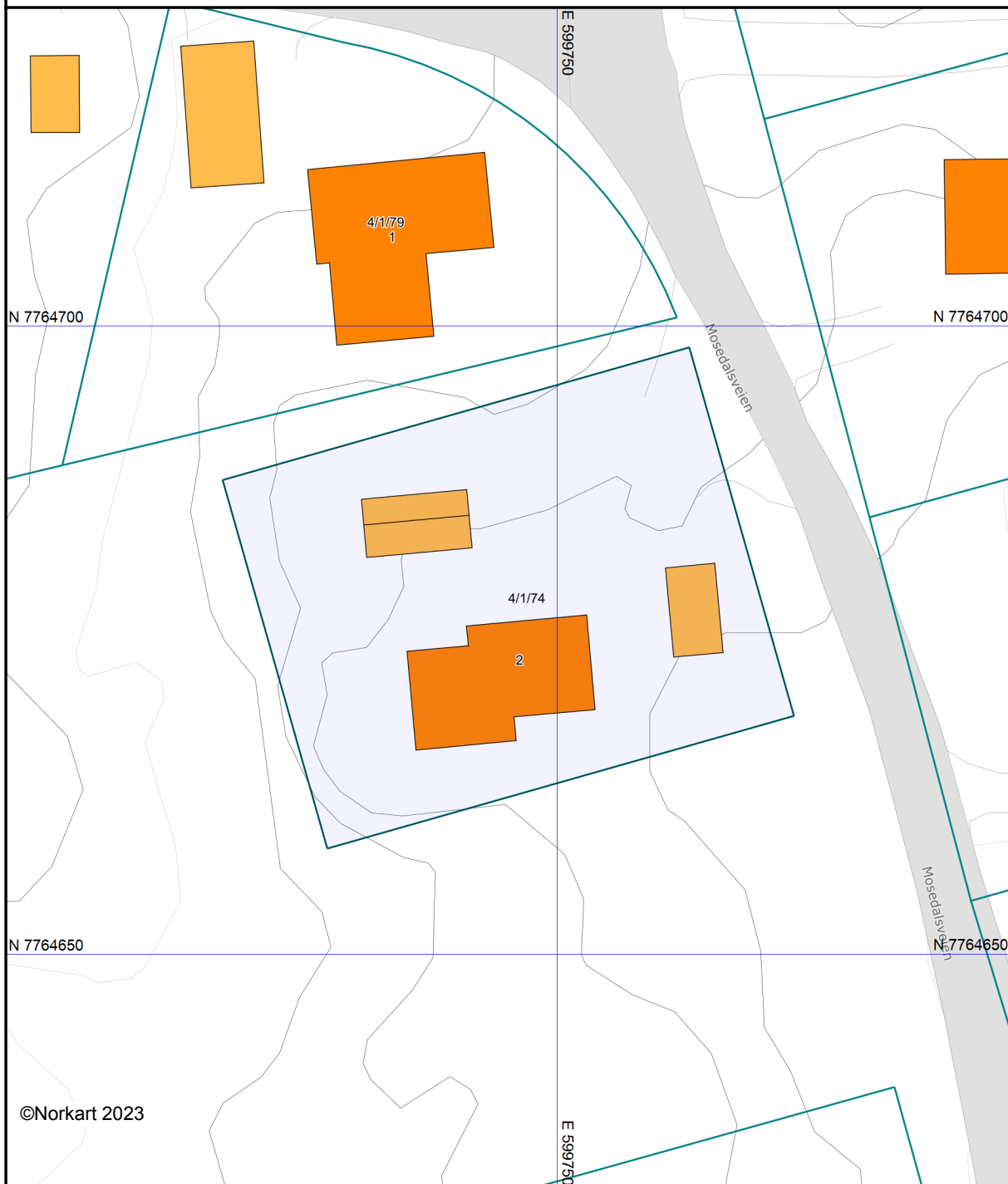
Eiendom: 4/1/74
Adresse: Mosedalsveien 2
Dato: 23.08.2023
Målestokk: 1:500



UTM-35

Sør-Varanger kommune

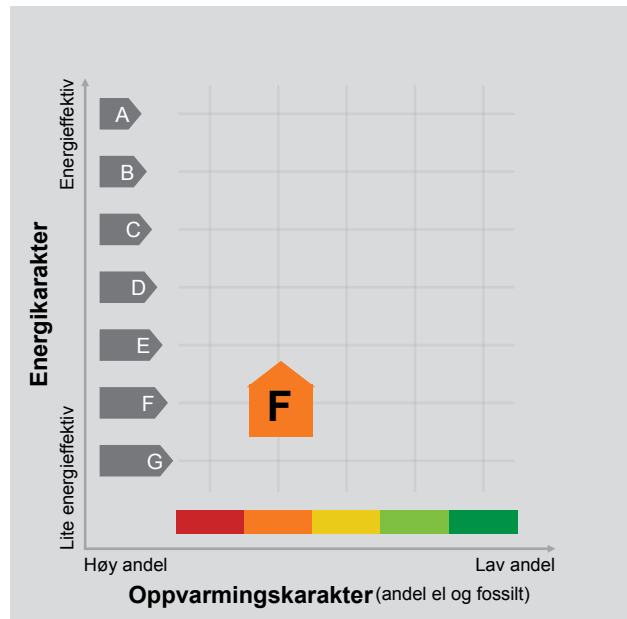
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ENERGIATTEST

Adresse	Mosedalsveien 2
Postnummer	9935
Sted	BUGØYNES
Kommunenavn	Sør-Varanger
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	74
Bygningsnummer	193070124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9dee9e4f-3ed2-4475-ae84-7e4af1e9a2f2
Dato	06.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Mosedalsveien 2
Postnummer: 9935
Sted: BUGØYNES
Kommune: Sør-Varanger
Bolignummer: H0101
Dato: 06.09.2023 18:00:50
Energimerkenummer: 9dee9e4f-3ed2-4475-ae84-7e4af1e9a2f2

Kommunennummer: 5444
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 74
Bygningsnummer: 193070124

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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 garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom			
Gnr. 4	Bnr. 1	Festenr. 74	Seksj.nr . -
Adresse Mosedsalsveien 2, 9935 Bugøynes		Kommune Sør-Varanger	
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsestidspunkt:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		
Kopi av legitimasjon		

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angreterett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.