

Nevernesveien 105

Takst kr 3.200.000,-

- Nedlagt småbruk ved sjøen
- Vidstrakt utsikt
- Strandlinje med kaianlegg og naust
- Flere bygninger



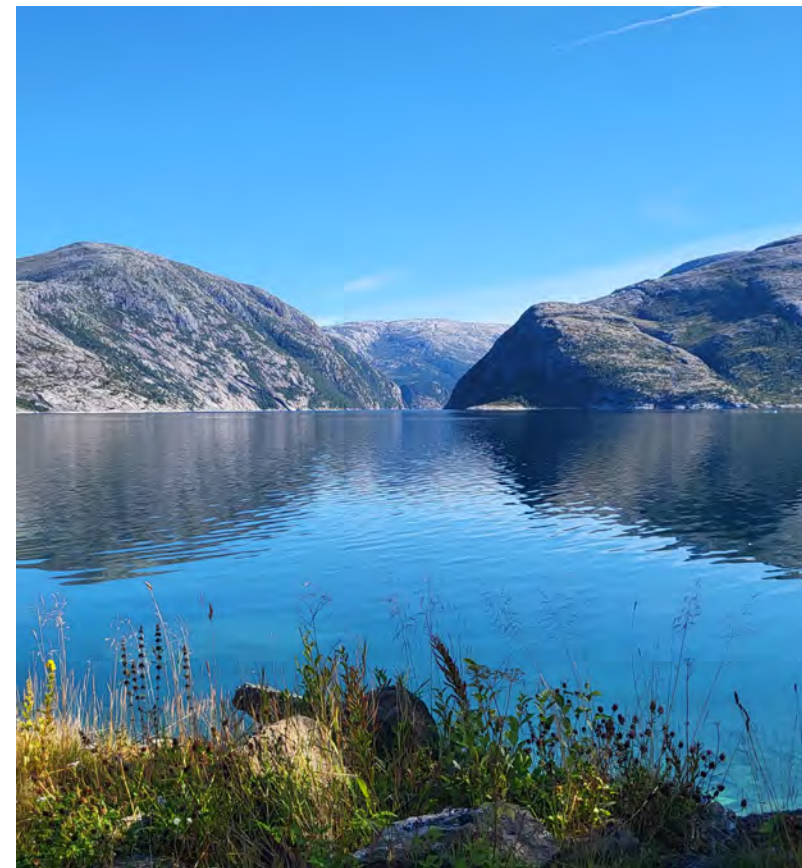
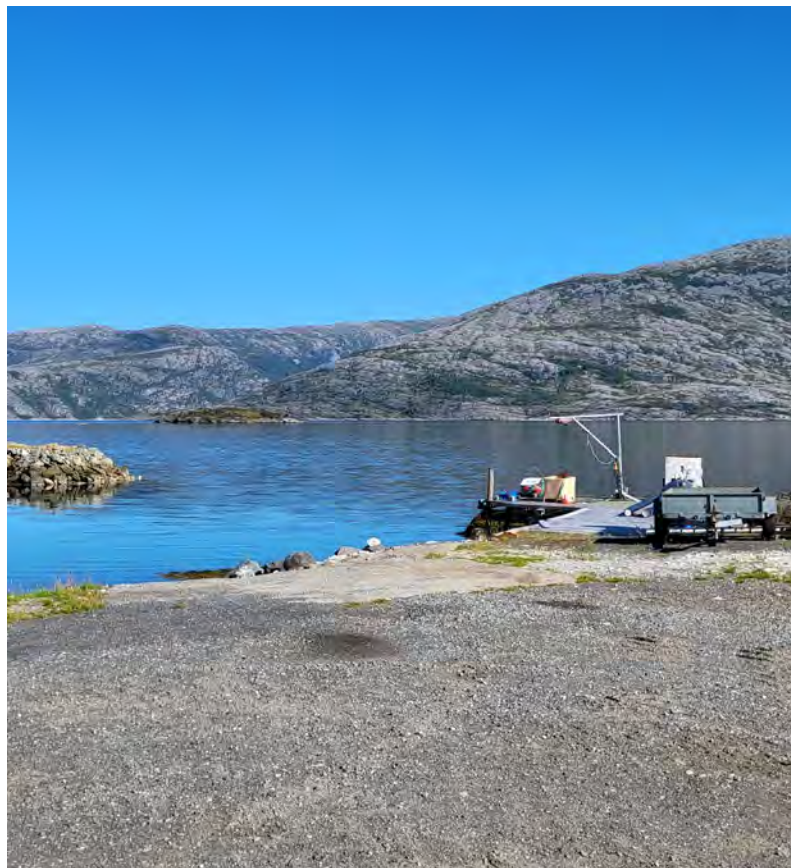
SALGSOPPGAVE INNHold

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

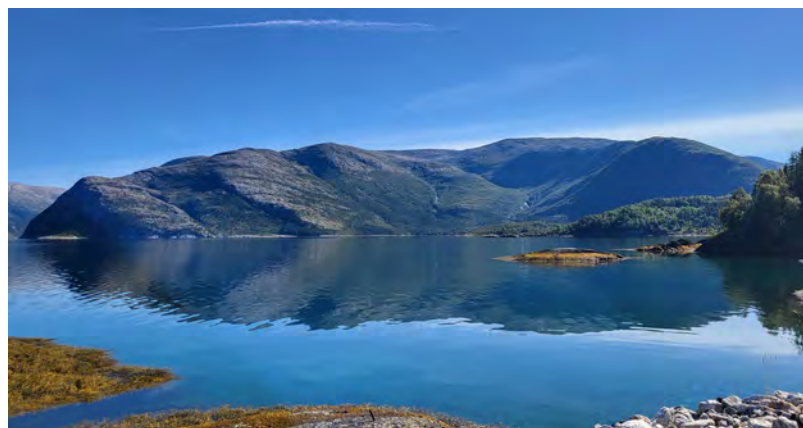
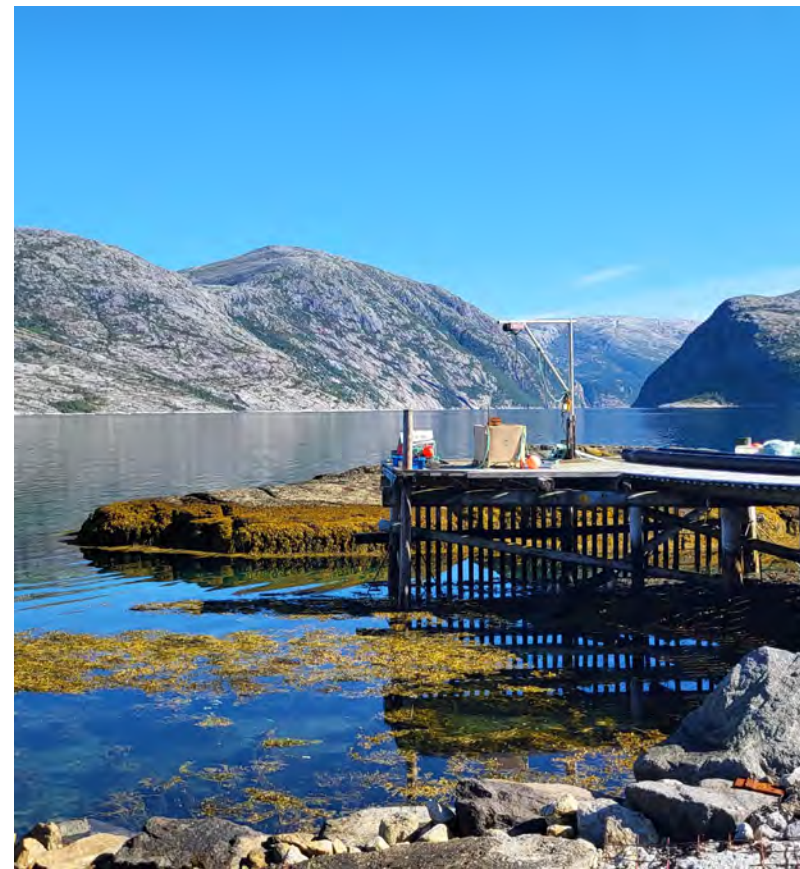




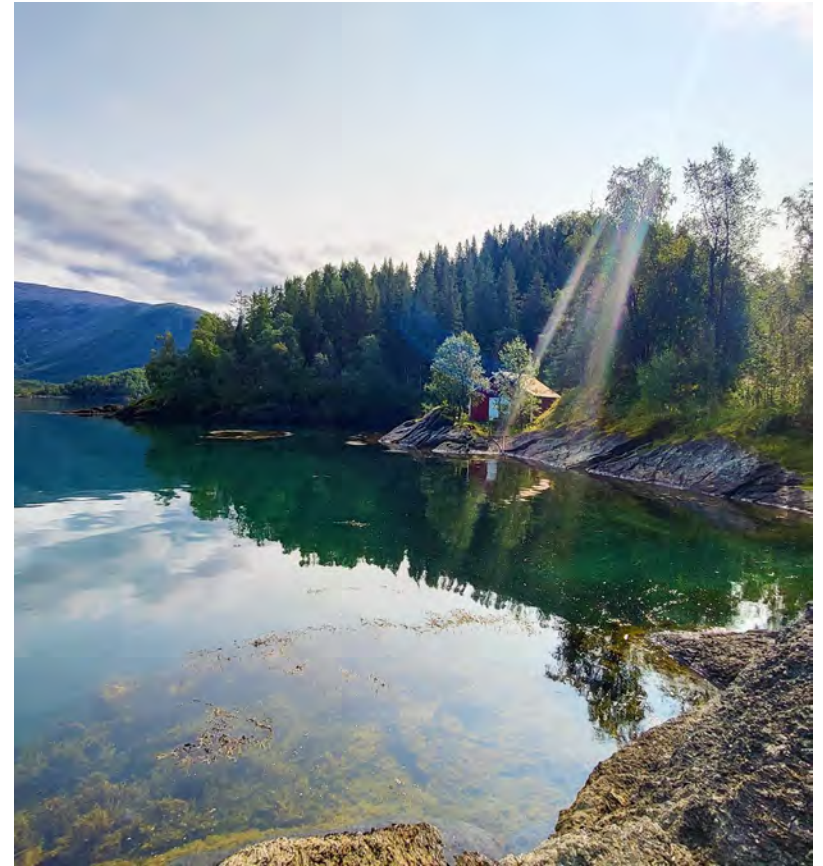
Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



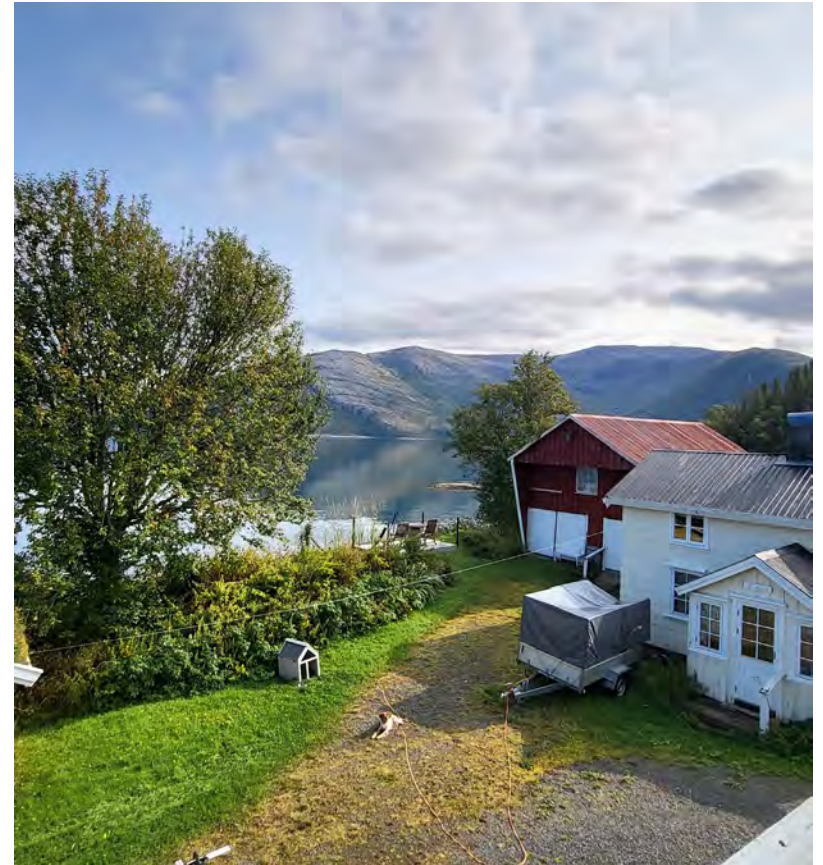
Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105



Nevernesveien 105

Nøkkelopplysninger Nevernesveien 105

Takst kr 3.200.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 169 bnr 3 i Brønnøy kommune

EIER

Kurt Arne Klausmark
Maibritt Olivia Klausmark
Siv Heidi Klausmark

EIENDOMMEN

Nedlagt småbruk ved sjøen, beliggende på Nevernes i Velfjord. Meget innbydende område med storslått og vakker natur. Eiendommen ligger i enden av blindvei og har strandlinje og fantastisk utsikt over sjøen mot nasjonalparken i øst. Det er etablert kaianlegg og lagt til rette for oppsett av større båter på eiendommen. 18662 m2 tomt. Foruten flate mot sjøen med bygninger, består mesteparten av arealet av skrått terreng klassifisert som innmarksbeite. Det er pr. idag ingen aktiv landbruksvirksomhet i området. Hytteeiendommer og fradelt tomt som ligger sør for tunet, har tinglyst veirett over eiendommen. Det er pr. idag ikke anlagt vei til disse. Øvrig nabo har tinglyst rett til feste for flytebrygge på eiendommen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp. Dreneringstiltak fra bolighus utført i 2020 og nye avløpsrør anlagt fra kum til sjøen i 2023.

BYGNINGER

Hovedhus - enebolig med sokkelleilighet – byggeår 1977. Foruten renovering av bad i 2012 og tidvise mindre moderniseringer, fremstår boligen med opprinnelig standard. Bruksareal 184 m2, p-rom 174 m2 som inneholder hoveddel med gang, kjøkken, stue, bad, vf, 3 soverom, vaskerom, gang og boder. Sokkelleilighet utgjør ca 60 m2 med stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. Hoveddelen er ubebodd og sokkelleiligheten er utleid med tidsbestemt avtale.

Gammelt våningshus av tømmer – antatt bygget ca 1920. Fremstår godt vedlikehold, med opprinnelig stil og standard. Bygningen er ikke tilknyttet strøm eller vann. Innredet med gamle møbler og gjenstander som i hovedsak vil følge med i salget.

Uthus med to etasjer som benyttes til lagring. ca 40 m2, byggeår 1995. Enkel standard med behov for vedlikehold. Inneholder tohjols slåmaskin som vil følge med i salget.

Naust bygget ca 1980. Enkel, vedlikeholdt standard. Stolper under naustet ble skiftet i 2020.

Fjøsbygning fra ca 1950. Fremstår med mangler på vedlikehold og oppgradering. Ikke egnet til opprinnelig formål. Inneholder gammel traktorslåmaskin som vil følge med i salget.

Lekestue bygget i 2017. I bra stand til formålet.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

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

Følgende sammendrag av eiendommen tilstand anses som vesentlige opplysninger:

Bygningene har variabel alder, tilstand og standard. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår. Hele bygningsmassen fremstår nødvendig vedlikeholdt, men generelt utdatert og har større eller mindre behov for renovering. Renoveringsbehov vil være relatert til fremtidig bruksformål.

ENEBOLIG – BYGGEÅR 1977:

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

Øvrige bygninger har kun bruksformål lagring, og er generelt beskrevet i rapporten.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

ENERGIMERKING

G - RØD

REGULERING

Jord- og skogbruk, jf. Reguleringsplan for Nevernes, ref J og FL

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 3.263,- pr. år for 2023. I tillegg påløper avgift for slamtømming hvert 2. år.

AVGIFT TIL PRIVAT VANNVERK

Ca. kr 3.000,- pr. år til Nevernes vannverk SA + kontingent kr 200,- til Nevernes vel.

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 800.000,- som primærbolig for 2022.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 3.200.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 81.170,- og totalpris komme på kr 3.281.170,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

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

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr. Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger er representert ved fullmektig, som ikke har bebodd eiendommen de senere år.

Løsøre som finnes på eiendommen på tidspunkt for visning, med unntak av utstyr på kaianlegget og leietakers eiendeler, overtas av kjøper.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring som er gjeldende for bolighuset, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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

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

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

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

ANSVARLIG MEGLER

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



www.advokatenehla.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1938		
Adresse	Nevernesveien 105		
Postnummer	8960	Poststed	VELFJORD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Solbjørg Klausmark		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Kurt Klausmark, Siv Klausmark, Maibritt Klausmark		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Kurt Arne	Selger1etternavn	Klausmark

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Eirik Bakken og Rørmark Rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Renovering av bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ble utført etter krav

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

Renovering

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

I nord soverom nede for 25 år siden

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har hatt kontroll og musbørste er montert

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Leilighet med bad,stue,kj,2sov +boder

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Godkjent i 1977

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Klausmark, Kurt Arne

Signert av



Tilstandsrapport

📍 Nevernesveien 105, 8960 VELFJORD

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 169, bnr. 3

Markedsverdi

3 200 000

Areal (BRA): Enebolig 184 m², Enebolig 46 m², Uthus 40 m², Naust 35 m², Fjøs 70 m², Lekestue 11 m²



Befaringsdato: 26.05.2023

Rapportdato: 08.06.2023

Oppdragsnr.: 13960-1294

Referansenummer: BO1501

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport
08.06.2023

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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Lite tidligere småbruk med flere bygg. Enebolig fra 1977 og eldre uthus, naust, fjøs og bolighus. Fint beliggende ved sjøen med kai og brygge. Byggene er stort sett holdt vedlike der nødvendig vedlikehold er utført.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon som w-takstoler med tretro som undertak. Ikke gulv på krypeloft. Taktekke av metallplater fra byggeår. Undertak av tretro med antatt papp som undertak. Taket har vert malt og behandlet gjennom årene.

Taksid mot sjøen er ikke inispisert pga manglende adkomst på den denne siden. Takrenner og nedløp i metall. Takstige til pipe. Snøfangere er ikke montert. Stående kledning fra byggeår. Grunnmur med pusset overflate. Frontvegg i sokkelen har liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 3-lags glass. Ytterdør i 2. etasje og til leilighet fra byggeår. Tett dør i teak med sidefelt med glass. Dør i sokkel som malt dør med glass.

Utkraget balkong utenfor soverom i 2. etasje. Denne har papptekke fra byggeår, ingen rom under balkongen. Rekkverk i tre. Balkong utenfor inngangsdør i 2 etasje. Trebjelkelag med stål bjelker og søyler mot bakken/på stein. Terrassebord og rekkverk på deler av balkongen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater som malt betong, malte plater, himling som malte plater. Etasjeskille som trebjelkelag fra byggeår. Målt ca 15mm avvik på høyde i stue. Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav". Element pipe fra byggeår. Ildsted montert i stue og kjøkken. Feieluke plassert på bod. Brannmur synlig på begge sider av vegg. Yttervegger mot terreng som pusset betong. Oppforet gulv på deler av kjelleren. Malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk med spiler. Tett trapp. Noe bratt i hht dagens krav til trapper. Innvendige dører som malte slette finerte dører og profilerte dører. Mesteparten av dørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i trappegang i sokkelen. Det er plassert vaskemaskin, vv-bereder og skyllekum her. Våtrommet er ikke bygget opp som våtrom med tett membran på gulv og vegger.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom antatt fra byggeår. Gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Ventilasjon som naturlig avtrekk med ventil i tak og tilluft under dør. Badinnredning med servant og speilskap over. Gulvstående toalett, dusjkabinett og kran/avløp for tilkobling til vaskemaskin.

Bad

Bad renovert ca 2012 med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Dusjvegger, baderomsinnredning med speil og overskap. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksvifte i vegg, men ingen tilluft inn i rommet. Downlights i himling. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

For leilighet er det en vegg med eldre innredning og en vegg med nyere innredning. Nedfelt oppvaskkum og innfelt oppvaskmaskin. Sokkel er ikke montert for nyeste innredning i sokkelen.

Kjøkken på hovedplan har en vegg med innredning med oppvask kum fra byggeår. På motstående vegg er det en nyere innredning. Plass for frittstående hvitevarer.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør som kobber rør fra byggeår. Noen vannrør er skiftet i forbindelse med nytt utstyr på hoved bad og kjøkken i leilighet. Ny stoppekran er montert. Noen vannrør av jern i grunnen. Avløpsrør av plast fra byggeår. Noen rør er skiftet ved renovering av bad. Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Varmepumpe luft/luft montert i stue. Eier opplyser at det ble foretatt service på denne for ca 2 år siden. VV-bereder fra byggeår plassert under trapp, ca 200ltr. Eier opplyser at det er skiftet varmeelement på denne. For leilighet er det montert 50ltr bereder på vegg på bad. Denne er fra 2020. Elektriskanlegg med luftspenn. Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår. 6kg brannslukker, røykvarslere i leilighet, men mangler for hovedetasje.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell
Takvann er ført i bakken. Eier sier det ble drenert fra boligen i 2020.
Grunnmur av blokk på gavelvegger og bakvegg.
Støpt plate under boligen.
Grunnmur er ikke tilfylt på baksiden.
På baksiden av boligen er det en skråning før det er ett lite flatt parti mot grunnmur/dekke.
Betongplatt på 2 sider av boligen, denne har klaring inn til grunnmur.
Vann og avløpsrør fra byggeår.
Septiktank i glassfiber. Nye avløpsrør fra kum til sjøen. Utført i 2023.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	386 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	98	98	0
Kjeller	86	76	10
Sum	184	174	10
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	14	14	0
Hovedplan	32	32	0
Sum	46	46	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	40	0	40
1. Etasje	0	0	0
Sum	40	0	40
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	35	0	35
Sum	35	0	35
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hems	35	0	35
1. Etasje	35	0	35
Sum	70	0	70
Lekestue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	11	0	11
Sum	11	0	11

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

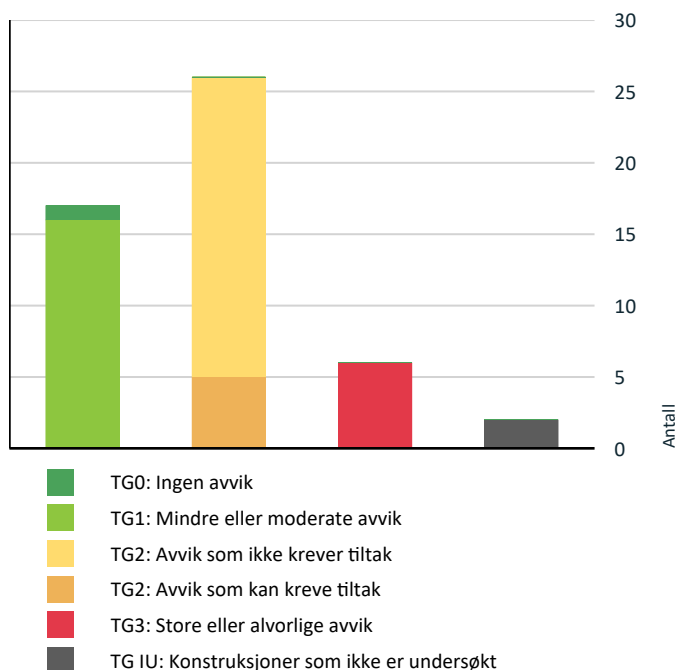
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger, men dette er ikke byggetegninger stemplet og godkjent av kommunen

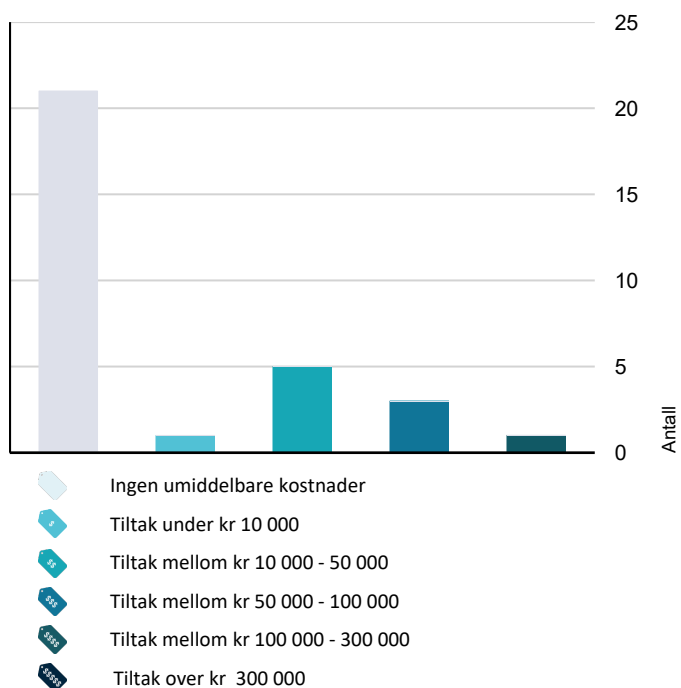
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 5°. Lett regn.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er ikke montert rekkverk.

Deler av balkong med høyde over 50cm til bakken mangler rekkverk.

Rekkverk er lavere enn 1,0m som er dagens krav til rekkverk.

Membran/teking på utkraget balkong er snart moden for retekking.

Det er påstartende råteskader på søyler på balkong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapp og betongplatt

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på platt eller på utvendig trapp. Konstruksjonen har betydelige skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - Gulv

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er hull i laminatgulvet i gang. Stedvis sprekker i gulv på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Målt ca 21% fuktighet i gulvplater i oppforet gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegg har ikke oppbrett mot vegger eller mot terskel og er ikke vanntett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

6kg brannslukker. Røykvarslere i leilighet, men mangler for hovedetasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er avvik:

Taktekket er rustet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spredte råteskader i bordkledning. Værslitt overflate på grunnmur.

Spredte råteskader ved utkraget balkong.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert avføring fra mus på isolasjonen på krypeloft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dørvrider fungerer ikke, slik at døren lukkes med kroker



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektriskanlegg med luftspenn. Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Storvinduer i stue har punktert glass



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

For ytterdør i leilighet mangler beslag under dør



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Noe knirk i gulv, både i sokkel og for 2. etasje.



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](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Sammendrag av boligens tilstand

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Belegg har ikke oppbrett mot vegger eller mot terskel.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall i er minst 25mm. Enkelte fliser ved dør har bom/hulrom under.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Det er noe manglende tilfylling mot mur i sør-østre hjørne.

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

Det er avvik:

På bakside er det ikke fall 1:50 (6cm) 3meter fra murer

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Utvidet kjøkkeninnredning med flere skap.
2000	Ny vedovn i stue. og nye laminatgulv i stue, gang og kjøkken.
2011	Montert varmepumpe luft/luft i stue.
2012	Bad på hovedplan ble renoveret.
2020	Ny vv-bereder for leilighet, noe ny innredning og montert oppvaskmaskin.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekke av metallplater fra byggeår. Undertak av tretro med antatt papp som undertak. Taket har vert malt og behandlet gjennom årene. Takside mot sjøen er ikke inspisert pga manglende adkomst på den denne siden.



Rust på taktekke

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Taktekket er rustet.

Konsekvens/tiltak

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

Tak og undertak bør skiftes for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metall. Takstige til pipe. Snøfangere er ikke montert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved skifte av taktekke bør det monteres snøfangere

Tilstandsrapport

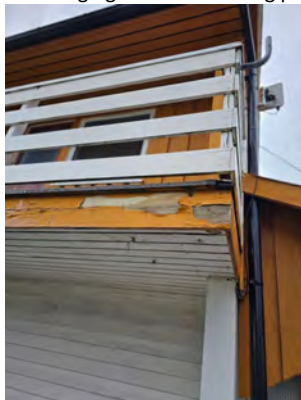
Veggkonstruksjon

TG 2

Stående kledning fra byggeår. Grunnmur med pusset overflate. Frontvegg i sokkelen har liggende bordkledning.



Spredte råteskader kledning og flassende maling på grunnmur



Flassende maling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spredte råteskader i bordkledning. Værslitt overflate på grunnmur. Spredte råteskader ved utkraget balkong.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kledning bør skiftes, spesielt på værutsatte vegger. Grunnmur bør skrapes og males.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon som w-takstoler med tretro som undertak. Ikke gulv på krypeloft.



Avføring fra mus.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert avføring fra mus på isolasjonen på krypeloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Inngang for mus må tettes og infisert/skadet isolasjon bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Storvinduer i stue har punktert glass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

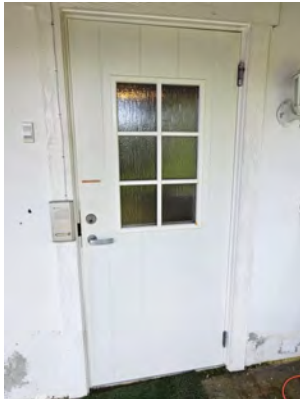
Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør i 2. etasje og til leilighet fra byggeår. Tett dør i teak med sidefelt med glass.
Dør i sokkel som malt dør med glass.



Ytterdør i sokkel



Ytterdør 2 etasje



Ytterdør leilighet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

For ytterdør i leilighet mangler beslag under dør

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres bedre understøttelse for terskel, samt monteres beslag under dør i sokkel.

Balkongdør

TG 2

Balkongdør på soverom fra byggeår. Dør i tre med glass.



Dugg i glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Dørvrider fungerer ikke, slik at døren lukkes med kroker

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Balkongdør bør skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

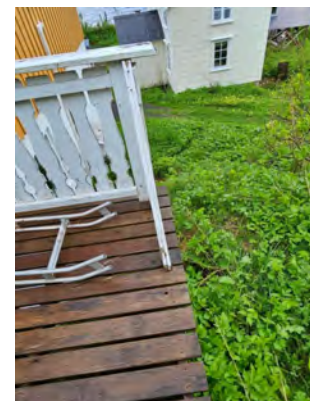
TG 3

Utkraget balkong utenfor soverom i 2. etasje.

Denne har pappteppe fra byggeår. Ingen rom under balkongen.
Rekkverk i tre.

Balkong utenfor inngangsdør i 2 etasje.

Trebjelkelag med stål bjelke og søyler mot bakken/på stein.
Terrassebord og rekkverk på deler av balkongen.



Manglende rekkverk på deler av altan

Tilstandsrapport



Påbegynnende råteskade på søyle



Stabling av trevirke under bærebjelke

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av balkong med høyde over 50cm til bakken mangler rekkverk. Rekkverk er lavere enn 1,0m som er dagens krav til rekkverk. Membran/tekking på utkraget balkong er snart moden for retekking. Det er påstartende råteskader på søyler på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk der høyden er over 50cm til bakken. Søyler bør beskyttes bedre mot råteskader. Dagens høyde på rekkverk er tilstrekkelig i hht til byggeårets krav, og må ikke bygges høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapp og betongplatt

TG 3

Betongplatt utenfor inngang i øst, trapp i strekkmetall.



Trapp til inngang til leilighet



Skader på betongplatt og delvis på fundament under denne.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk på platt eller på utvendig trapp. Konstruksjonen har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Betongplaten med fundamentering må utbedres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Overflater som malt betong, malte plater, himling som malte plater.

Tilstandsrapport

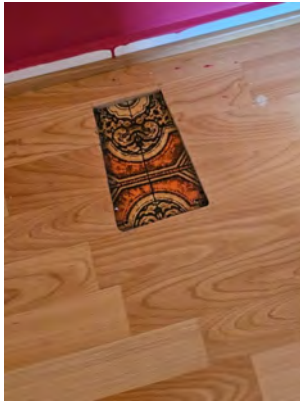
Overflater - Gulv

TG 3

Gulv som gulvbelegg fra byggeår. Kjøkken, stue og gang har laminatgulv.



Skader i gulv på kjøkken



Mangler noe i laminatgulv etter fjerning av trappeheis.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er hull i laminatgulvet i gang.

Stedvis sprekker i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør skiftes gulv i gang og kjøkken.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille som trebjelkelag fra byggeår. Målt ca 15mm avvik på høyde i stue.

Vurdering av avvik:

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

Noe knirk i gulv, både i sokkel og for 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

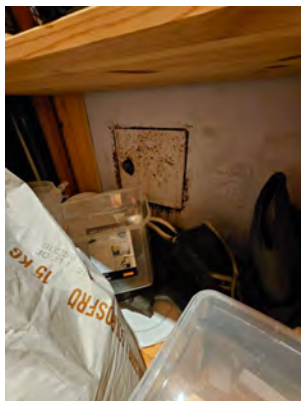
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Element pipe fra byggeår.
Ildsted montert i stue og kjøkken. Feieluke plassert på bod.
Brannmur synlig på begge sider av vegg.



Feieluke



Vedovn i stue



Vedovn på kjøkken

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 3

Yttervegger mot terreng som pusset betong, oppført gulv på deler av kjelleren.



Målt ca 21% fuktighet i gulvplater i oppført gulv.

Vurdering av avvik:

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

Målt ca 21% fuktighet i gulvplater i oppført gulv.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales at oppført tregulv undersøkes nærmere og eventuelt skadet/oppfuktet trevirke skiftes.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk med spiler. Tett trapp. Noe bratt i hht dagens krav til trapper.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører som malte slette finerte dører og profilerte dører. Mesteparten av dørene er fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom antatt fra byggeår. Gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Ventilasjon som naturlig avtrekk med ventil i tak og tilluft under dør.

Badinnredning med servant og speilskap over. Gulvstående toalett, dusjkabinett og kran/avløp for tilkobling til vaskemaskin.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med våtromsplater og himlingsplater på vegger.

Overflater Gulv

TG 1

Gulv med fall mot sluk og liten oppkant ved terskel. Varmekabler i gulv og belegg på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk fra byggeår. Membran på gulv som gulvbelegg. Membran på vegger som våtromsplater.



Sluk med avløpsrør fra dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badinnredning med servant og speilskap over. Gulvstående toalett, dusjkabinett og kran/avløp for tilkobling til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft under terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

For bedre utskifting av fuktig luft bør det etableres mekanisk avtrekksvifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke utført siden det ikke er adkomst til vegger bak våtsone. Den ene veggen er leilighetsvegg og den andre var det ikke adkomst til vegg.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i trappegang i sokkelen. Det er plassert vaskemaskin, vvbereider og skyllekum her. Våtrommet er ikke bygget opp som våtrom med tett membran på gulv og vegger.



Overflater vegger og himling

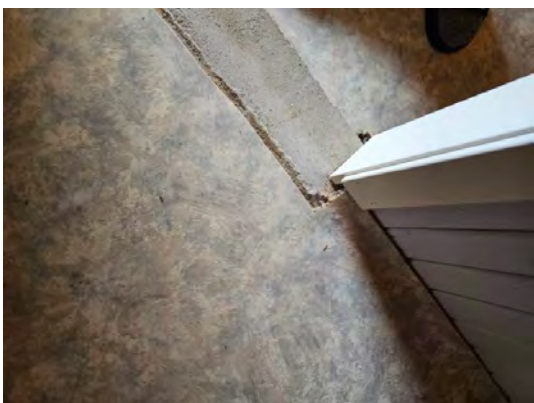
TG 1

Vegger som malt trepanel og malt murpuss. Himlingsplater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg på gulv og varmekabel i gulv. Noe fall mot sluk.



Belegg i døråpning

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

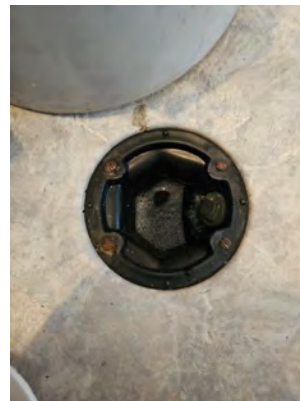
Belegg har ikke oppbrett mot vegger eller mot terskel.

Det bør etableres tett gulvbelegg med oppbrett mot vegger/kanter i hht krav.

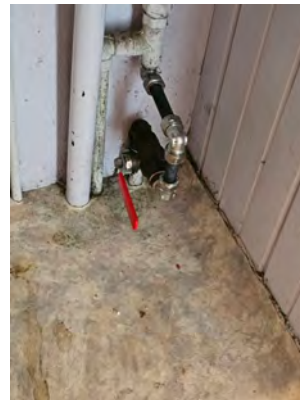
Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plast sluk fra byggeår, membran på gulv som vinylbelegg. Vegger i våtsone som malt murpuss.



Plast sluk fra byggeår



Ikke tett membran/belegg ved rør opp av gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Belegg har ikke oppbrett mot vegger eller mot terskel og er ikke vannnett.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Det må etableres tett sjikt på gulv med nødvendig oppbrett langs vegger/kanter.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum i plast og kran på vegg med tilkobling for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er ikke ventilasjon i rommet foruten vindu som kan åpnes. Rommet er heller ikke et lukket rom men en del av gangen i boligen og trapp opp til etasjen over slik at det blir noe luftgjennomstrømning.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger som har våtsone er i murt/pusset utførelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad renovert ca 2012 med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Dusjvegger, baderomsinnredning med speil og overskap. Gulvstående toalett.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg, men ingen tilluft inn i rommet.

Downlights i himling. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



Årstall: 2012

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger med våtromsplater og malte himlingsplater i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtromsplater er ikke fuget i underkant mot aluminiumslist

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler. 20mm fall på gulv fra sluk til døråpning.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall i er minst 25mm. Enkelte fliser ved dør har bom/hulrom under.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Plastsluk fra 2012 med membran klemt under klemring. Membran under fliser antatt som smøremembran. Denne har ukjent utførelse.



Sluk i dusj



Manglende fuging under baderomsplater

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Dusjvegger, baderomsinnredning med speilskap og servant. Gulvstående toalett.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Ventilasjon TG 2

Det ble i 2023 montert mekanisk avtrekksvifte i vegg. Det er ikke tilluft til rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

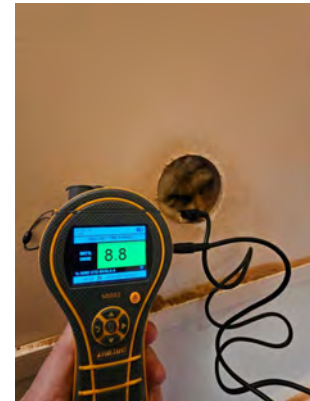
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0

Det ble tatt hull i vegg bak dusj. Dette ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen, Målingen viste ca 9% som er tørt.



Hulltaking i vegg bak dusj

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

For leilighet er det en vegg med eldre innredning og en vegg med nyere innredning. Nedfelt oppvaskkum og innfelt oppvaskmaskin. Sokkel er ikke montert for nyeste innredning i sokkelen.



Kjøkken leilighet, nyere innredning



Kjøkken leilighet, opprinnelig innredning

Tilstandsrapport



Kjøkken hoveddel, nyere innredning



Kjøkken hoveddel, opprinnelig innredning

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Opprinnelig innredning



Nyere innredning

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken på hovedplan har en vegg med innredning med oppvask kum fra byggeår. På motstående vegg er det en nyere innredning. Plass for frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør som kobber rør fra byggeår. Noe vannrør er skiftet i forbindelse med nytt utstyr på hoved bad og kjøkken i leilighet. Ny stoppekran er montert. Noe vannrør av jern i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast fra byggeår. Noe rør er skiftet ved reovering av bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventilert og vinduer som kan åpnes.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Varmepumpe luft/luft montert i stue. Eier opplyser st det ble foretatt service på denne for ca 2-år siden.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

VV-bereder fra byggeår plassert under trapp, ca 200litr. Eier opplyser at det er skiftet varmeelement på denne. For leilighet er det montert 50litr bereder på vegg på bad. Denne er fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

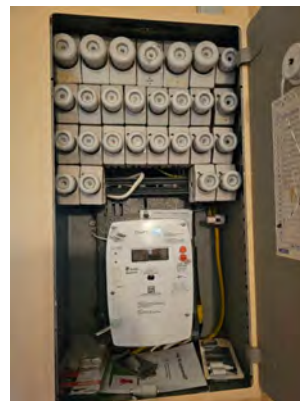
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Elektriskanlegg med luftspenn. Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår.

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Ikke endret siden byggeår.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ut fra alder på sikringsskap og alder på installasjon anbefales det el-kontroll på anlegget.



Sikringsskap med skrusikringer

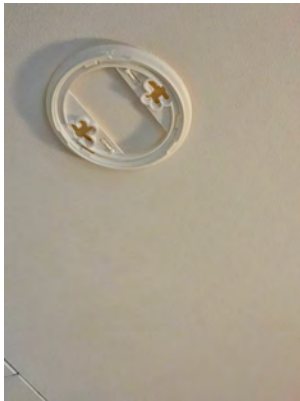
Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

6kg brannslukker. Røykvarslere i leilighet, men mangler for hovedetasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler/er demontert brannvarslere på hovedplan siden denne etasjen ikke er i bruk.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent



Manglende røykvarsler

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Drenering

TG 1

Takvann er ført i bakken. Eier sier det ble drenert fra boligen i 2020.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av blokk på gavelvegger og bakvegg. Støpt plate under boligen.

Grunnmur er ikke tilfylt på baksiden.



Det anbefales bedre tilfylling mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende tilfylling mot mur i sør-østre hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilfylling til mur anbefales

Terrengforhold

TG 2

På baksiden av boligen er det en skråning før det er ett lite flatt parti mot grunnmur/dekke.

Betongplatt på 2 sider av boligen, denne har klaring inn til grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakside er det ikke fall 1:50 (6cm) 3meter fra murer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at mur på bakside av bolig fuksikres, samt at det etableres godt med fall fra murer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsrør i grunnen er fra byggeår, 46 år og kan påregnes å måtte skiftes/renoveres i løpet av de kommende årene.

Tilstandsrapport

Septiktank

TG 2

Septiktank i glassfiber. Nye avløpsrør fra kum til sjøen. Utført i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

**Anvendelse**

Lager/utstilling

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enebolig av eldre opprinnelse, støpte murer. Bygg som antatt tømmerbygg med åstak. Utvendig kledd med eternitt veggplater. Metall taktekke.

Tilbygg / modernisering

Bygget er vedlikeholdt og har nyere kjøkkenskap og noe ny trepanel på vegger.

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Bygget er ikke vedlikeholdt

Beskrivelse

Naust på pilarer av tre. Etasjeskille, vegger og tak som bindingsverk med kledning på utside. Metall taktekke. Noe metallkledning på vegger.

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1980

Kommentar

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra konstruksjon

Vedlikehold

Det er foretatt nødvendig vedlikehold

Beskrivelse

Naust på pilarer av tre. Etasjeskille, vegger og tak som bindingsverk med kledning på utside. Metall taktekke.

Tilbygg / modernisering

2020

Det ble skiftet stolper/søyler under naustet.

Fjøs



Anvendelse

Ikke i bruk

Byggeår

1950

Kommentar

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

Standard

Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Fjøs med kjeller i støpt utførelse. Etasjeskille, vegger og tak som bindingsverk med kledning på utside. Metall taktekke.

Lekestue



Anvendelse

Lager

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/bruk.

Vedlikehold

Lekestuen er relativt ny og har ikke noe vedlikeholdsbehov pr i dag.

Beskrivelse

Lekestue bygget i 2017.

Gulv som trebjelkelag på pilarer, bindingsverksvegger og taksperrer. Torvtak og innvendig trepanel.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

184 m²/174 m²

Enebolig: 3 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Vindfang, 5 Soverom, Stue/kjøkken, 4 Bod, Bad/vaskerom, Vaskerom

Andre bygg: Enebolig, Uthus, Naust, Fjøs, Lekestue
Bruksareal andre bygg: 202 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

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

Fint plassert eiendom med sjønær beliggenhet, med etablert kai og flytebrygge.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nevernesveien 73 ,8960 VELFJORD 59 m ² 2000 2 sov	18-04-2021	1 680 000	1 500 000	0	1 500 000	25 424
2 Nevernesveien 84 ,8960 VELFJORD 189 m ² 1983 4 sov	20-09-2022	2 850 000	2 700 000	0	2 700 000	14 286
3 Nevernesveien 77 ,8960 VELFJORD 157 m ² 1980 3 sov	29-12-2021	1 990 000	1 870 000	0	1 870 000	11 911

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	290 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	200 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	550 000

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 010 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000

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?

Aralet 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. Aralet 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			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2.Etasje	98	98	0	Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller	86	76	10	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vindfang , Gang 2, Bad/vaskerom , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	184	174	10		

Kommentar

Ca 7m² balkong i front av boligen og en platt/balkong på baksiden på ca 13m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger, men dette er ikke byggetegninger stemplet og godkjent av kommunen

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det opprinnelige bolighuset er plassert nærmere enn 8m fra boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert vv-bereder og kjøkken i leilighet

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	14	14	0	Soverom , Soverom 2, Gang	
Hovedplan	32	32	0	Vindfang , Kjøkken , Stue	
Sum	46	46	0		

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	40	0	40		Bod
1. Etasje	0	0	0		Bod
Sum	40	0	40		

Kommentar

1. etasje har høyde på ca 184cm og er da ikke målbart areal, gulvet måler ca 40m²
2. etasje har taksperrer med 90cm avstand, høyde under disse er 174cm. Trass dette har rommet målbart areal, siden avstand mellom bjelker er over 60cm.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	35	0	35		Naust
Sum	35	0	35		

Kommentar

Areal er tatt fra matrikkelen siden inspeksjon ikke var mulig. Det er hems på bygget.

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hems	35	0	35		Bod
1. Etasje	35	0	35		Bod
Sum	70	0	70		

Kommentar

Arealer er antatt siden inspeksjon ikke var mulig.

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	11	0	11		Stue
Sum	11	0	11		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2023	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Kurt Arne Klausmark	Kunde
	Maibritt O Klausmark	
	Siv H Klausmark	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	169	3		0	18662.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nevernesveien 105

Hjemmelshaver

Klausmark Kurt Arne, Klausmark Maibritt Olivia,
Klausmark Siv Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Nevernes i Velfjord.
Eiendommen er på enden av Nevernesveien og grenser til sjøen.
Ca 8,5 km til Hommelstø med dagligvare, bensinstasjon og spiseplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Vann fra Nevernesveien vannverk, som er felles privat vannverk (andelslag)

Tilknytning avløp

Septiktank med utslipp i sjø, Glassfibertank 4m³, Nye rør fra tank og til sjø i 2023.

Regulering

Deler av eiendommen inngår i reguleringsplan Nevernes, dette er regulert som Friluftsområde.
Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel som FB22a Fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tidligere småbruk, med naust, uthus, fjøs og en eldre enebolig.
Deler av eiendommen er noe bratt og har vært benyttet som beite.

Tinglyste/andre forhold

Eiendom 169/18,169/34 og 169/35 har ifølge eier tinglyst veirett over eiendommen.
Eiendom 169/18 har privat avtale om feste av flytebrygge.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2023		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsverdi.no	26.04.2023		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: 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/>

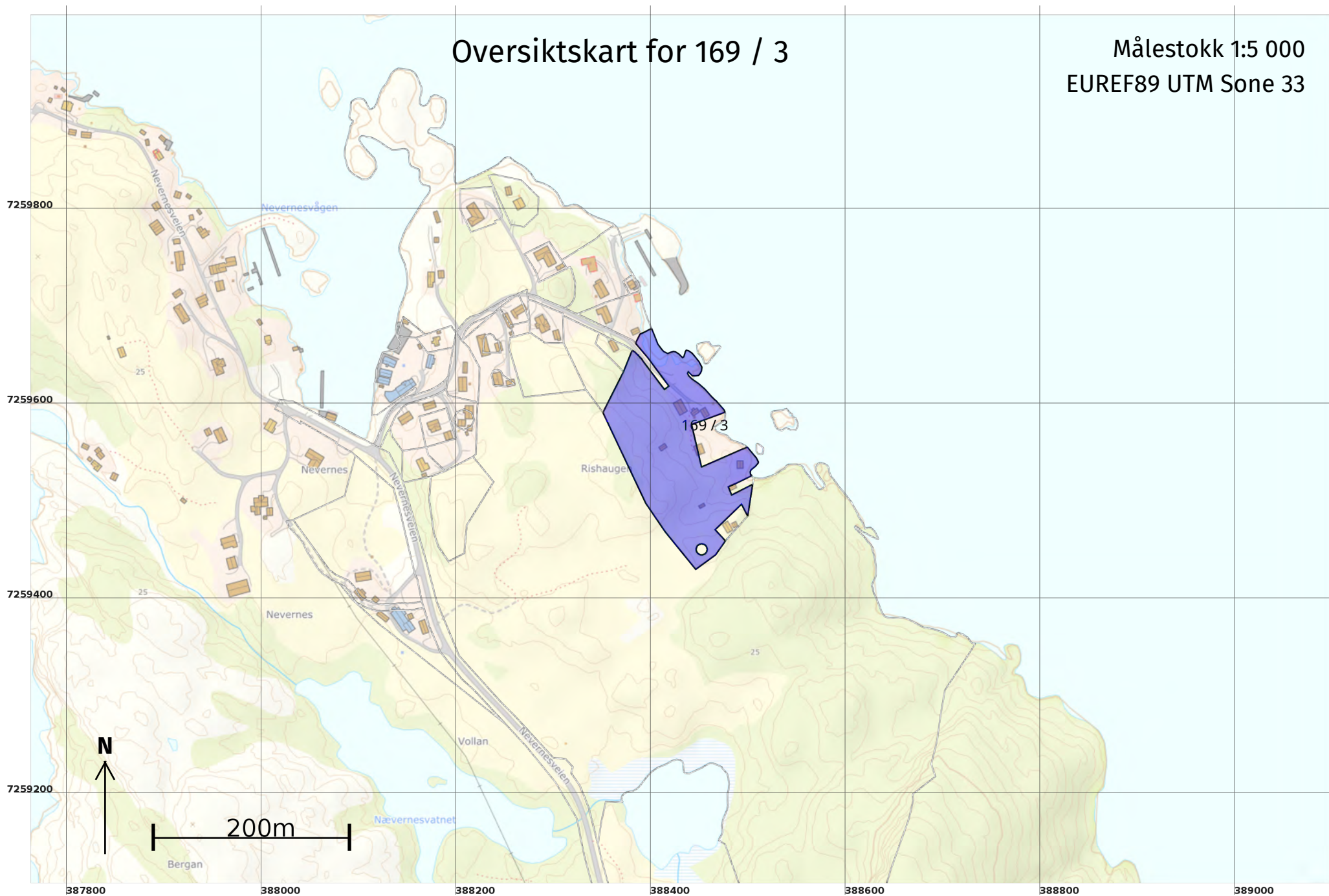
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO1501>

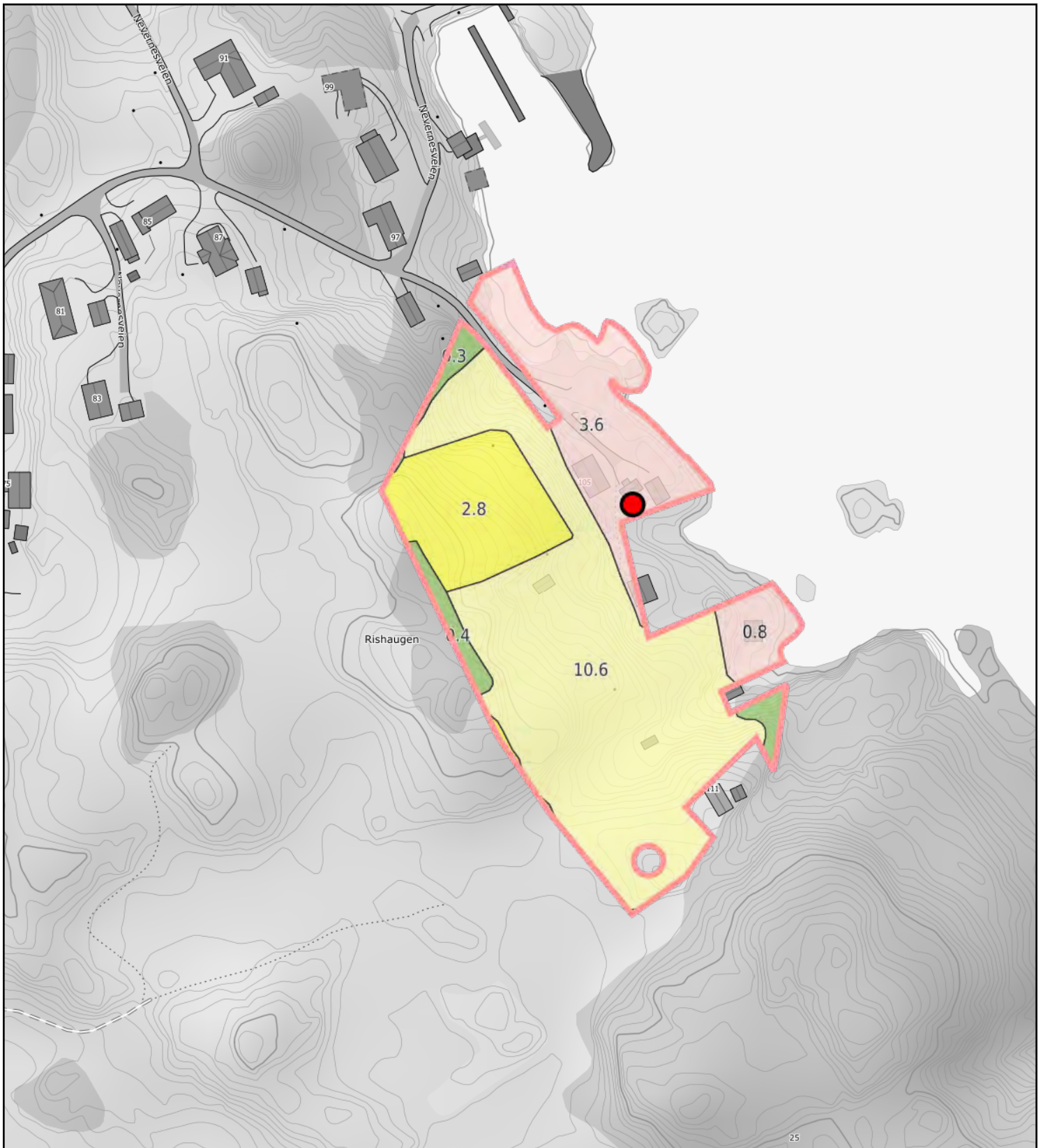
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oversiktskart for 169 / 3

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33





0 20 40 60m

Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 18.09.2023 08:13

Eiendomsdata verifisert: 18.09.2023 08:12

GÅRDSKART 1813-169/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:
169/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
2.8	2.8
10.6	13.4
0.9	0.9
0.0	0.0
4.4	4.4
0.0	0.0
18.7	18.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

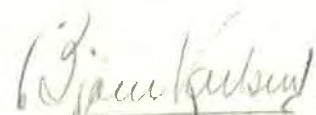
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nevernes			169	3	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	2/7-1976.	dato	28.10.76.	sak 445/76.
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Solbjørg Klausmark		8965 Nevernes			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Leiv Granås		Hommelstø			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Brønnøysund den 22.12.1977.

FOR bygningssjefen



Bjørn Karlisen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

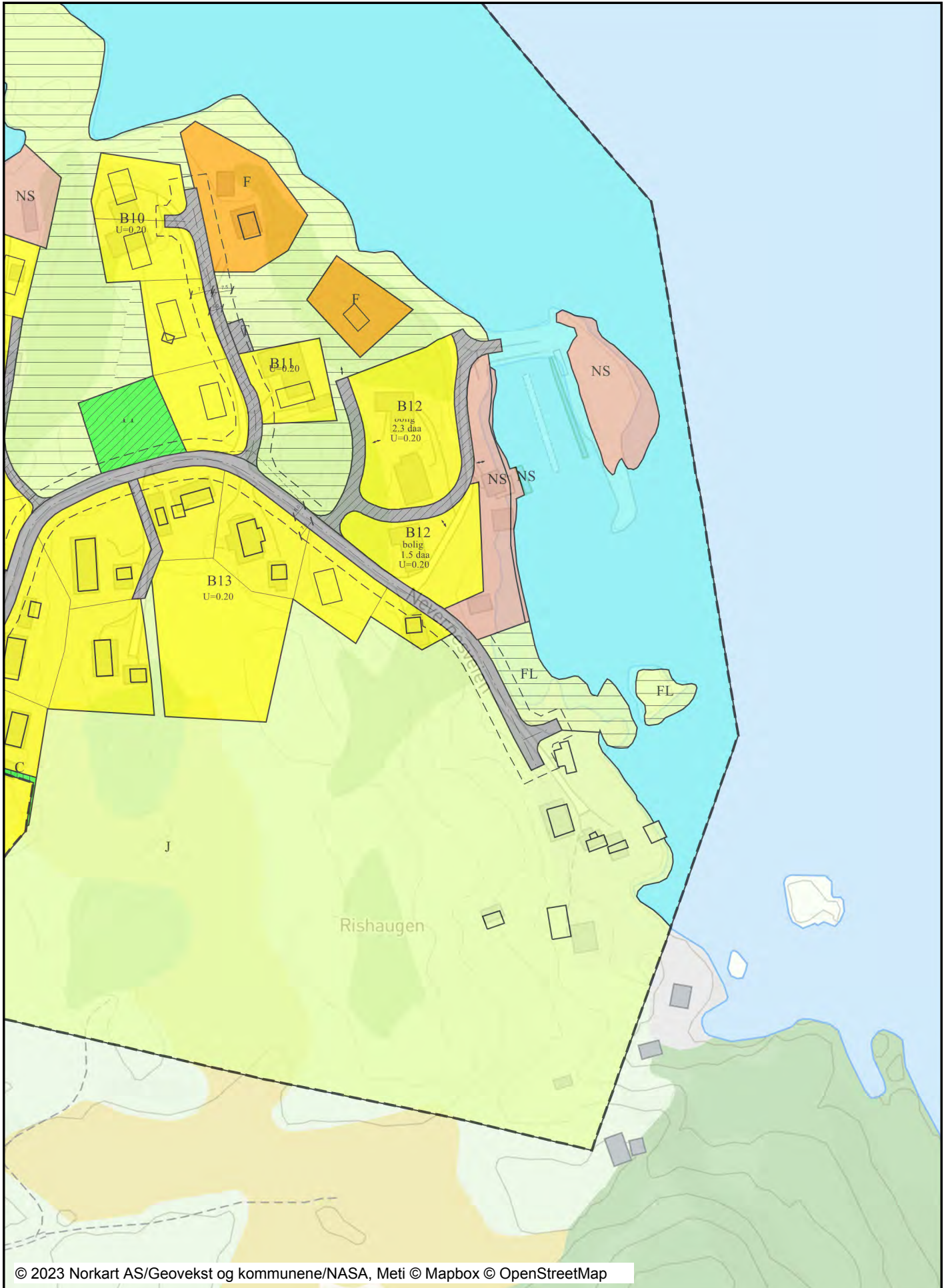


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.09.2023

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 35N



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 Reguleringsformål


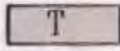



1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER
	HYTTER/FRITIDSHUS
	NAUST/SJØHUS
	SERVICE/FORRETNING
	INDUSTRI
	HAVNEOMRÅDE

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
--	----------

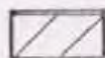
3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEI, PARKERING
	TRAFIKK
	TRAFIKK/HAVNEOMR.
	SMÅBÅTHAVN/MARINA
	HAVNEOMRÅDE SJØ



4. FRIOMRÅDER

	FRILUFTSOMRÅDE
	FELLES LEKEPLASS


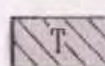
5. FAREOMRÅDER

	HØYSPENT
---	----------

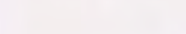

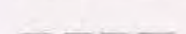

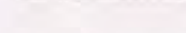
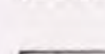
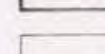
6. SPESIALOMRÅDER

	CAMPING
	PUMPESTASJON

7. FELLESOMRÅDER

	FELLES AVKJØRSEL
	FELLES PARKERING

STREKSMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	BYGGELINJE
	TOMTEGRENSE (antall)
	FORMÅLSGRENSE
	FRISIKTSLINJE
	EKSIST. BEBYGGELSE
	PLANLACT BYGG

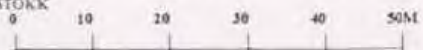


REGULERINGSPLAN for NEVERNES

BRØNNØY KOMMUNE

MÅL = 1 : 1000

MÅLESTOKK



DATO 06.05.1994

SIGN:

REV.
DATO:

02.11.94

TEKNISK ETAT

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEVERNES

1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for reguleringsplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal hovedmønretning følges slik planen angir.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål. Maks. byggehøyde er 1 - 2 etg. pluss evt. loftetg. og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strøkets karakter. Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg.. Sokkeletg. regnes i etasjetallet. Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg. Utnyttelsesgraden (U) er 0,2. og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 50 m².

3. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTTER/FRITIDSHUS (F)

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

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

Bygningsrådet/helsemyndighetene kan bestemme hvorvidt klosettavfall skal tillates tømt eller nedgravd på angitte steder i området eller forlanges bortkjørt. Spillvann kan forlanges ført til synkekum eller synkegrøft hvor dette av sanitære eller estetiske grunner finner påkrevd.

Utslagsvask for spillvann og avfall må i alle tilfelle plasseres og vedlikeholdes slik at det blir minst mulig skjemmende og slik at drikkevannskilder og vassdrag ikke forurenses.

Parkering skal skje i.h.t planen på angitte parkeringsplasser. Det skal opparbeides 1,5 plass pr. hytte i takt med at hyttene bygges.

Garasje tillates ikke oppført.

4. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert. Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen.

Utvendig kledning skal ha rød farge.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

5. BYGGEOMRÅDE FOR SERVICE/FORRETNING (SF)

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg. Største byggehøyde er 2 etg.
Utnyttelsesgrad: 0,4.

6. BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI (I)

Området kan anvendes til industrivirksomhet som ikke gjennom utslipp eller støy er til alvorlig sjenanse for de omkringliggende områder. Utnyttelsesgrad: 0,4.

7. BYGGEOMRÅDER FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

Områdene kan bestå av mindre hytter, service-/sanitærbygg, teltplasser, oppstillingsplasser for campingvogner etc.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

8. JORDBRUK (J)

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

9. HAVNEOMRÅDE (H)

Området kan benyttes til bygg og anlegg i forbindelse med fiskeriformål/drift av småbåthavn.
Utnyttelsesgrad vurderes spesielt.

10. TRAFIKKOMRÅDER/HAVNEOMRÅDE (T/H)

Området kan benyttes til transport og parkering.
I området kan det dessuten anlegges båtopptrekk samt opptaksplass for tømmer.

11. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra Havnevesenet.

12. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forb. med drift av småbåthavn/marina.
Havna skal primært benyttes til fiskeriformål.

13. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering.

14. FRIOMRÅDER (Fr)

Områdene skal ha parkmessig behandling og kan opparbeides som lekeplass. Bygg- og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

15. FRILUFTSOMRÅDER (FL)

Innenfor områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger, deriblant naust, når de ikke hindrer områdets bruk til friluftsmål.

16. SPESIALOMRÅDER (PU)

Områdene skal benyttes til kommunaltekniske anlegg som pumpestasjoner, utslippskummer i forb. med kloakkanlegg etc. Off.toalett/telefonkiosk etc. kan også etableres i området.

17. FELLESBESTEMMELSER

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

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.

Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.

Denne bestemmelsen gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
MELDING		07.02.94	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	74/94	19.05.94	
KUNNGJØRING:			
UTLEGGING OFFENTLIG ETTERSYN 01.06 - 01.07.94		02.06.94	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	244/94	23.11.94	
KOMMUNESTYRET	131/94	14.12.94	



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

Informasjon om budgivning

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

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

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

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

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

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

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

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

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/169/3 – NEVERNESVEIEN 105

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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