

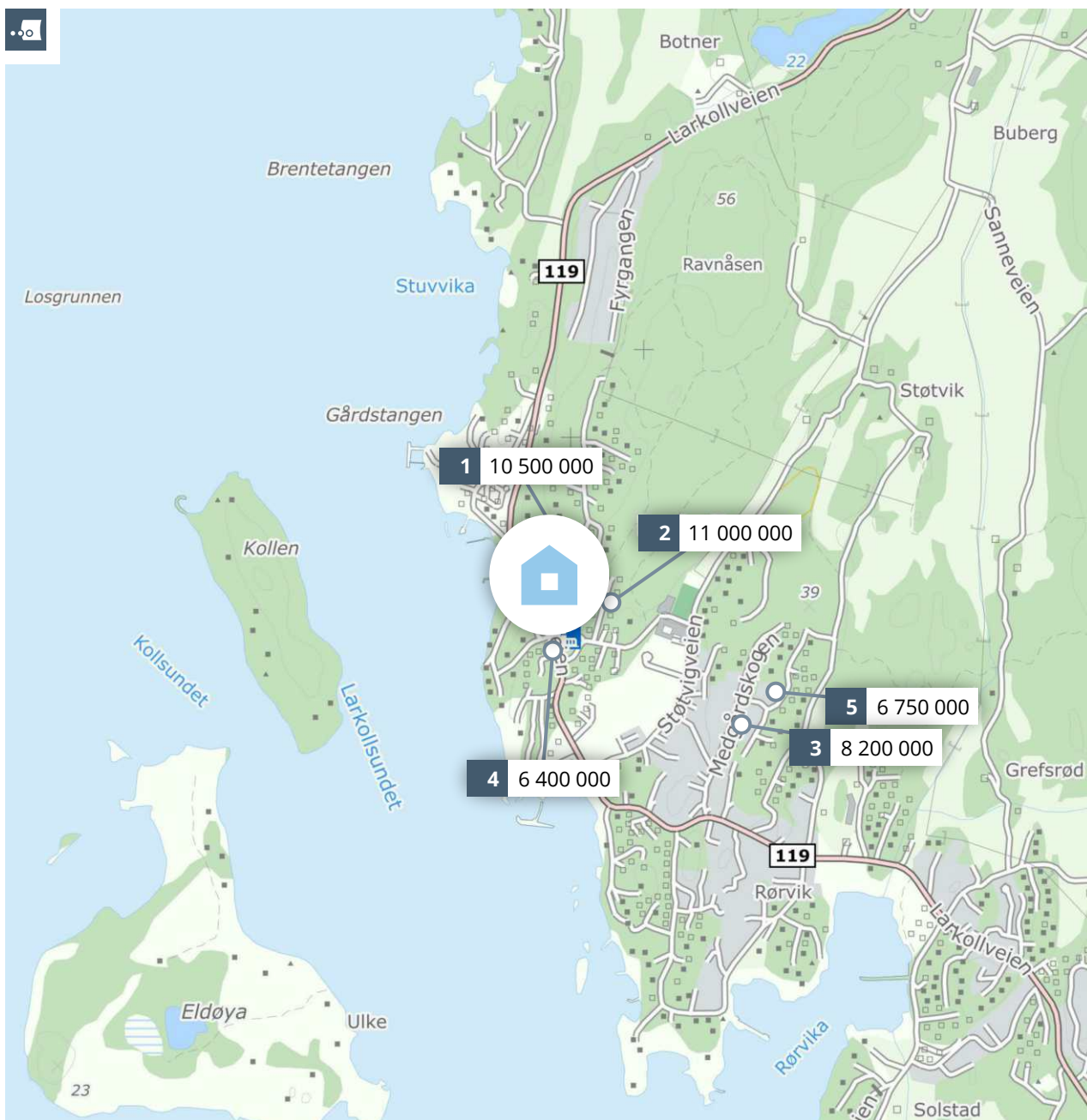


PRIVATMEGLEREN
MOSS

VARDEKLEIVA 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings skjema selger
Tilstandsrapport
Byggetegninger
Midlertidig brukstillatelse
Grunnkart
Utskrift fra matrikkelen
Reguleringsplankart
Regulering
Liste over løsøre og tilbehør
Budskjema



Meglerns verdivurdering

VARDEKLEIVA 24

Hellene



Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 22.09.2025

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Anca Buberg.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Vardekleiva 24, 1560 LARKOLLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 134 BNR 354 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS BOTNER

Verdivurdert til

10 350 000

-	10 350 000	46 413
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	223 m ²	25 m ²	- m ²	78 m ²	248 m ²	- m ²
Tomt						1 334 m ²
Byggeår						1996

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vardeveien 5 A 187 m ² 1955 1 371 m ² 4 sov	10.11.2023	10 790 000	10 500 000	0	10 500 000	56 150
2 Støtvigskogen 7 318 m ² 2006 1 234 m ² 4 sov	17.06.2024	10 900 000	11 000 000	0	11 000 000	34 591
3 Medgårdskogen 20 194 m ² 1930 1 375 m ² 5 sov	25.09.2024	8 500 000	8 200 000	0	8 200 000	42 268
4 Tollbuveien 35 133 m ² 2008 895 m ² 4 sov	10.10.2023	6 790 000	6 400 000	0	6 400 000	48 120
5 Lystringsmyr 9 186 m ² 1963 1 362 m ² 5 sov	09.08.2024	6 990 000	6 750 000	0	6 750 000	36 290

Her får du en innholdsrik enebolig – et hjem som byr på rikelig med plass til hele familien, nydelig utsikt mot sjøen og et solrikt uteområde med flere terrasser.

Boligen er fordelt over tre etasjer og byr på mange muligheter. Her får du flere stuer og oppholdsrom, tre bad, fire soverom og god plass til både små og store familier. Det er tilrettelagt for en egen utleiedel i underetasjen, som kan gi hyggelige leieinntekter eller benyttes som en generasjonsbolig.

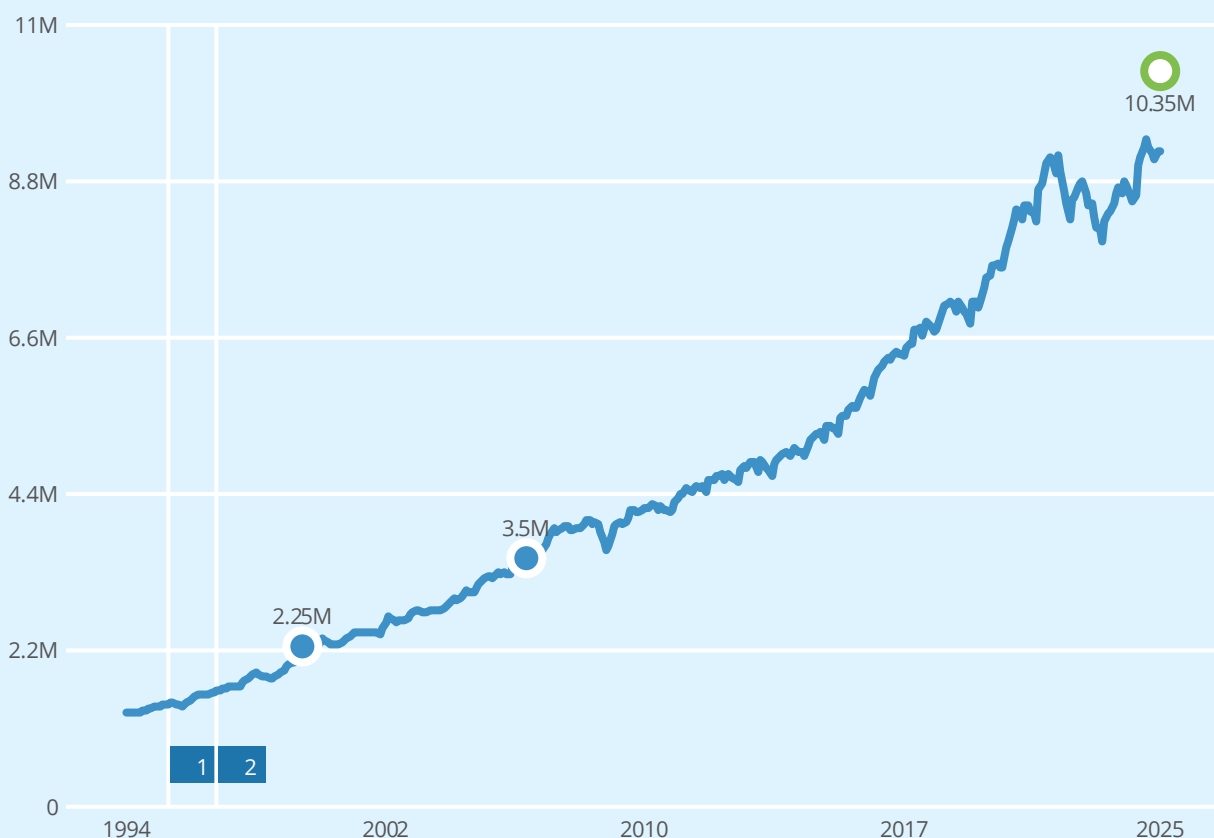
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.



Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
17.07.2006		17.07.2006	-	3 500 000	-	3 500 000	3
07.10.1999		07.10.1999	-	2 250 000	-	2 250 000	
06.04.1995		06.04.1995	-	355 000	-	355 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Lignende boliger har gått for høyere pris

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Eneboliger til salgs i 1560 LARKOLLEN nå

12
eneboliger til
salgs

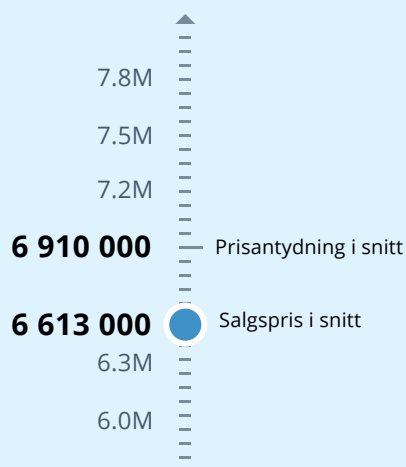


Annonsene har i
snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i 1560 LARKOLLEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

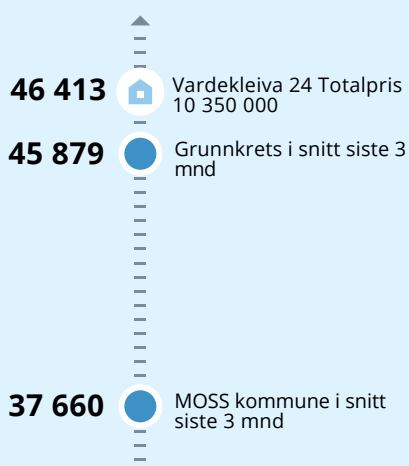


Solgt i snitt
i løpet av

156
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116250184	
Selger 1 navn	
Jan Eigil Torjussen	
Gateadresse	
Vardekleiva 24	
Poststed	Postnr
LARKOLLEN	1560
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

vannlekkasje bad 1. etasje.Rehabilitert

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabiliteret hele badet

Arbeid utført av

Martin Duda

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

Et for teknisk spørsmål til å svare sikkert på, men hele badet ble rehabilitert og gulvet ble pigget opp

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ved vær fra øst, kan det av og til komme en kloakkliggende lukt på vaskerommet i 1.etg. Tiltak: Forsvinner når det tappes vann i sluk. Aldri vært noe problem.

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Pga fuktlukt i u etg -lagt ny drenering langs nordveggen 2012. Ingen fuktlukt etterpå

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk innvendig vedovn 1.etg

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1:Installert varmepumpe 2/2022 2:Ny eltavle for u.etg og montert overspenningsvern, billader

Arbeid utført av

1:AC senteret 2:A/L elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utført av A/L Elektriske; Fredrikstad-desember 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Installert ca 2020

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 Ar
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggskommentar

Et lite fastvindu sydvendt i stue 1.etg og et takvindu i loftstue er noe misfarget. Spørsmål om vinduet kan være punktert. Ikke observert lekkasjer per dd Fastvindu i 2.etg i soverom , mot øst,-låsemekanismen er noe løs, men fungerer greit. Ingen synlig vannlekkasje.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).





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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Eigil Torjussen	e1d5e654452035ebd7a8 6bd066bb6ad3b5d9f98b	13.03.2026 11:35:03 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vardekleiva 24 , 1560 LARKOLLEN
 MOSS kommune
 # gnr. 134, bnr. 354

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 18520-1887

Referansenummer: DW1439

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka
Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.

Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.

Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

<https://pettersentaksering.no>

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086



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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Enebolig fra 1996.

Boligen er fordelt på tre plan.

Det er tilrettelagt for utleiedel i underetasjen.

Intern dør mellom hoveddelen og underetasjen.

Boligen holder normal god standard.

Lite utdrag av tilstand:

Råte i noe terrassebord, spesielt på ene terrassen.

Høyde og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mangler rekkverk på en side på utvendige trapper ved terrassene.

Eldre bad i 2 etg.

Svakt fall på gulvet, kun 5 mm.

Sprekkdannelser i flisefugene på veggen.

Eldre vaskerom i 1 etg.

Feil fall på gulvet.

Fall mot døra.

Ikke membran på veggen rundt vasken.

Eldre bad i underetasjen.

Feil fall på gulvet.

Sluket i dusjen ligger høyere enn membran ved dør.

Ikke membran på vegger rundt vask og utenfor dusjnisen.

Gulvlister på deler av rommet.

Krakelering i vasken.

Opp til ca 25 mm skjevhet i gulvet i 2 etg.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kledningen mot gårdsplassen går lang ned mot terrenget.

Svak lufting mot grunnmuren enkelte plasser.

Kledningen på sørveggen er noe værslitt/sprukken.

Sprekk i gulvflis i vindfanget i 1 etg.

Bom på enkelte fliser.

Noe merker i parkettgulvene.

Noe knirk i gulvene.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere

fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Stigetrinn til pipe.

Beslag på kopebord.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig stående lektepeneel.

Saltak.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tett takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

H-vinduer.

Ett nytt vindu i stuen i 2024.

5 stk takvinduer fra Velux i 2 etg.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Skyvedør i stuen, ellers enkle terrassedører.

3 terrasser på forskjellige nivåer.

Skiferlagt uteplass ved underetasjen.

Markise ved terrassen i 1 etg.

Fra soverommet i 1 etg er det utgang til en luftbalkong.

Utvendige tretrapper mellom terrassene og videre ned til terrenget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er med heltre eike og fliser samt parkett på tre soverom og en bod.

En bod med teppe på gulvet.

Innvendige vegger med panel og noe pusset mur og tapet.

Alle himlingene er med panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Radonmålinger utført i 2001.

Årsmiddelverdi 130 Bq/m³.

Boligen har elementpipe(Lecapipe).

Utvendig sotluke.

Vedovn fra Dovre i underetasjen.

Klebersteinsovn i stuen i 1 etg.

Tretrapp med eikebord i trinnene.

Malte tredører og noen fyllingsdører.

2 fløyet vitrinedør i 2 etg.

Skyvedørsgarderobe på soverommene og i vindfanget i underetasjen.

Plassbygde bokhyller i 2 etg.

Det er satt inn over og underskap samt vask i ene boden i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeåret i 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger.

Varmekabler.

Badet har badekar, gulvstående wc, servantskap og speilskap.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i kottet og inn mot badet.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom fra byggeåret

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk i rommet.
Panel på veggene.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved på soverommet og inn mot vaskerommet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det foreligger ikke dokumentasjon på type membran eller utførelse.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, sideskap, speil og dusjnisje.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vindfanget og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Bad fra byggeåret i underetasjen.

Noe oppgradering i senere tid.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulvet.
Det er lagt nyere fliser i dusjen.
2 sluk i rommet.
Vegger med panel og det er fliser i dusjen.
Rommet har gulvstående wc, servantskap og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Malt innredning(ikke original farge).
Heltre benkeplate.
Ett vitrineskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast(pex) og kobber.
Vannmåler og stoppekran på badet i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Stakemulighet på badet i underetasjen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe fra Fujitsu.
Boligen har to varmtvannstanker på ca 200 liter hver.
Ene tanken er fra byggeåret og den andre er fra 2020.

Det er røropplegg til sentralstøvsuger, men ingen støvsugerenheter.
To sikringskap med Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt 32/25/16/15 og 13 amp.
Lader til el-bil montert på husveggen.
Boligen har alarmanlegg fra Verisure.
To slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
I 2012 ble det lagt ny drenering langs nordveggen , ut mot gårdsplassen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).
Murt støttemur med skiferfliser.
Belegningsstein og skifer mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I underetasjen brukes ene boden til soverom.
I 1 etg er tidligere wc og bad slått sammen til ett stort bad.
I 2 etg er veggen mot boden fjernet og det er etablert bokhyller.
Opprinnelig var det to soverom i 2 etg, disse er slått sammen til ett rom.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ukjent om det er søkt bruksendring på bodene som er i bruks om hoveddel i dag.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

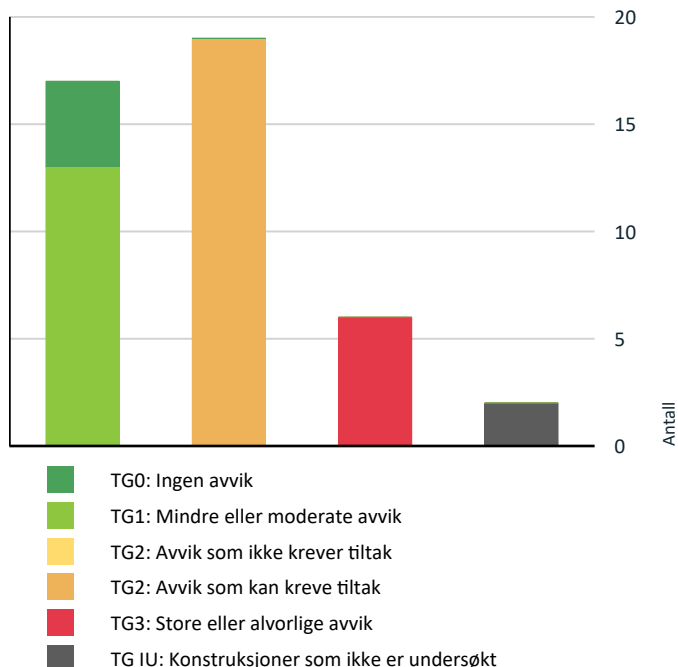
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig garasje som er omgjort til bod med to rom.

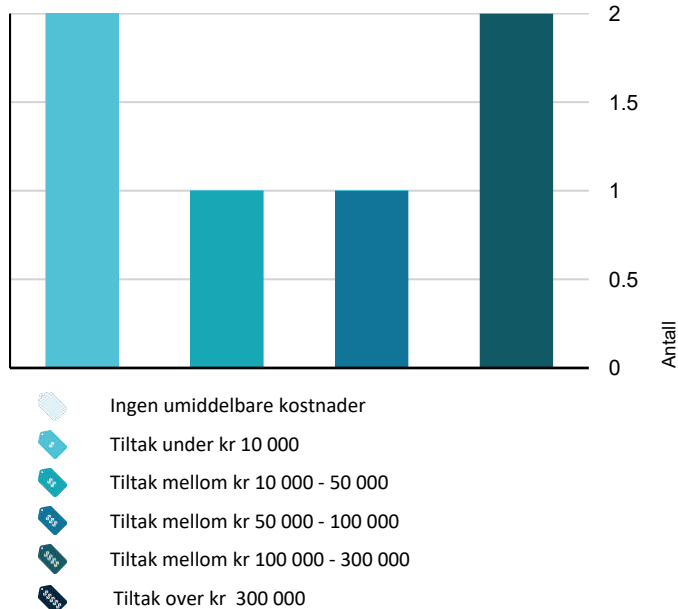
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 2 etg > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

-  **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Tilbygg	Tidligere veranda er innlemmet i boligarealet og det er satt inn takvinduer i 2 etg.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket og undertaket er 29 år gammelt.

Noe groing på takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vaske og rense taket.

Tilstandsrapport



Noe groing på takflatene.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Beslag på kopebord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående lektepanel.

Vurdering av avvik:

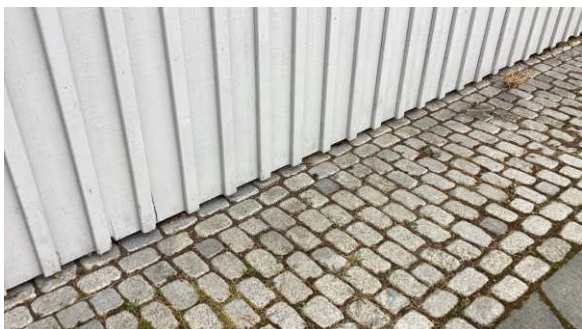
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen mot gårdsplassen går lang ned mot terrenget.
Svak lufting mot grunnmuren enkelte plasser.
Kledningen på sørveggen er noe værslitt/sprukken.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



Kledningen går langt ned mot terrenget ved ene langveggen.



Noe værslitt kledning på sydveggen.



Lite lufting mellom kledning og grunnmur.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
H-vinduer.
Ett nytt vindu i stuen i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Feil på låsemekanismen til ene vinduet i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skifte ut låsemekanismen på vindu i 2 etg.
Enkelte vinduer trenger noe vedlikehold.

Tilstandsrapport



Utvendig screen på flere vinduer.



Vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Vinduer - takvinduer

5 stk takvinduer fra Velux i 2 etg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Skyvedør i stuen, ellers enkle terrassedører.

Vurdering av avvik:

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

Litt slitasje på de enkle terrassedørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Terrassedør med noe værslitt dørbblad.



Ytterdøren.



Utvendig el-styrt screen på skyvedøren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3 terrasser på forskjellige nivåer.
Skiferlagt uteplass ved underetasjen.

Tilstandsrapport

Markise ved terrassen i 1 etg.

Fra soverommet i 1 etg er det utgang til en luftbalkong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råte i noe terrassebord, spesielt på ene terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

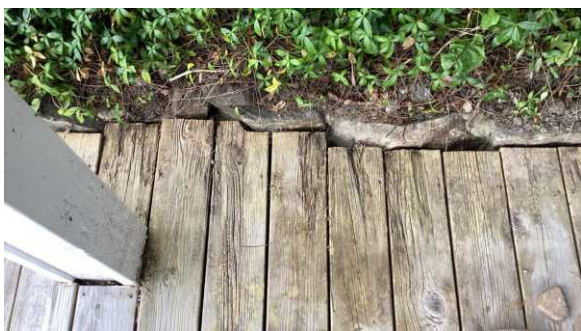
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fra terrassen ved stuen i 1 etg har du flott utsikt utover sjøen.



Store åpninger i rekkverket.



Noe råte i enkelte bord.



Skiferlagt uteplass ved underetasjen.

Utvendige trapper

Utvendige tretrapper mellom terrassene og videre ned til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangler rekkverk på en side på trappene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp med kun rekkverk på en side.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er med heltre eike og fliser samt parkett på tre soverom og en bod.
En bod med teppe på gulvet.
Innvendige vegger med panel og noe pusset mur og tapet.
Alle himlingene er med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i gulvflis i vindfanget i 1 etg.

Bom på enkelte fliser.

Noe merker i parkettgulvene.

Noe knirk i gulvene.

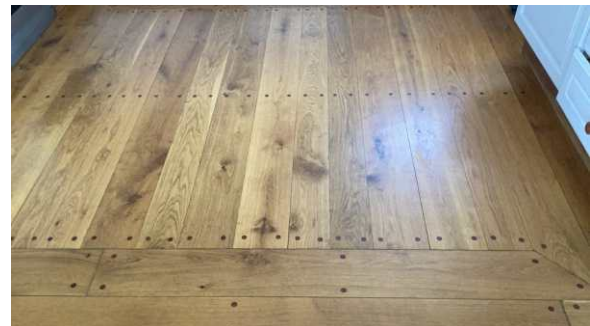
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

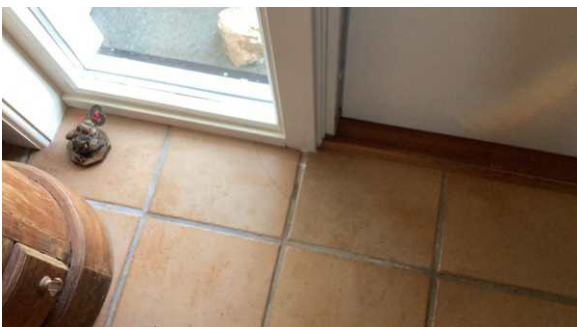
Det er ikke behov for strakstiltak.



Noe merker i parkettgulvene.



Massivet eikegulv.



Sprekk i gulvflis ved inngangsdøren

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

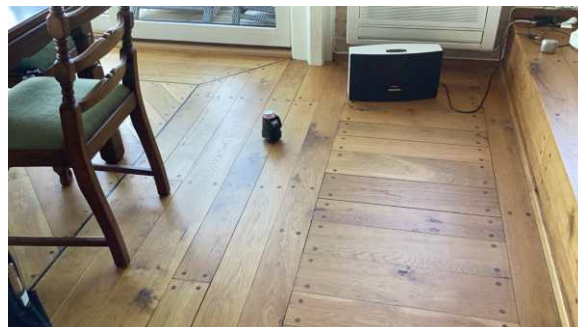
Opp til ca 25 mm skjevhet i gulvet i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

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



Opp til ca 25 mm skjevhet i 2 etg.



Opp til ca 20 mm skjevhet i 1 etg.

TG 2 Radon

Radonmålinger utført i 2001.

Årsmiddelverdi 130 Bq/m³

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier
- Det er påvist andre avvik:

Tiltaksgrense på radon er 100Bq/m³ og grenseverdien er på 200Bq/m³.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.
- Andre tiltak:

Med radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe(Lecapipe).

Utvendig sotluke.

Vedovn fra Dovre i underetasjen.

Klebersteinsovn i stuen i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i innvendig ildstein i brennkammeret til klebersteinsovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å skifte ut ildsteinen.

Tilstandsrapport



Vedovnen i underetasjen.



Klebersteinsovn i 1 etg.



Sprekk i ildsteinen i brennkammeret til klebersteinsovnen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Vindfanget .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%



Normale forhold i yttervegg mot terreng i underetasjen.



Hullet er plombert etter kontroll

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med eikebord i trinnene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Tilstandsrapport



Trapp med eikebord i trinnene.



Store mellomrom i spilene på rekkverket.

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører og noen fyllingsdører.
2 fløyet vitrinedør i 2 etg.



2 fløyet vitrinedør i 2 etg

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverommene og i vindfanget i underetasjen.
Plassbygde bokhyller i 2 etg.
Det er satt inn over og underskap samt vask i ene boden i underetasjen.

VÅTROM

2 ETG > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Badet har badekar, gulvstående wc, servantskap og speilskap.

Vurdering av avvik:

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

Svakt fall på gulvet, kun 5 mm.
Sprekkdannelser i flisefugene på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

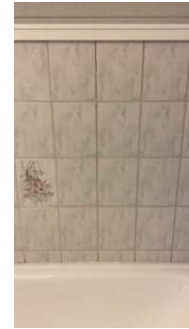
Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Svakt fall på gulvet.



Sprekkdannelse i flisefugene.



Badekar på badet.

2 ETG > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i kottet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom kottet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll

1 ETG > BAD

Generell

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1 ETG > BAD

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

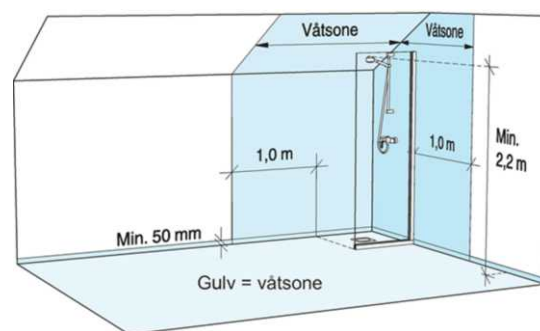
Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

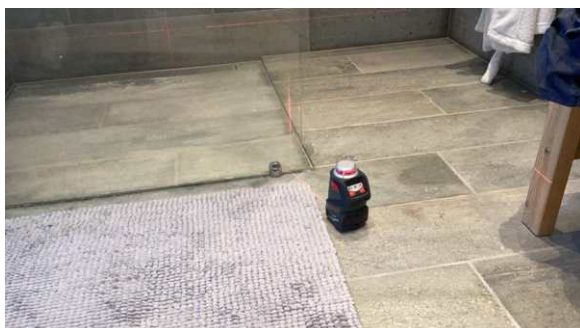
1 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Nedsenk i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilfredsstillende fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det foreligger ikke dokumentasjon på type membran eller utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Langsgående sluk mot veggen i dusjen.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, sideskap, speil og dusjnisje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Baderomsinnredningen.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vindfanget og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom vindfanget og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk i rommet.
Panel på veggene.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Feil fall på gulvet.
Fall mot døra.
Ikke membran på veggen rundt vasken.

Konsekvens/tiltak

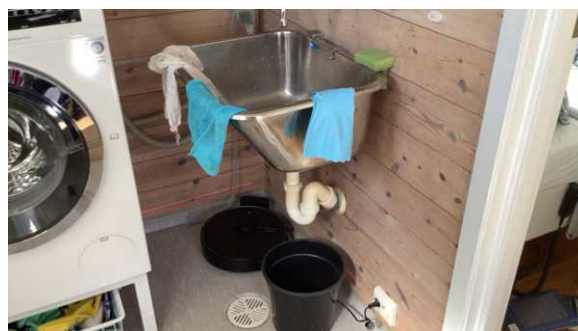
- Andre tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes.
Det må etableres riktig fall på gulvet og membran i våtsonene på veggen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Feil fall på gulvet.



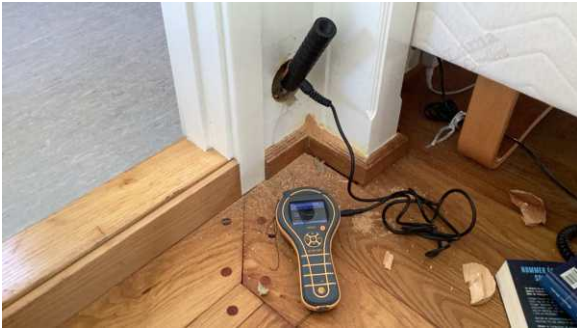
Ikke membran på veggen ved vasken, kun trepanel.

1 ETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved på soverommet og inn mot vaskerommet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og vaskerommet.



Hullet er plombert etter kontroll.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i underetasjen.

Noe oppgradering i senere tid.

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

Fliser på gulvet.

2 sluk i rommet.

Det er lagt nyere fliser i dusjen.

Vegger med panel og det er fliser i dusjen.

Rommet har gulvstående wc, servantskap og dusj.

Vurdering av avvik:

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

Feil fall på gulvet.

Sluket i dusjen ligger høyere enn membran ved dør.

Ikke membran på vegger rundt vask og utenfor dusjnisen.

Gulvlister på deler av rommet.

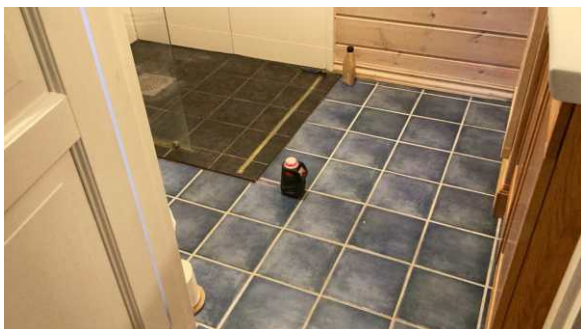
Krakelering i vasken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Feil fall på gulvet.-



Manglende membran på flere vegger.



Sprekkdannelse/krakelering i vasken.

UNDERETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsoner mot murvegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Malt innredning (ikke original farge).

Heltre benkeplate.

Ett vitrineskap.

Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet



Litt slitasje på innredningen.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast(peX) og kobber.
Vannmåler og stoppekran på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

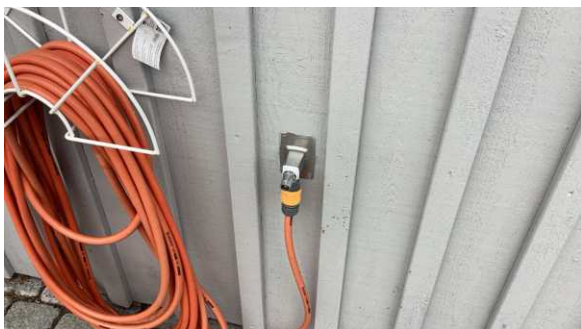
- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke rørskap til rør i rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Anbefaler rørskap til røri rørsystemet.



Frostsikker utekran.



Vannmåler og stoppekran er lokalisert på badet i underetasjen.



Ikke rørskap til rør i rørsystemet.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakemulighet på badet i underetasjen.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe fra Fujitsu.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannstanker på ca 200 liter hver.
Ene tanken er fra byggeåret og den andre er fra 2020.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilfredsstillende el-tilkobling på den eldste varmtvannstanken.

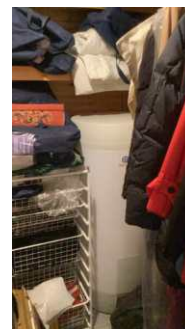
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmtvannstank fra byggeåret.



Tank fra 2020.

TG 1 Andre installasjoner

Det er røropplegg til sentralstøvsuger, men ingen støvsugerenheter.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

To sikringskap med Automatsikringer.

Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt 32/25/16/15 og 13 amp.

Lader til el-bil montert på husveggen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Anlegget er fra byggeåret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er satt opp nytt sikringskap i underetasjen og el-billader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



El-billader.



To sikringsskap plassert i underetasjen.

TGD Branntekniske forhold

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

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

Boligen har alarmanlegg fra Verisure.

To slukkeapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
I 2012 ble det lagt ny drenering langs nordveggen , ut mot gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).

TG 3 Forstøtningsmurer

Murt støttemur med skiferfliser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det har løsnet noe skiferfliser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke rekkverk på støttemuren.

TG 2 Terrengforhold

Belegningsstein og skifer mot husveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Tatt i bruk

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tidligere garasje ombygget til bod.

Boden har to rom.

Støpt dekke.

Ringmur av leca.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning.

Vinduer med enkelt glass.

To boddører.

Saltak med betongstein.

Innvendig fliser på gulvet og ellers panel på vegger og tak.

Innlagt strøm.

Lagringshems.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

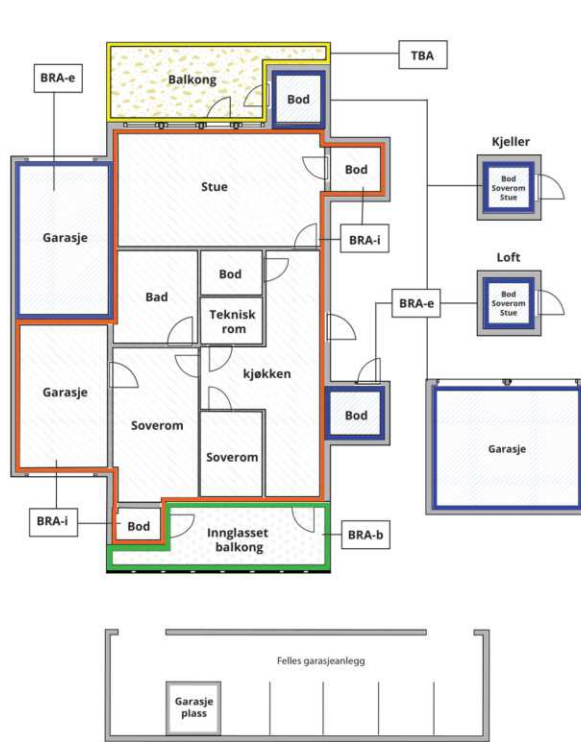
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	58			58	
1 etg	96			96	41
Underetasje	69			69	37
SUM	223				78
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	TV-stue, Stue, Bad, Soverom		
1 etg	Vindfang, Soverom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Kjellerstue, Soverom, Bod, Bad, Soverom 2, Vindfang, Bod 2		

Kommentar

Terrassen har en utføring som gjør de noe vanskelig å måle opp.
Noe arealavvik vil forekomme på terrassene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I underetasjen brukes ene boden til soverom.
I 1 etg er tidligere wc og bad slått sammen til ett stort bad.
I 2 etg er vegg mot boden fjernet og det er etablert bokhyller.
Opprinnelig var det to soverom i 2 etg, disse er slått sammen til ett rom.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ukjent om det er søkt bruksendring på bodene som er i bruks om hoveddel i dag.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig garasje som er omgjort til bod med to rom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	214	9
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Jan Eigil Torjussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	134	354		0	1334.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardekleiva 24

Hjemmelshaver

Torjussen Jan Eigil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser i Larkollen i Moss kommune. Eiendommen ligger høyt i terrenget og har flott sjøutsikt utover Oslofjorden. Kort vei til nye Støtvig Hotell med sin populære sandstrand og båthavn. Barnevennlig område med kort gangavstand til Larkollen Barneskole og Støtvigenga barnehage. Egen Joker butikk i Larkollen. Losen Cafe ligger rett ovenfor Støtvig Hotell. Losen er kjent for å trekke til seg mange flotte artister i løpet av sommeren. Ca 5 minutters kjøretur til Evje Golfbane. Fine turmuligheter med blomsterstien og kyststien. Eiendommen ligger i enden av en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrående eiet tomt på ca 1334m².
Hovedsakelig naturtomt.
Gårdsplass med brostein.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig fra 1996.
Huset er fordelt på tre plan.
Det er oppført en frittstående bod på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.08.2025		Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

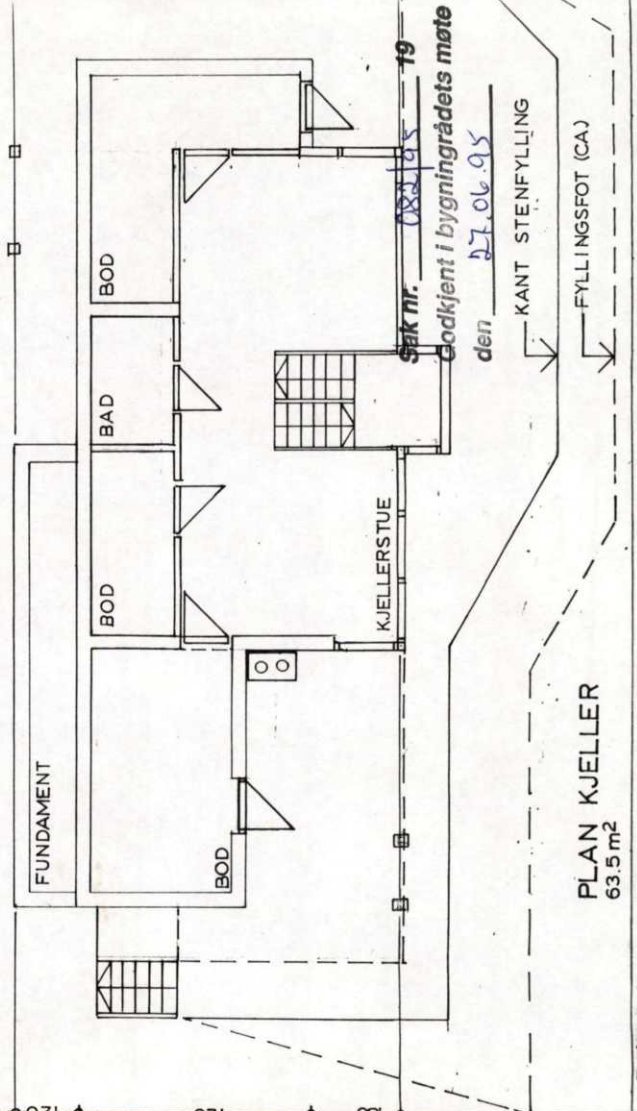
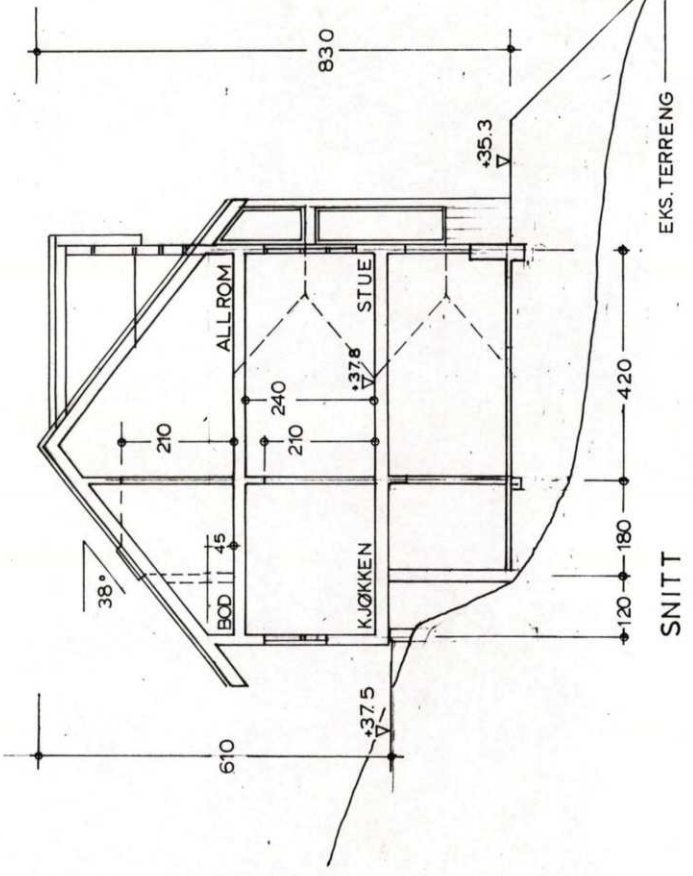
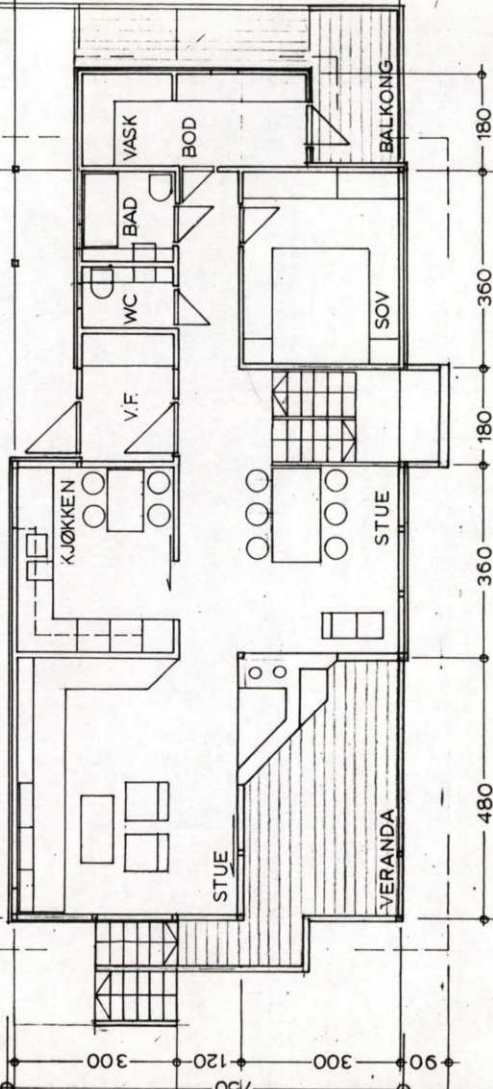
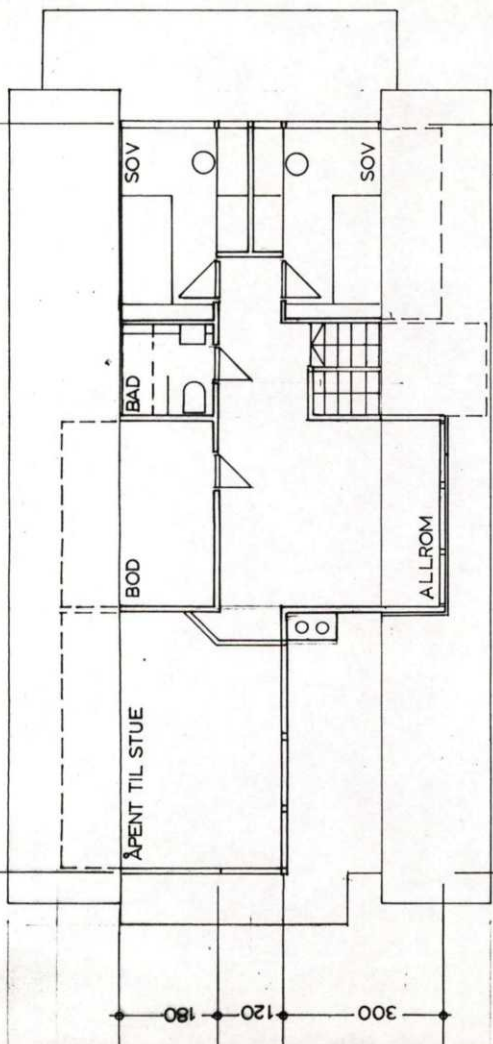
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

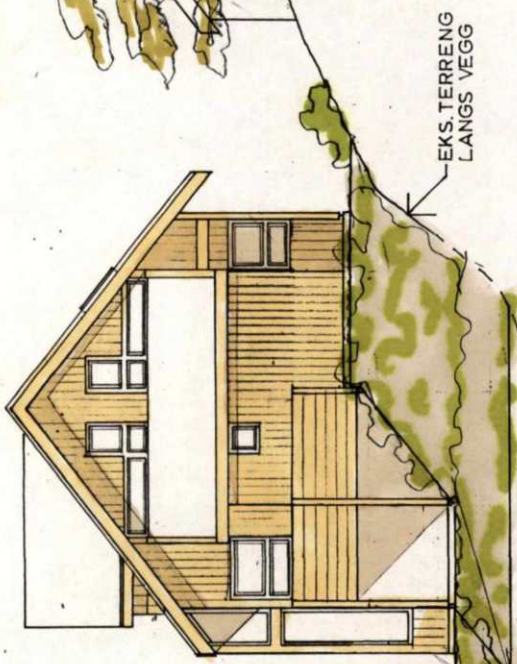
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DW1439>

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





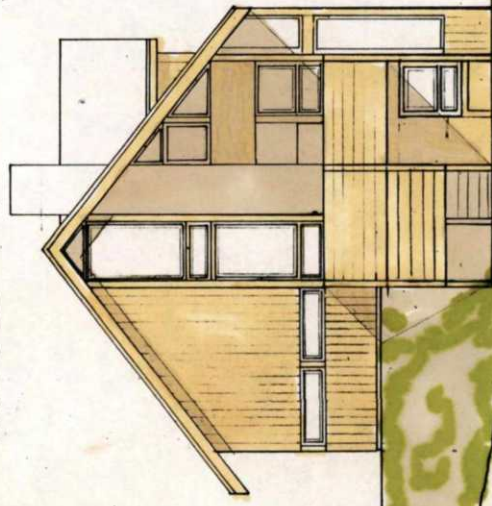
MOT SYD-ØST

EKS. TERRENG LANGS VEGG

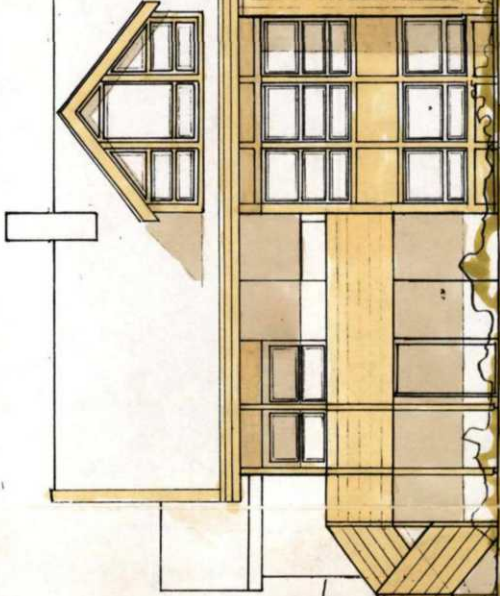


MOT NORD-ØST

EKS. TERRENG VED VEGG



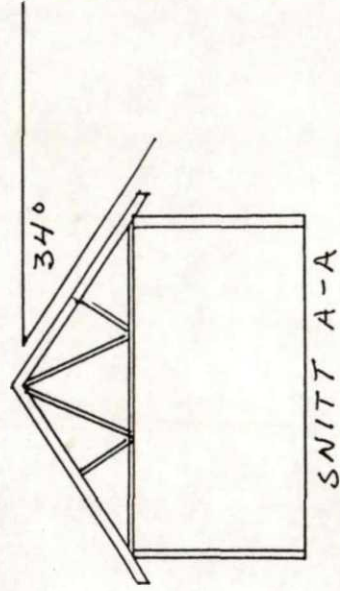
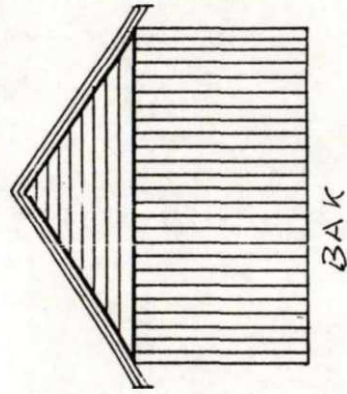
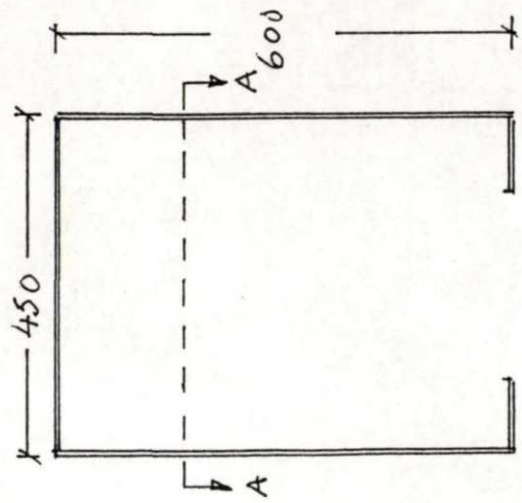
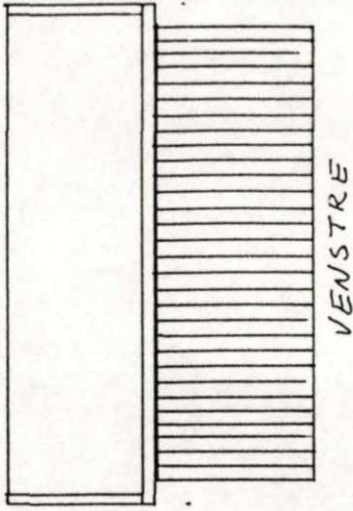
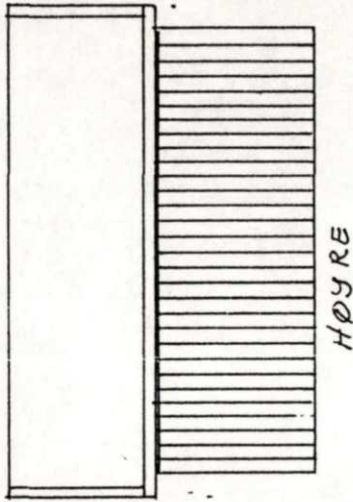
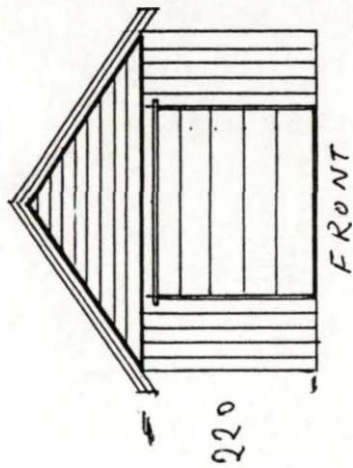
MOT NORD-VEST



MOT SYD-VEST

TOPP STEINFYLING
+ 35,3

EKS. TERRENG VED VEGG
Sak nr. 082/05 19
Godkjent i bygningrådets møte
den 17.06.98



Kommune

RYGGE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Siv.ark. MNAL NPA Jan Jansen
Torggt. 2
1530 Moss

Byggherre (navn, adresse)

Tom Westgaard
Vardekleiva 24
1560 Larkollen**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Etendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vardekleiva 24	34	354		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
06.04.95	Nybygg	Bolig og garasje	Bygningsrådets vedtak	27.06.95	082/95

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- U. etg. ikke ferdig
- Avlufting av tørketrommel føres ut gjennom yttervegg.

Ildsted kontrolleres av feiermester.

1 pipe

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Rygge	<i>Eivind Olsen</i> Eivind Olsen, bygn.kontr.
Dato	
26.03.96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> ansvars- havende		
<input type="checkbox"/> andre		

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 12:48

Eiendom 3103-134/354

Bruksnavn		Etablert dato	03.04.1995	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	1335,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3103	Beregnet areal	1334,4	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	134	Har festegrupper	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	354	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vardekleiva 24	1560 Larkollen	Botner	Larkollen	Rygge

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.04.1995	Kart- og delingsforretning	3103-134/354	Mottaker	1474
		3103-134/84	Avgiver	-1474
04.02.2000	Grensejustering	3103-134/354	Avgiver	-138,8
		3103-134/78	Mottaker	138,8
04.02.2000	Kartforretning	3103-134/354	Mottaker	1335,2
01.01.2020	Omnummerering	3103-134/354	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-134/354	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	19418693	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.09.1995	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	26.03.1996	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	197/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	197/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	197	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	0	48/0	0/0	48/0
U01	Underetasje	0	63/0	0/0	63/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	19418707	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igang satt	03.03.1997	Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk	03.04.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	25/0	25/0



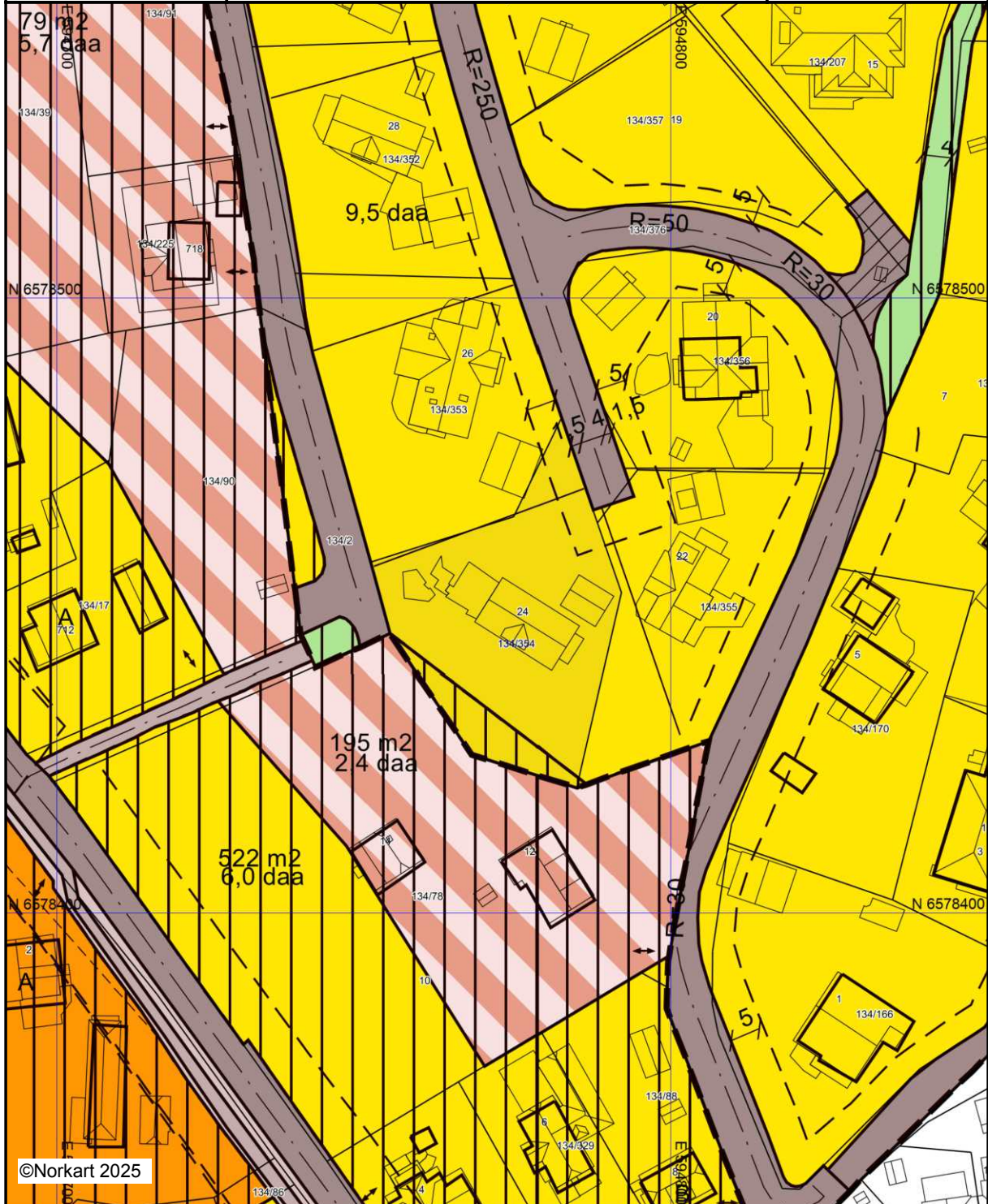
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/354
Adresse: Vardekleiva 24
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025




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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RYGGE BYGNINGSRÅD

10.10.1991

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET LARKOLLVEIEN - VARDEVEIEN: RYGGE KOMMUNE

I. GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 13.11.90.

Kommunestyrets vedtak av .05.09.91..... i sak.051/91.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense.

II. REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

1. Byggeområde
3. Trafikkområde
5. Fareområde
6. Spesialområde
7. Fellesområde

AREALBRUK

1. Byggeområder

- a) I områdene B1 , B2 og B3 skal det oppføres frittliggende eneboliger i maks 1 etasje med tilhørende garasje og anlegg.

3. Offentlige trafikkområder

- a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger, parkering og gang-/sykkelveger.

5. Fareområde

- a) Fareområde øst for området parkeringsplass ved Larkollen kapell, er eksisterende trafokiosk.

6. Spesialområde

- 6a. Områdene Sp1-Sp3 er avsatt til spesialområde-bevaring. I området skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse.
- 6b. Område Sp4 er anlegg for forsvaret.
- 6c. I område Sp5 er det fortidsminne som består av gravrøys med tverrmål ca.20m. Området rundt fortidsminnet kan benyttes til tur og rekreasjon.
- 6d. Området Sp6 skal brukes som turvei og adkomstvei til tilliggende eiendommer.

7. Fellesområder

- a) Område Fe 1 skal nyttes til lekeplass for område B1:, tomt 10-13 og B2:, tomt 1-9.
- b) Fellesområder - felles avkjørsel skal knyttes for felles avkjørsel til tiliggende boligeiendommer.

III. REGULERINGSBESTEMMELSER (jfr. § 26)

a) Trafikkarealer

- 1. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjøringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
 - 2. I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det i kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).
 - 3. Nye adkomstveg med unntak av Vardekleiva skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm.
 - 4. Utbygging på Furutoppen tillates ikke igangsatt før siktforholdene i krysset Larkollvn./Vardevn. er utbedret.
- b) Bebyggelsesplan, bebyggelsens karakter, utforming m.v.
- 1. Bebyggelsen i områdene B1, B2 og B3 skal utformes som frittliggende boligbebyggelse.
 - 2. Bygningene skal ha saltak eller valmtak med maksimal takvinkel 30 grader.
 - 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
 - 4. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).
- 5.1 Hoveddelen av eksisterende bebyggelse i Sp1-Sp3 er antikvarisk og/eller miljømessig verneverdig. Bestående, verneverdige bygninger, etter vurdering av antikvarisk myndighet, skal bevares og tillates bare påbygget eller ombygget under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
 - 5.2 Ny bebyggelse i områdene Sp1-Sp4 skal utformes og tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og vegetasjon, slik at det oppnås et enhetlig preg.

- 5.3 Før det gis byggetillatelse til nye boliger eller delingstillatelse skal det for henholdsvis område Sp2 og Sp3 foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser tomtedeling og all ny bebyggelse. Det skal også vedlegges en beskrivelse på materialbruk, utforming, takhøyde med takvinkel, fargebruk, vindusutforming o.l.
- 5.4 Bebyggelsesplanen skal også vise de viktigste elementene i utomhusarealene så som eksisterende vegetasjon, steingjerder, nærlekeplass etc. Felling av større trær skal godkjennes av bygningsrådet.
- 5.5 Før bygningsrådet behandler bebyggelsesplan for Sp2 og Sp3, og den enkelte byggemelding for "Sp1 - Sp3", skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

c) Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

1. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5 m og 7,5 m for hus med underetasje (sokkeletasje). Mønehøyden måles fra ferdig planert terreng.
2. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
3. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Møneretning for B2, tomt 1 - 6, skal være parallell med høydedraget/ atkomstvegen.
4. Garasjer/uthus skal oppføres i 1 etasje og tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjenes og uthusenes endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje/uthus skal være vist på illustrasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjer/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

d) Tillatt utnyttning

1. For boligbebyggelsen B1, B2 og B3 er tillatt utnyttning 0,25. Bebygd grunnflate inklusive garasje kan deved maksimalt utgjøre 25% av tomtens nettoareal.
2. For boligbebyggelse i Sp 1, Sp 2, Sp 3 er tillatt utnyttning 0,15.

e) Adkomst til B2, tomt 2 - 9

Adkomst legges fra vei i grense mellom B1 og B2 oppe på Furutoppen.

f) Ubebygde arealer

1. Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenende for den offentlige ferdsel.
3. Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
4. Materialbruk, utforming og farge på gjerder og forstøtningsmurer må godkjennes av bygningsrådet.
5. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for: OMRÅDET MELLOM LARKOLLVEIEN OG VARDEVEIEN
OVERSENDELSE AV EGENGODKJENT PLAN OG KLAGE

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 av 20. juni 1986

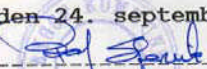
har kommunestyret i møte

den 05.09.1991 sak 051/91

vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende regulerings-
bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets
vedtak.

Rygge den 24. september 1993



Per J. Skjervik
Ordfører



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Vardekleiva 24, 1560 Larkollen
Gnr. 134, Bnr. 354, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116250184

Meglerforetak:

PrivatMegleren Moss

Saksbehandler:

Anca Buberg

Telefon / Mobil:

69 70 01 00 / 962 01 111

E-post:

anca.buberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-