NYGÅRDSVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Etakst
Tegninger
Midlertidig brukstillatelse
Målebrev
Tinglys avtale
Kommunale opplysninger
Kart
Planinformasjon
Plankart
Reguleringsbestemmelser
Løsøre og tilbehør
Trygg budgivning

Tilstandsrapport

Nygårdsvegen 2, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 54,54, bnr. 599,437, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20209-2670 **Referansenummer:** NU3023

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

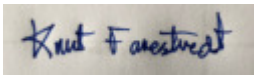
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon? Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

Uavhengig Takstingeniør

bmkf@broadpark.no

408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Enebolig over 2 plan. Bygget i 1974.

U-etasje inneholder: Entre/allrom, 2 stk. boder, bad, gang, vaskerom og 2 stk. soverom.

1 etasje inneholder: Trapp/gang, bad, 3 stk. soverom og stue/kjøkken. Utgang til altan på 10 m² fra 1 stk. soverom. Utgang til hage fra stue.

Boligen har behov for rehabilitering.
Flere beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Carport bygget mot bolig i svært dårlig forfatning.

Dobbel garasje (47 m²) med behov for rehabilitering.
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Tomten/hage er ustelt med belegningsstein, plen, murer og diverse prydbusker

Ligger i et veletablert boligområde i Nygårdsvegen på Os.

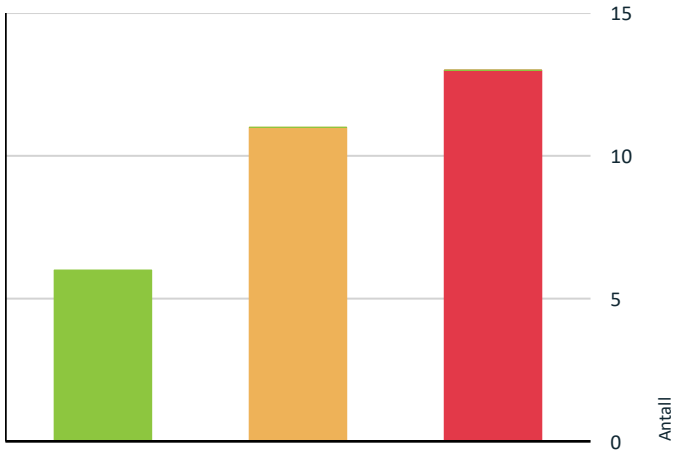
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

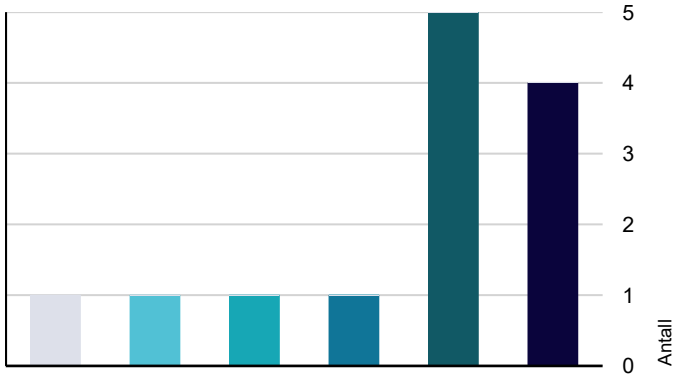
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven.
Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Carport	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > U-etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > U-etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med lekter og betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører.
Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takstein har mose og slitasje, noe som kan føre til redusert resterende levetid.
- Råte i vindskeier.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.
- Takstein bør rengjøres for mose. Vedlikehold i form av overflatebehandling (eks "TAKSITT SPESIALMALING FOR TAK") anbefales.
- Råteskadet vindskeier bør skiftes ut for å unngå videre skade.

TG 1 Pipe over yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Murt/pusset element pipe, kledd med beslag (beslag ser ut å være av nyere dato) over yttertak. Kun besiktiget fra gateplan.

Forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på taket iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å montere snøfangere (nedfall av snø/is kan i verste fall skade mennesker og dyr).

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med stående kledning, samt parti med liggende kledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Noen kledningsbord med råte.
• Variabel kvalitet/slitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det påregnes punktutskifting på kledningsbord med råte, videre overflatebehandling/ maling av yttervegger.
• Ellers utfra kledningens alder og variable kvalitet må det påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av takstoler og sutakbord.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla. luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Spor etter tidligere lekkasje ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstand iht. fuktmerker, det bør påregnes redusert resterende levetid og behov for vedlikehold i kommende tid.



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Isolerglass vinduer i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Eldre vinduer med stor slitasje, flere punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Utskifting påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Dører

Ytterdør u-etasje: Beiset tredør med felt av enkelglass.
Terrassedør 1 etasje: Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre ytterdør med slitasje, samt skade ved lås.
• Eldre terrassedør med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dørene står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 10 m² av trevirke, malt rekkverk.

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

• Altanen er i svært dårlig tilstand.
• Store råteskader etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Altan må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Carport

Carport bygget mot boligens gavelvegg.
Carporter er ikke målbart areal, følgelig ikke medtatt i arealoppsett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Carport er i svært dårlig forfatning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rehabilitering påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

1 etasje.
Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Malt strie, malte overflater.
Himling: Huntonit hvite takplater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre overflater med stor slitasje.
• Spor etter tidligere lekkasje i takplater ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Rehabilitering påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon viser det at i Nygårdsvegen 2 har usikker aktsomhet.
Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe: Murt/pusset element pipe. Feieluke i u-etasje.
Ildsted: Vedovn plassert i stue.

Piper og ildsted er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Tilstandsrapport

Pipe er ikke funksjons testet og/eller trykktestet for utettheter, det tas følgelig forbehold vedr. pipens tilstand utover det som er synlig (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).
Plakklodd i overgang pipe/yttertak er vanligvis ikke kontrollert da tak ikke blir fysisk befart iht. HMS (helse, miljø og sikkerhet).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Under 300 mm fra feieluke til gulv i u-etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

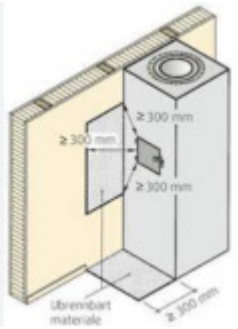
• Brennbart materiale må enten fjernes eller erstattes av ubrennbart materiale i avstand på min 300 mm fra feieluke. Alternativt kan man montere sotlukestein (hvis man finner type som passer aktuell feieluke).

Når det gjelder sotluken, er det viktig å merke seg at det skal være 300 mm fra luken til brennbart materiale i alle retninger. Hvis brennbart materiale er for nær luken, må dette enten fjernes, skjermes med ikke brannbart materiale eller det må monteres inn sotlukestein som reduserer avstanden.

Info om sotlukestein:
"Sotlukestein brukes når sotlukens plassering er nærmere brennbart materiale enn 300 mm.
Steinen settes inn i sotluken som gir deg ekstra sikkerhet ved pipebrann"

Estimatet under er beregnet ut fra at man kan montere inn en sotlukestein, eller alternativt montere ubrennbart materiale/plate (varmeisolerende plate) hvor brennbart materiale er nærmere en 300 mm fra feieluke. Det er ikke tatt hensyn til estetisk utseende i estimatet, da dette vil være individuelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

U-etasje.
Gulv: Parkett, laminat, tepper. Betong gulv i boder.
Vegger: Malt strie, malt panel, furupanel, tapet.
Himling: Huntonitt hvite takplater, furupanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Hulltaking er foretatt fra bod og fra soverom.
Det ble registrert/målt fukt i åpnet hull på ca.19,2% i bod og ca 17,5% på soverom.
Del med åpen mur (under trapp) har synlig fuktskade (både mur og kj-gulv).

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Tilstandsrapport

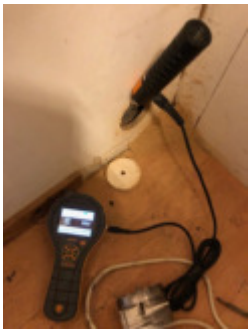
Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

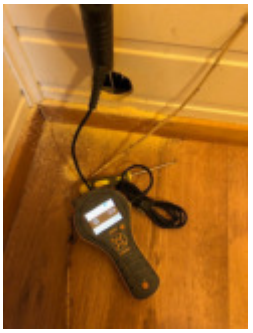
• Eldre overflater med stor slitasje.
• Fuktskade i mur/gulv ved trapp.
• Det er målt høye fuktverdier i trevirke ved hulltakinger.

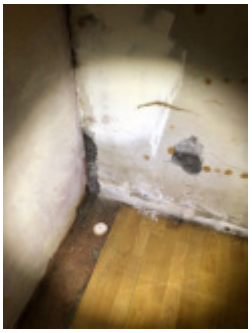
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Rehabilitering påregnes.
• Videre undersøkelser anbefales for å finne årsaken til fuktinntrenging/fuktskade (se videre punkt "Fuktsikring og drenering"). Tiltak kan inkludere forbedret drenering, tetting av utvendige sprekker eller bruk av avfukter i berørte områder.
Merk. Pris for drenering ligger under aktuelt punkt (utover kostnad dette punktet).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







TG 2 Innvendige trapper

Furutrapp.

Innvendige trapper er et sjekkpunkt utover «Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)» som Norsk Takst på eget insentiv har valgt å ta med i sin egendefinerte «tilstandsrapport».

Trapper av trevirke kan knirke noe, trevirke er ikke et «dødt» materiale. Ut fra temperaturer, luftfuktighet mm vil evt knirk variere, også forhold som vekt på personer som går i trapp.
Knirk kan ikke påklages som en feil/mangel ovenfor utførende takstforetak.

Noe avvik må påregnes da høyde rekkverk kan variere noe langs trappeløpet, det er derfor i denne rapport satt et avvik ut fra forskrift på + / - 10 % uten at dette kan påklages. Trapper i brukte boliger blir ikke vurdert opp mot dagens TEK eller NS 3600 da trapper ikke er et punkt i "forskrift til tryggere bolighandel", og evt forhold som omfattes av beskrevne TEK/ NS kan ikke påklages.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Trapp fungerer med beskrevne avvik men tilfredsstiller ikke dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Furu fylling innerdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Eldre dører med bruksslitasje og redusert forventet levetid.
- Noen innerdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Ingen umiddelbare tiltak, utskifting nærmer seg, uten at det kan angis eksakt tid/år.

VÅTROM

U-ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Inneholder: Toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

Avvik:
- Eldre overflater med stor slitasje.
- Noen fliser over dør er "ramlet av".
- Løse veggfliser parti dusjsone.
- Ikke membran på gulv/vegger.
- Terskel dusjhjørne er høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje i rommet da vann ikke vil kunne gå til sluk.
- Riss/sprekker i sementfuger på gulv/vegger.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

U-ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Tilstandsrapport

U-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt betong gulv, malte mur/malt panel på vegger. Huntonitt hvite takplater.
Inneholder: Røropplegg for vaskemaskin og stoppekran.

Avvik:
- Ikke membran på gulv/vegger.
- Eldre overflater med stor slitasje.
- Ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk.
- Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U-ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

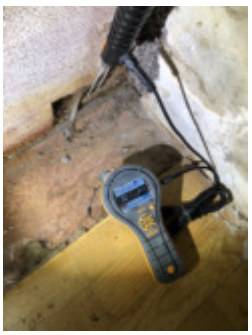
Hulltaking er foretatt fra kott under trapp. Det ble registrert/målt fukt i åpnet hull på ca. 22%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er grobunn for sopp og fuktskader igangsatt og videre undersøkelser for å kunne vurdere omfang bør igangsettes.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert fuktnivå over akseptabelt nivå og dette kan gi grobunn til sopp og råteskader på sikt.
- Mulig dette er på grunn av sviktende drenering (hulltaking er i nærhet av grunnmur).

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet må total rehabiliteres.
- Kostanden for dette punktet ligger innunder estimat for vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtromsbelegg på gulv med varmekabler. Malt strie på vegger. Luftventil.
Inneholder: Toalett, dusjhjørne, servant med møblement, speil og belysning.

Tilstandsrapport

Avvik:
• Eldre overflater/innredning med stor slitasje.
• Skader på gulvbelegg.
• Ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk.
• Terskel dusjhjørne er høyere enn terskel mot tilstøtende rom, uheldig løsning ved evt. lekkasje i rommet da vann ikke vil kunne gå til sluk.
• Dør i våtsone.
• Over forventet brukstid er oppbrukt på gulvbelegg og slukløsningen.
• Kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er en totalvurdering av overnevnte avvik og alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom. Det ble ikke registrert fukt/avvik i åpnet hull.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

• Eldre innredning med stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Utskifting av innredning påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entre og inneholder: Skrusikringer, 35 amp inntakssikring og 7 stk. kurser. 2 stk. kurser type automatsikring.

Eldre elektrisk anlegg.
I forbindelse med rehabilitering av bolig vil det være naturlig å oppgradere/rehabilitere elektrisk anlegg.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.

2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.

a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Byggeår (1974).

b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Ukjent.

c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Ukjent.

d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Nei.

Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Anlegget er fra byggeår (1974).

Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
Svar: Nei.

b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler er tilstrekkelig festet
Svar: Nei.

c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det er eldre og det mangler informasjon/dokumentasjon på anlegget.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.
Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.
Merk. Kostnad for utbedring av det elektriske anlegget kan kun vurderes av fagpersonell etter utført kontroll, følgelig er dette ikke estimert/vurdert av underskrevne i denne rapport.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.
Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for boligen, bygget er høyst sannsynlig etter byggeårets forskrifter.
Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som bygget ikke vil innfri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Setninger påvist i terreng rundt boligen, og noen sprekker i grunnmur.

Vurdering av fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring (knotteplast og drensrør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Ikke synlig knotteplast/fuktsikring.
- Antatt ingen dreneringsmasser.
- Påvist fuktighet innvendig mur/gulv i u-etasje.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påforet kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Noen sprekker og riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Sprekker/riss i grunnmuren bør reifes og videre tettes/flikkes. Overflatebehandling av mur deretter.

TG 2 Terrengforhold

Det er registrert avvik i deler av terrengforhold.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig,
ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke
om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ikke synlig fuktsikring mot grunnmur.
• Setninger i terreng, ikke tilfredsstillende fall fra bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fuktsikring av grunnmur bør etableres hvis drenering på et senere tidspunkt skal utskiftes.
• Lokale terrengjusteringer bør foretas.

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard
Dobbel garasje på 47 m²
Betong gulv og leca grunnmur.
Saltak tekket med betong takstein.
2 stk. panel porter.

• Stor slitasje på porter og div råteskader.
• Stor slitasje i taktekking og yttervegger.
• Flere setningsprekker i grunnmur og mur er synlig presset "innover", dvs har alvorlig setningsskade.
• Garasje må rehabiliteres, eller rives og bygges opp på nytt (krever søknad i så fall).

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

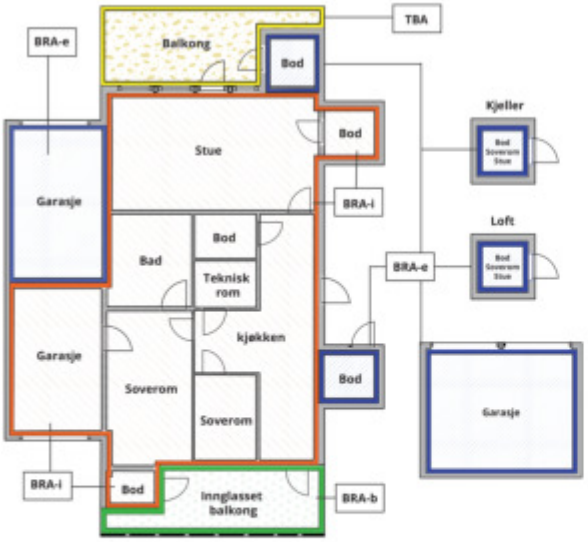
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje	78			78	
1 etasje	86			86	10
SUM	**164**				**10**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje	Entré/allrom, 2 stk. boder, bad, gang, vaskerom, 2 stk. soverom		
1 etasje	Trapp/gang, bad, 3 stk. soverom, stue, kjøkken, utgang til altan på 10 m² fra 1 stk. soverom og til hage fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

U-etasje.
- Entre/allrom 25,20 m²
- Bod 6,10 m²
- Bad 2,60 m²
- Gang 3,00 m²
- Vaskerom 5,80 m²
- Bod 4,70 m²
- Soverom 11,50 m²
- Soverom 14,50 m²

1 etasje.
- Trapp/gang 9,50 m²
- Bad 3,20 m²
- Soverom 6,30 m²
- Soverom 11,40 m²
- Soverom 7,00 m²
- Stue/kjøkken 46,00 m²

- Altan på 10,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
- U-etasje har en takhøyde på ca. 227 cm til 229 cm, dagens krav til takhøyde er 240 cm.

- Vinduer i u-etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning og dagslysflate.

Krav størrelse vinduer iht. rømning:
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy.
Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

- Takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget men er høyst sannsynlig bygget etter byggeårets forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter (TEK 17) som boligen ikke vil innfri.

Dobbel garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Dobbel garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	153	11
Dobbel garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.3.2025	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	599	0	0	797.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Nygårdsvegen 2

Hjemmelshaver
Håvik Gunnar Virittsekk, Håvik Hans Magne, Håvik Svein

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	437	0	0	609.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Nygårdsvegen 2

Hjemmelshaver
Håvik Gunnar Virittsekk, Håvik Hans Magne, Håvik Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Ulvenvegen på Os.
Gangavstand til diverse dagligvare butikker, bensinstasjon, hagesenter og bussholdeplass.
Barnevennlig med kort avstand til barnehage, skole og idrettsplass.
Fine friluftsområder like ved. Kort avstand til Flåten Amfi og Kuventræ med fotballbaner, idrettshall og ny svømmehall.
Få minutters kjøring til Os sentrum med alle servicetilbud/fasiliteter.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen, murer og diverse prydbusker, hagen fremstår som ustelt.

Avvik:
• Sprekker og negativ helling i hagemurer og forstøtningsmurer.
• Setning i terreng, spesielt i belegningsstein.
• Murer er i svært dårlig forfatning, rehabilitering påregnes (kostbart til-tak).

Parkering i dobbel garasje og på tomten.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på (med mindre nevnt i rapporten):

• Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
• Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
• Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
• Utvendige trapper og rekkverk
• Støttemurer og hagemurer
• Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk, nedgravde oljetanker ect.
• Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
• Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av rekvirent	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
geo.ngu.no/kart/radon/	28.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NU3023

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



etakst®

04.05.2025 Ref **acnu2**

OPPDRAGSGIVER
Hans Magne Håvik
hm-haav@online.no
900 11 910

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 15.04.2025

NYGÅRDSVEGEN 2, 5210 OS

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 54 BNR 437 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624 BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS HETLEFLÅTEN

Meglers verdivurdering

3 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	3 500 000
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	47 m²	-	-	-	-
Tomt - ifølge takst 01.04.2025					1406 m²	

Byggeår	1974
Soverom	5
Etasje(r)	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Ulvenvegen 2, 5210 Os	26.05.2021	1 950 000	0	1 950 000	1961	109 m²
2	Nygårdsvegen 4, 5210 Os	18.06.2020	3 200 000	0	3 200 000	1957	134 m²
3	Byvegen 274, 5210 Os	13.06.2024	2 400 000	0	2 400 000	1894	115 m²

Enebolig med dobbelgarasje fordelt på to separate bruksnummer på hhv. 609 kvm og 798 kvm. Rehabiliteringsprosjekt.

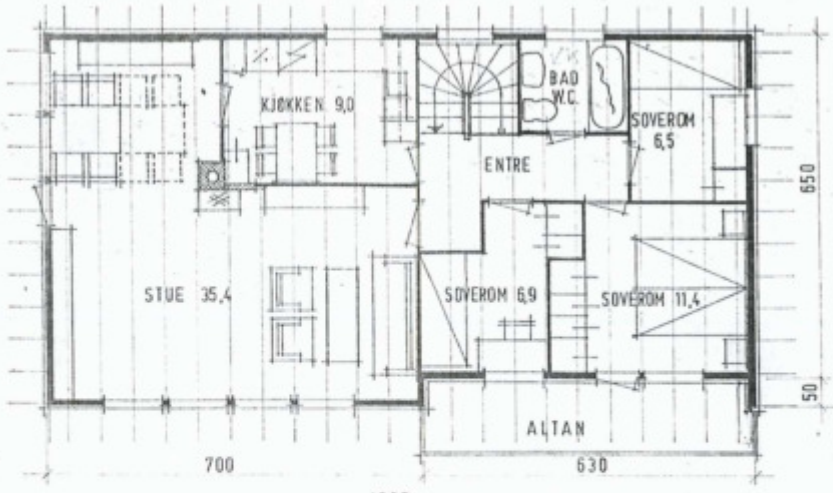
Markedsverdi forventes å ligge mellom kr 3,4 mill og 3,6 mill.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

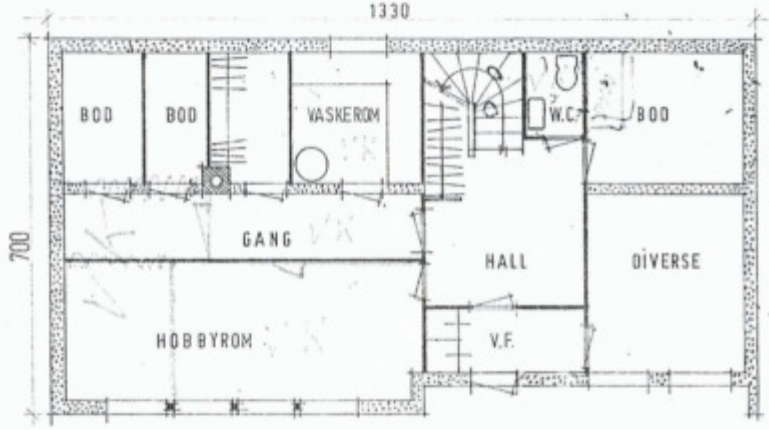
Bjørn Arne Braathen
Syd Eiendomsmegling AS
Bjorn.Arne.Braathen@privatmegleren.no
982 39 624

PRIVATMEGLEREN

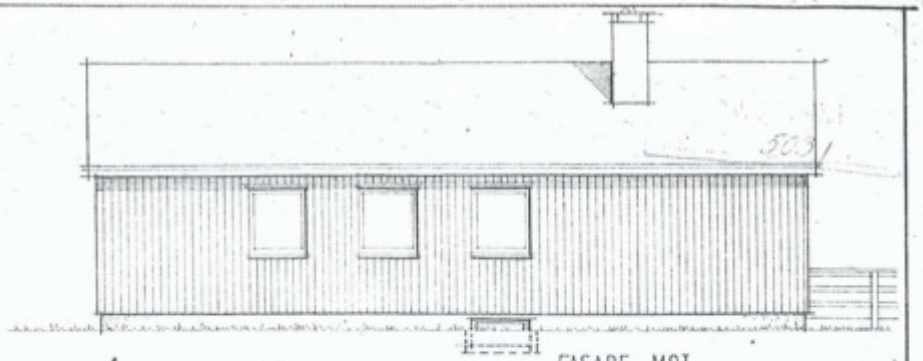
Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



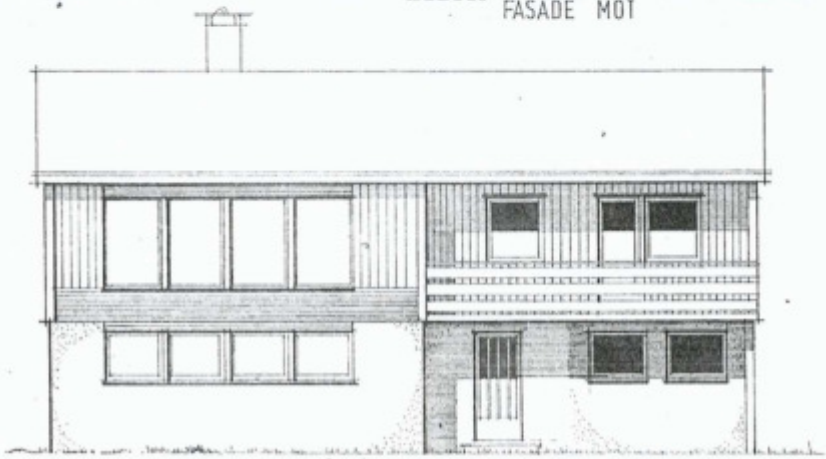
PLAN
AV
1. ETASJE



PLAN
AV
UNDERETASJE

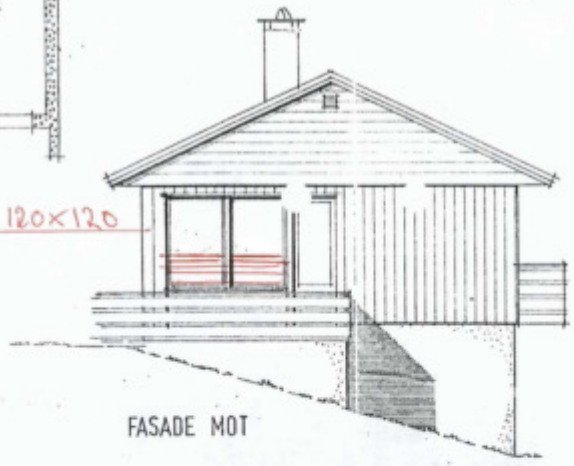


FASADE MOT

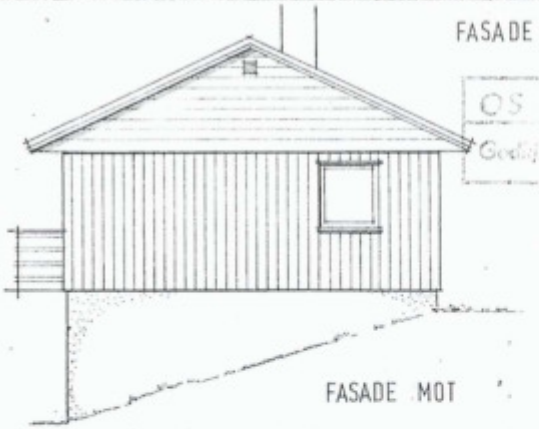


FASADE MOT

skifte vinduer 120×120
(2 stk.)



FASADE MOT



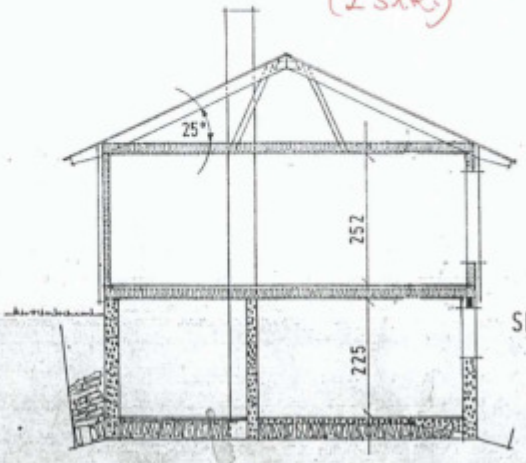
FASADE MOT

OS [illegible]
Godkjent den 18/11-74

85 m²

4 ÷

3 soverom



SNITT

18/6-90

Prosjekt: HIBA A-
Tegning nr.: 4-04
Tegning vedr.: Fasader, snitt og fasadeut
Målestokk: 1:100
Bergen, den 2/9 1974
Byggherre: NILS RICHARD NILSEN
Oppdrag nr.: 4/74
Byggested: OS
Gnr.: Bnr.:
Rettelser:
Rettet den
Leverandør: OSO TRYKKAL A/S 5200 OS

HIBA
OLAV KYRRESGT 38 5000 BERGEN
TELEFON 05 21 35 30

OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

MELLOMBELS BRUKSLØYVE.

I medhald av bygningslova, § 99 pkt. 2 og 3, vert det etter synfaring den 25/6- 1976 på eigedomen g.nr. 54 b.nr. 437 i Os gitt mellombels bruksløyve for bustadhus,
byggherre: Nils Richard Nilsen, Ulvenskiftet, 5200 Os.

Desse arbeida står att før ferdigattest kan utferdast:

1. Døråpning i hobbyrom ved pipe må understøttast slik at pipe ikkje vert belasta.
2. Pipe i kjellar må pussast.
3. I boder, vaskerom og hobbyrom må veggar pussast og golv finstøypast.
4. Takvatn må førast til drenering.
5. Tilfylling til grunnmur må gjerast ferdig. Inntil dette er utført må provisorisk sikringsgjerde ved sydvestre hjørne behaldast.
6. Stige/trinn på tak må monterast til bruk for feiar.
7. Stakekumme for kloakk må monterast utanfor austre husvegg, og kloakk/vannledningsgrøft må tilfyllast.
8. Opprydding og planering på tomta må utførast.

Desse arbeida må vera utførte innan 6 mndr. frå d.d. med melding til bygningskontrollen.

Os, den 28/6- 1976.

Kåre Herdlevær

Kåre Herdlevær.
bygningssjef

Jonn Halseth Lund

Jonn Halseth Lund.
bygningskontrollør

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/9832/50
Uthentet 2025-04-10 10:25

Attest nr. 1207 Dagbok nr 9832/75

MÅLEBREV

År 19 74 den 23. august ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

En parsell av gnr. 54, bnr. 55, "Lunheim" i Os.

Forretningen er rekvirert av Johannes Vaksinen
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~. *
Forretningen ble administrert av ~~underteglnede~~ og som kartvitne var tilstede:

Norvald Kinden
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

54/55 - Johannes Vaksinen

Lovlig varslet men ikke møtt:

54/198 - Otto Nymark

Grensebeskrivelse: Se kart. Parsellens grenser er a-b-c-d-e-f-g-a. Grensene f - g går i bue langs veg. Ellers går grensene over alt i rette linjer mellom merkepunktene.

Avstander:

a - b	= 35,76 m	
b - c	= 0,82 "	
c - d	= 20,13 "	
d - e	= 16,64 "	
e - f	= 7,93 "	
f - g	= 15,77 "	rettlinjet avstand
g - a	= 4,96 "	

Arealet utgjør

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: Boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0,01 mark uten fradrag i hovedbrukets skyld.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19

Kåre Herdlevær (sign.)

Hans Bøe (sign.) Tor Lunde (sign.)

Nr. 2254 a Enerer Sem & Stenersen I Oslo 7-66

Rett avskrift

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

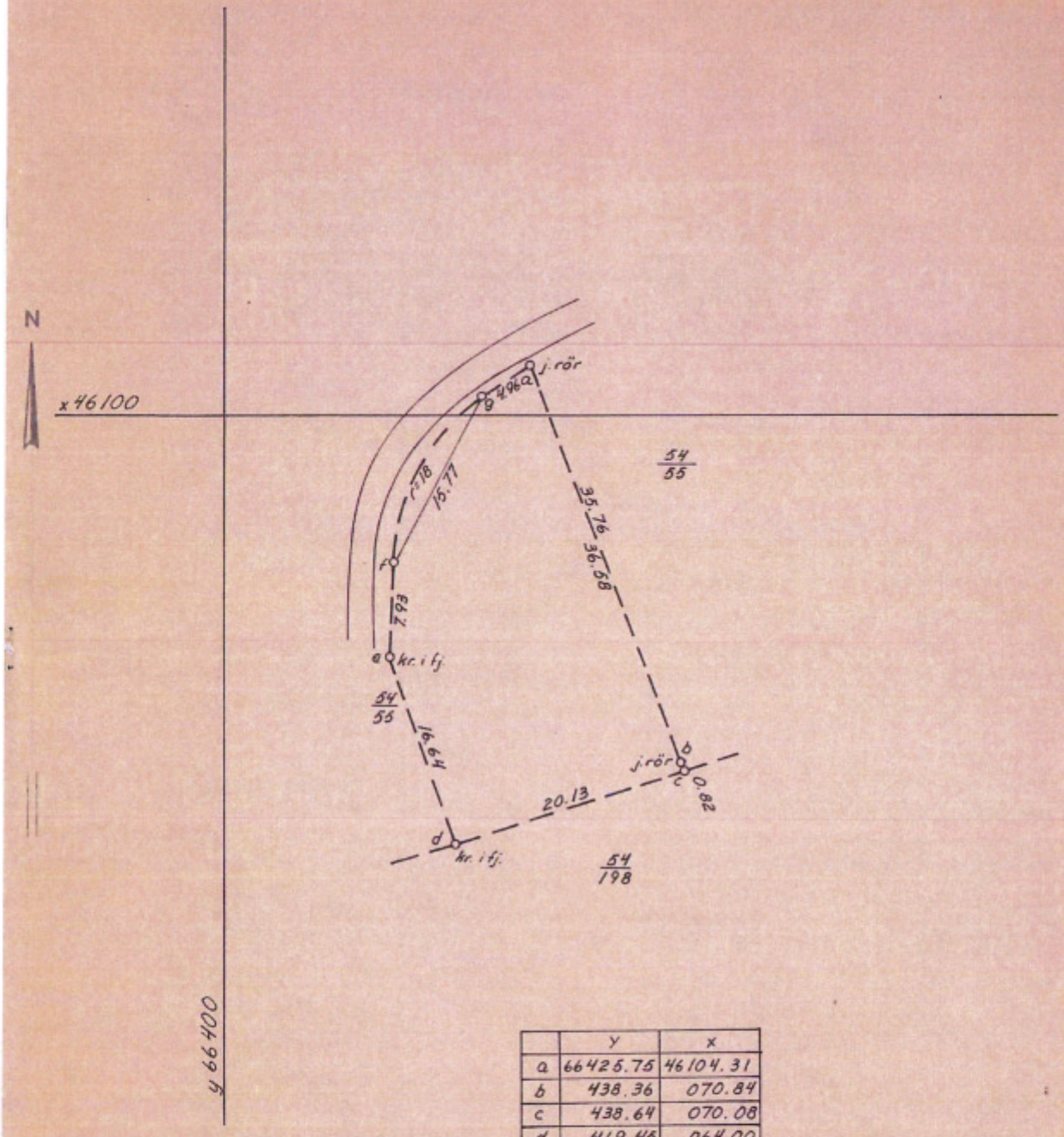
M.nr. K11. 15

Kartpl. x 63

Parsell av Lunheim gnr. 54 bnr. 55

Bruksnavn gnr. bnr.

Areal 609.6 m² Mål 1: 500



	y	x
a	66425.75	46104.31
b	438.36	070.84
c	438.64	070.08
d	419.45	064.00
e	413.99	079.72
f	414.25	087.65
g	421.60	101.60

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR 10/1691
LØPENR
EINING
13 MAI 2010
ARK.KODE P ma 54
ARK.KODE S 599

Kommune (ev. stempel)

Os

MÅLEBREV

J nr 107/84

Målebrev nr 21.189

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
54	599	

Bruksnamn **eller** adresse

Dagbokstempel

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-

Dato 7. juni 1985 halde—

kart- og delingsforretning over ein parsell av g.nr. 54, b.nr. 55 i Os. Parsellen er tilleggsareal til g.nr.54, b.nr.437.

Forretninga vart rekvirert av—

Oddlaug Vaksinen den 3. april 1984.

Styrar ved forretninga var—

Arve Lyngbø.

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Os den 12. februar 1986.

Tor Lunde.

Arve Lyngbø.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingstempel

Tinglyst 15. september 1986

Påteikningar (Rettingar o.l.)

Ole Vaksinen [illegible]

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART
54	599		

Representasjonspunkt			Jnr
X 46086	Y 66440	Z	107/84
Koordinatsystem		Målestokk	
LOKALT NETT		1: 500	K27.44
Kartblad		Areal	
X63		798 M^2	

OS KOMMUNE - SENTRALARKIV
SAKS NR 10/1691 DOKNR
LØPENR
EINING 18 MAI 2010 SAKSBEH.
ARK.KODE P mg 54/599 KLASSASJON
ARK.KODE S GRADERING



PUNKT	MERKE	X	Y	AVSTAND	RADIUS
1	Jordrör	46 104,31	66 425,75	7,00	
2		108,14	431,61	11,33	8,00
3	Jordmerke	105,18	442,55	33,32	
4	Jordmerke	076,93	460,22	18,60	
5	Gjerdestolpe	071,29	442,50	4,04	
6		070,08	438,64	0,81	
7	Jordrör	070,84	438,36	35,77	
8		101,60	421,60	15,77	18,00
9		087,65	414,25	7,93	
10	Kors i fjell	079,72	413,99	16,64	
11	Kors i fjell	064,00	419,45	4,28	
12	Mur	062,80	415,35	8,33	
13	Mur	070,41	411,97	18,29	
14	Mur	088,67	413,06	7,31	20,00
15	Mur	095,78	414,75	8,99	

TINGLYST
8301 05. JULI 90
MIDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETET

VEIRETT

Gnr. 54 Bnr. 437, og Gnr. 54 Bnr. 599 i Os kommune har veirett til eksisterende vei over Gnr.54 Bnr.55 i Os kommune.
Veiretten tilligger Gnr.54 Bnr.437, og Gnr.54 Bnr.599 som en reell servitutt.
Det påligger Gnr.54 Bnr.437, Gnr.54 Bnr.599 , og Gnr.54 Bnr.55 vedlikeholdsplikt til veien.

Os 29/6-90

Doknr: 8301 Tinglyst: 05.07.1990 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Berit Røttingen
Berit Røttingen

Bjørn Fimreite
Bjørn Fimreite

Vi bekrefter at utstederne er over 18 år, og har underskrevet dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/437
Adresse:	Nygårdsvegen 2, 5210 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☒NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☒JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☐NEI

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☐NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐Privat eineanlegg ☐ Privat fellesanlegg ☒Offentleg

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☐Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☒Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/437
Adresse: Nygårdsvegen 2
Målestokk: 1:1000
Dato: 09.04.2025

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

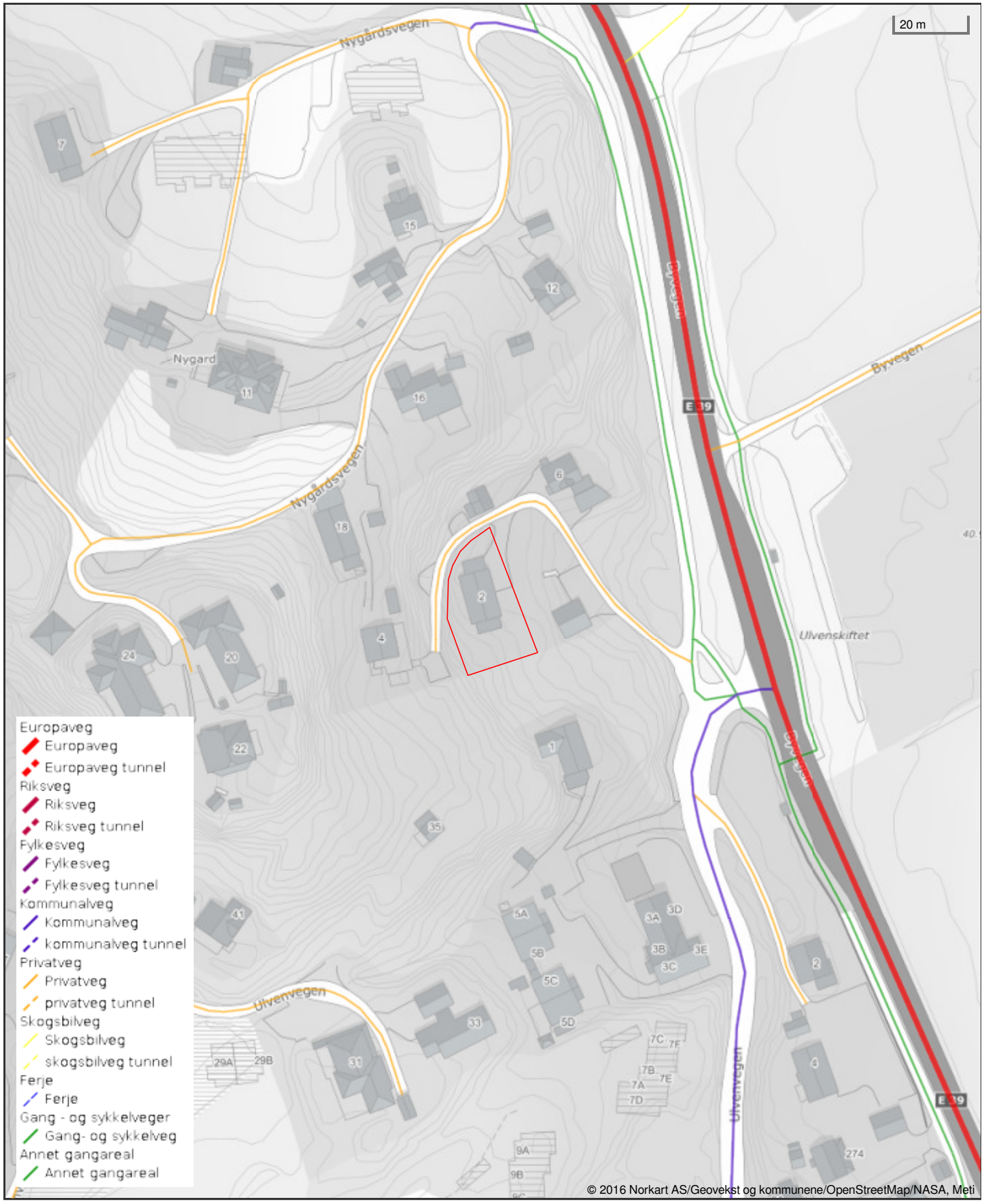
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 09.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/437//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 09.04.2025

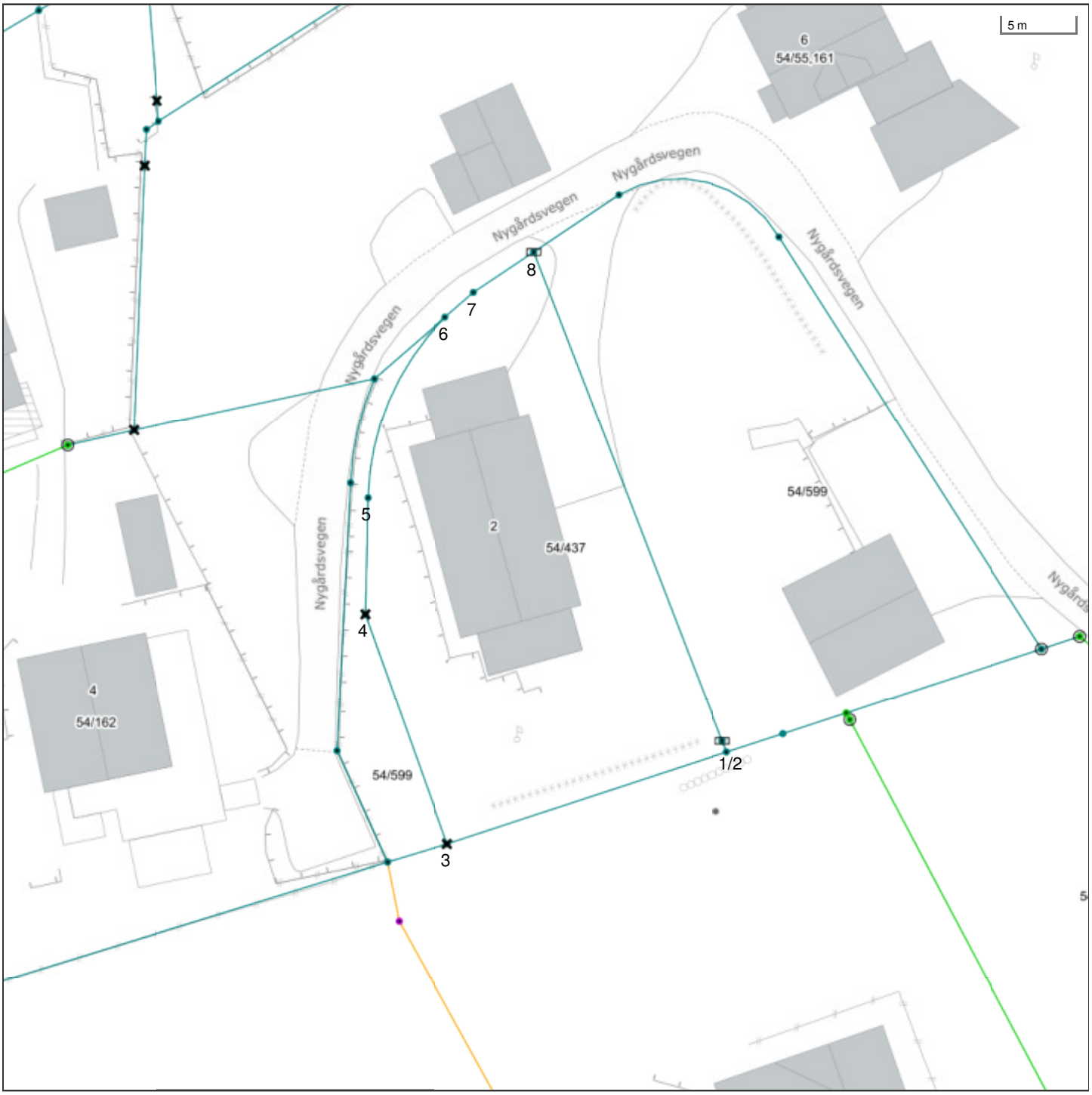
Oversiktskart for eiendom 4624 - 54/437//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 09.04.2025

Eiendomskart for eiendom 4624 - 54/437//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	609,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679926,35	**Øst**	303089,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679923,5	303105,07	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	35,77	
2	6679922,73	303105,32	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,81	
3	6679917,51	303085,87	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	20,14	
4	6679933,46	303081,12	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	16,64	
5	6679941,37	303081,73	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,93	
6	6679953,4	303087,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	13,74	17,64
7	6679954,98	303089,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	19,90
8	6679957,5	303093,97	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	4,96	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/437
Adresse:	Nygårdsvegen 2, 5210 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

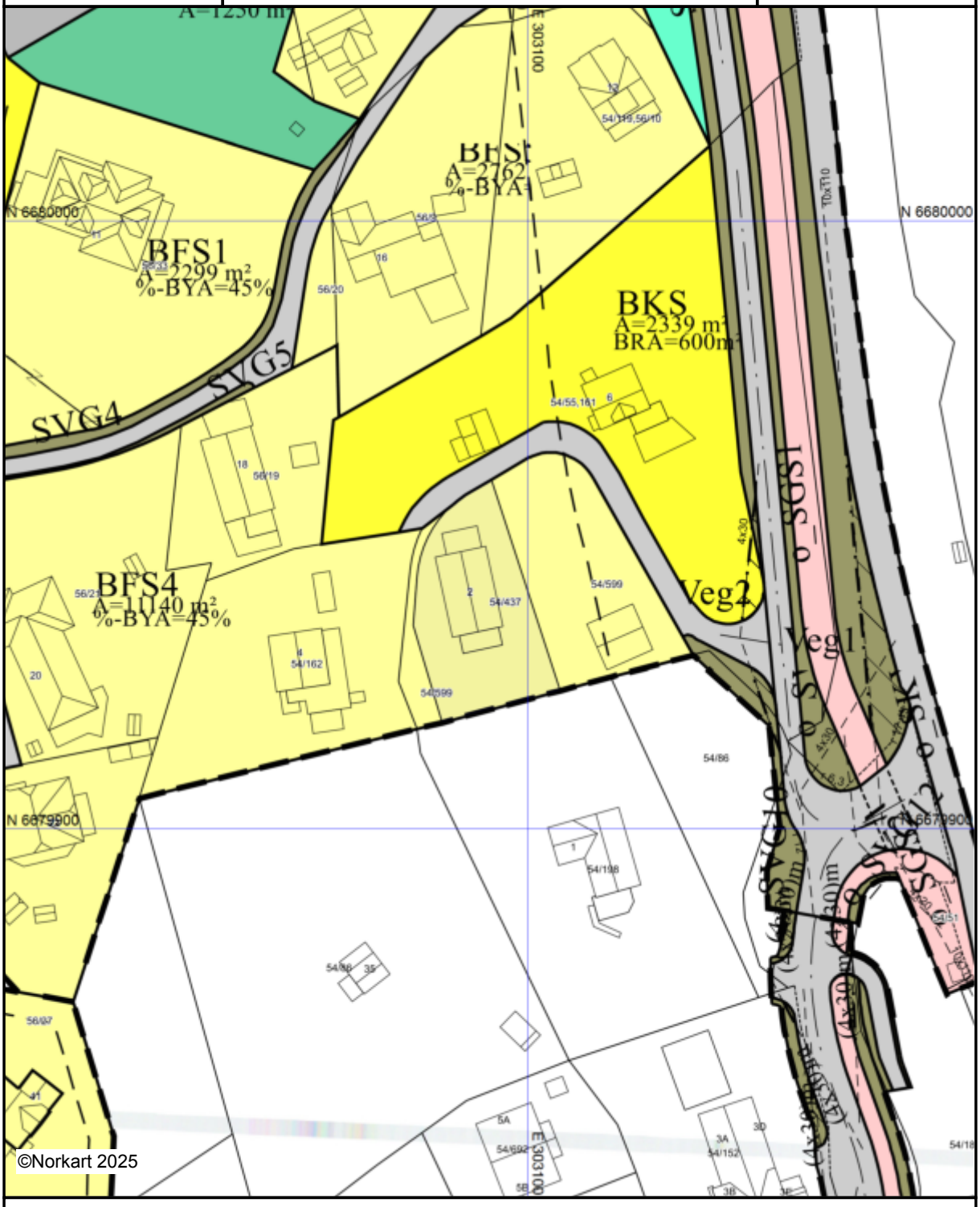
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/437
Adresse: Nygårdsvegen 2
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSFØRESEGNER FOR gnr. 56, bnr. 4 m.fl. Nygård i Os kommune

§ 1
Generelt

Føresegna gjeld plankart for Nygård 56/4 m.fl. med planID 20130600, i målestokk 1:1000, datert 2.10.2018.

Revisjonsdato : 2.10.2018

I samsvar med plan- og bygningslova er arealet regulert til følgjande formål:

Pbl. § 12-5 nr. 1
Bygningar og anlegg
- Bustader, blokk
- Bustader, frittliggjande
- Offentleg privat tjenester, postkasser.
- Miljøstasjon avfall.
- Uthus, garasje.
- Transformator.
- Leikeplass.

Pbl. § 12-5 nr. 2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Køyreveg
- Gang og sykkelveg
- Annan veggrunn grøntareal

Pbl. § 12-5 nr. 3
Grønstruktur
- Grøntstruktur

Pbl. § 12-6 jf. 11-8 a nr. 1-3
Omsynssoner
- Sikrings-, støy og faresone
- Frisiktsone
- Omsyn landbruk
- Omsyn høgspent

§ 2 Felles føresegner (jf. pbl. § 12-7)

2.1 Leike- og uteopphaldsareal
Det skal setjast av minst 50 m^2 felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining.
(Pbl. § 12-7 nr. 4)

2.2 Kommunaltekniske anlegg

2.2.1 Straum, telefon- og fiberkablar skal leggjast i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal som vert omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal dekkast med matjord/torv og såast til.
(Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

2.2.2 Nødvendige tekniske installasjonar, som el. Koplingsskap, VA- anlegg etc. kan førast opp innanfor byggjeområda, grøntstruktur eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter avtale med Os kommune.
(Pbl. § 12-7 nr. 1 og 2)

2.3 Parkeringsdekning
Parkeringsdekning skal følgje parkeringsnorma til Os kommune datert 21.01.2013.
(Pbl. §12-7 nr. 7)

2.4 Rekkjefølgje

2.4.1 Følgjande tiltak skal vere avklara og godkjent i forkant av rammeløyve:
Det skal utarbeidast ein renovasjonsteknisk avfallsplan, som skal vere godkjent avBIR.
(Pbl. §12-7 nr. 10)

2.4.2 Før det kan gjevast løyve til igangsetting av tiltak innafor planområdet, skal det ligge føre ein godkjent plan for ivaretaking av matjord jf. Os kommune sin handlingsplan for landbruk.

2.4.3 Før det kan gjevast mellombels bruksløyve / ferdigattest til skal følgjande tiltak vere ferdig opparbeida eller sikra gjennomført:
(Pbl. §12-7 nr. 12)

Leikeplass, felles tilkomstveg (Veg1), vassforsyningsanlegg, avlaupsanlegg og overvassanlegg skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med VA- norm for Os kommune og vere godkjent av Os kommune. (Pbl. §12-7 nr. 10)

Det er ikkje stilt rekkjefølgjekrav til gang og sykkelveg langs E39, dette skal vera ferdig regulert.

§ 3 Bygningar og anlegg (pbl § 12 – 5 nr. 1)

3.1 Utnytting bustader: frittliggande småhus, konsentrert småhusbebyggelse og blokk

3.1.1 Grad av utnytting :
BFS1-6 = 45 %-BYA
BBB1-2 = 500 m^2-BRA
BBB3-4 = 820 m^2-BRA
BKS1 = 600 m^2-BRA

3.1.2 Byggehøgder
Alle byggehøgder er oppgitt over gjennomsnittleg planert terreng :

BFS1-6 :
På skrånande tomter :
Maksimal høgd på gesims = 5 meter, 7 meter ved pulttak
Maksimal høgd på møne = 9 meter

På flate tomter :
Maksimal høgd på gesims = 3,5 meter, 5 meter ved pulttak
Maksimal høgd på møne = 7 meter

BBB 1-4 :
Maksimal høgd på møne = 7,8 m

BKS 1:
Maksimal høgd på gesims = 5 m
Maks høgd på møne = 8 meter

3.1.3 Det skal innanfor byggeområde BBB 1-4 sikrast at bustader og uteopphaldsareal tilfredsstiller støyretningsline T-1442.
I BKS 1, er det krav om vidare undersøkelse av støy ved byggemelding.

3.1.4 Murar skal skal byggemeldast, og oppførast i naturstein av blokksteinskvalitet. Ved murhøgder over 2 m. skal murar terrasserast og terraseringa skal tilplantast.(Pbl. §12-7nr. 1)
Lausmassar og rasutsatte stader skal sikrast i samsvar med skredfarerapport.

3.1.5 Byggegrense er 4m til grense. Mellom BBB 4 og 56/6 er byggegrensa 1,3m - 2m som vist på plan.

3.1.6 Garasje/carport kan plasserast utanfor byggjegrensene, men ikkje nærare enn 1 meter frå naboeigedom. I BBB 4 kan utkraga terrassar plasserast inntil 1 meter frå naboeigedom. (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.2 Renovasjonsanlegg

3.2.1 Areal for renovasjonsanlegg skal asfalterast og vera samsvar med krav frå BIR gjennom godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan. (Pbl. §12-7 nr. 1)

3.3 Leikeplass

3.3.1 Leikeplass BLK, skal opparbeidast med sandleikeplass, huske og leikeapparat/møblement eigna for slik aktivitet. Underlaget på leikeplassen skal i hovudsak vere grasdekt, men med høve for etablering av fast underlag på interne gangvegar og underlag tilknytta leikeapparat. Leikeplassen skal vera universelt utforma. (Pbl. §12-7 nr. 1)
Kommunen sin norm for felles leik- og uteoppholdsareal skal ligge til grunn for utforming av desse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12 – 5 nr. 2)

4.1 Annan veggrunn – grøntareal

4.1.1 Annan veggrunn grøntareal skal nyttast til skjeringar, fyllingar, rekkverk, murar og grøfter m.m. Det kan innanfor arealet plasserast veglys, nettstasjonar, rekkverk, og annan infrastruktur som er ein naturleg del av veganlegget. (Pbl. §12-7 nr. 1)

§ 5 Grønstruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Grøntstruktur

5.1.1 Grøntstruktur skal oppretthaldast som naturterreng. (Pbl. §12-7 nr. 1)

§ 6 Omsynssoner (pbl § 12-6 jf. 11–8)

6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a 1-3)

6.1.1 **Frisiktsoner**

I frisiktsonene skal det vere fri sikt 0,5 meter over plan på tilliggjande vegar. Det kan tillatast stolpar og liknande med diameter opp til 30 cm i frisktsona.

6.1.1 **Buffersone**

I buffersone mot landbruk kan det tilplantast med hekk eller tilsvarande.
Det er forbode å byggja bustader, men det kan opparbeidast veg, parkering og uthus som del av buffer.
(Pbl. §12-7 nr. 1 og 2)

6.2.2 **Faresone ved høgspent.**

Det er forbod mot byggetiltak i faresone ved høgspentline.

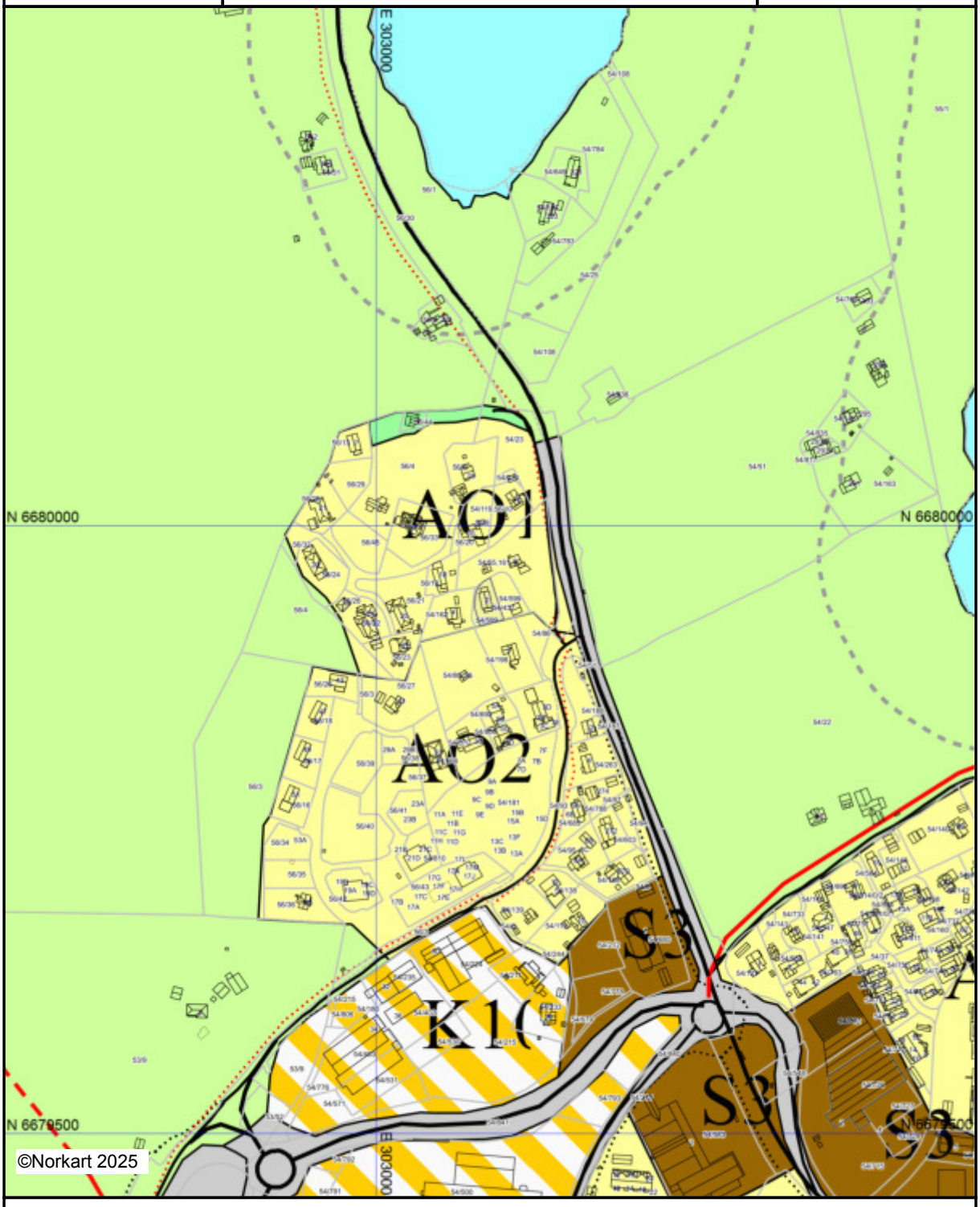
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/437
Adresse: Nygårdsvegen 2
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Notater