

Velkommen til

Fagernesvegen 68, 9027 Ramfjordbotn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagernesvegen 68
9027 Ramfjordbotn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 750,-

Bedehus/forsamlingshusBoligtypeusnebolig	E
Eierform	Eier
Byggeår	1946
BRA/BRA-i	270 / 270 m²
Soverom	5

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 presenterer Fagernesvegen 68

Ønsker du å bo rimelig, med kort vei til Tromsø by? Her får du et stort hus over tre plan som inneholder blant annet fem soverom, stuer med flott utsikt over Ramfjorden, to bad, kjøkken og flere boder som byr på svært gode oppbevarings- og lagringsmuligheter. I dag er hele underetasjen innredet som utleie (ikke godkjent). Ute finner du veranda/terrasse hvor du kan nyte gode solforhold, samt uthus/badstu og biloppstillingsplass til biler.

Eiendommen ligger på Fagernes, ca. 25 km fra Tromsø. Området har gode solforhold og fra eiendommen har du flott utsikt over fjorden. Kort avstand til barnehage, skole, grendehus, fotballbane og kiosk. Det er kort vei til flotte tur- og friområder som er populære hele året, i tillegg er det populært med isfiske på Ramfjorden om vinteren.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagernesvegen 68, 9027 Ramfjordbotn

Registerbetegnelse
Gnr. 31, Bnr. 8, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 750,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 750,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 924 650,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900 - 16 700,-

Sum omkostninger kr 120 750,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 328,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Brøyting for privat vei til gaten er privat. Selger informerer om at prisen for de har vært kr. 4.500,- i året, og er betalt for 2024. Ingen faste kostnader ifb. privat vann - annet enn vedlikehold dersom nødvendig. Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 270 m²

BRA totalt: 270 m²
TBA: 75 m²
GUA: 270.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Boligen er idag betegnet som Bedehus/menighetshus. Selger søkte om bruksendring fra dette til Enebolig i 2019, og fikk godkjent vedtak dersom det ble etablert adkomst imellom hovedenheten og utleien. Dette er ikke gjennomført, og vedtaket er utgått. Ny kjøper vil ha muligheten å søke på nytt,

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass på selveid tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 406 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med parkering og gangveier. Naturlig tre/skog vegetasjon på tomta.

Naboeiendom med GNR 31 BNR 22 har adkomst over denne eiendommen. Det foreligger ikke tinglyst erklæring/avtale for forholdet.

Naboens bygning ligger delvis på denne eiendommen. Det foreligger ikke tinglyst erklæring/avtale for forholdet.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Forsamlingshus/bedehus oppført i ca. 1946, tilbygget i ca. 1981, ombygget i ca. 2019 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Etasje
BRA-i 129 m²: Stue, kjøkken, fire boder, to ganger, hall med trapp, soverom, bad/vaskerom og kontor.

Loftsetasje
BRA-i 76 m²: To soverom, bad, bod og gang.

Underetasje
BRA-i 65 m²: Stue/kjøkken, gang, bad, soverom og bod.

I tillegg medfølger det badstu/omkledningsrom med BRA-i på ca. 14 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ikke byggetegninger fra byggeår, men det foreligger byggegodkjente tegninger i forbindelse med bruksendring/ombygging datert 25.03.2019.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Til Tross for dette, har selger fått godkjent bruksendring fra 2019 med plantegninger hos kommunen, men endringer/ombygging påkrevd i vedtaket er ikke gjennomført, så per idag foreligger det ikke godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikehold med normal standard i henhold til byggeår. Noe forestående vedlikeholdsbehov.

- Ca. 1982, tilbygg.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat, med blandebatteri og oppvaskkum i stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, underetasje:
Veggene har fliser, taket har panel, flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering, med ventil i vegg.

Bad/vaskerom, etasje:
Veggene har baderomsplater, taket har himlingsplater, flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad, loftsetasje:
Veggene har fliser med "søyler" av mosaikk , taket har himlingsplater, flislagt gulv med mosaikk fliser i dusj, og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Gulv av klikk vinyl, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn, samt malte og furu fyllingsdører.

Innvendige overflater, kjeller:
Gulv av laminat og fliser med varme i gang. Veggene har malte plater, leca vegger på bod. Tak har malte plater og trepanel på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjellergulv mot grunn:
Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og veggene har plater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør system og noe kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
En varmtvannstank er på ca. 200 liter montert i kjellerbod i utleiedel, en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i kjeller og en varmtvannstank på ca. 200 liter plassert på loft.

Andre installasjoner:
I kjeller er det montert varmegulv i stue, kjøkken, soverom og gang (folie under parkett). Det er montert varmepumpe med innedel i stue.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikringens inntak har eldre skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslokkingsapparat i henhold til dagens krav.

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG2 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Dører: Defekt håndtak.
- Ytterdør, kjeller: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Balkonger og terrasser: Aldersmessig vurdering på membranløsning.
- Trapper: Konstruksjonene har skjevheter.
- Drenering: Aldersmessig vurdering.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur ved bakvegg.
- Vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Aldersmessig vurdering på vann-

og avløpsledninger.
- Septiktank: Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse og sprekk i toppen av tank.
TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Kjellergulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, underetasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad/vaskerom, etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel ikke er i henhold til dagens krav. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad, loft: Det er påvist sprekker i fliser.
- Kjøkken, underetasje: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning og det mangler tettemuffe på rør-i-rør ledninger i kjøkkenbenk.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i kjeller og i kjellerbod i henhold til dagens krav.

TG3 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket og vannlekkasje rundt et vindu. Fukt i og rundt vegg er målt med protimeter.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og på gulvet under/foran ildstedet.
- Bad, loft: Viften er løs.
- Elektrisk anlegg: Det er løse ledninger.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Faglært slo sammen soverom og baderom til et stort baderom, totalrenovert bad, rør-i-rør system og ny varmtvannsbereder i ca. 2017. Faglært renovert bad i 1. etasje, installert vannlås, rør-i-rør system i ca. 2018. Faglært la rør-i-rør til vaskemaskin i utleiedel i ca. 2016. Sluk og rør fornyet ifølge selger.

Pkt. 3: Faglært skiftet taket i ca. 2017, skal være i henhold til TEK17. Faglært skiftet bekledning på halve huset i ca. 2018, jaktbordene på sørsiden gjenstår. Faglært oppførte ny veranda med ny dør fra korridor i 2. etasje, samt takrenne på øversiden i ca. 2018. Faglært la ned rør i pipa og installerte ny vedovn i ca. 2020. Gulvbeskytter foran vedovn er knust og behov for et ekstra trinn på feiestige på taket.

Pkt. 4: Faglært skiftet drenering på øversiden og på skrå nedover innkjørsel i ca. 2016.

Pkt. 5: Faglært la inn gulvvarme i stue på utleiedel i ca. 2020. Faglært la nye sikringer og nye ledninger til bader i 2. etasje, samt godkjente arbeidet som ble gjort på stort soverom i samme etasje i ca. 2017. Faglært la ny kurs til varmepumpe i ca. 2022. Faglært la gulvvarme på begge badene og ved hovedinngangen i hovedboligen i ca. 2017.

Pkt. 6: Faglært gjennomførte tilsyn av det elektriske anlegget og utbedret feil i ca. 2024.

Pkt. 8: Ufaglært la nytt lokk på brønnen i ca. 2023.

Pkt. 9: Faglært hevet taket på nordsiden i ca. 2017. Ufaglært oppførte tilbygg i ca. 1985. Ufaglært oppførte anneks i ca. 2008.

Pkt. 10: Faglært la inn skillevegg mellom gjesterommet og boden i 1. etasje, fjernet linoleum gulvet og skar ned en stein som var på vei opp av gulvet og la nytt tregulv i begge rommene i ca. 2017. Begge kan brukes som soverom. Faglært skiftet ut halvparten av vinduene i 1. etasje, og alle vinduene i store soverom i 2. etasje i ca. 2018. Ufaglært la nytt gulv i stua til utleiedel i ca. 2020.

Pkt. 11: Sleit med at sikringene gikk når vi hadde ekstra varmeovner på vinteren, men dette har ikke skjedd siden det ble etablert ny kurs til ny varmepumpe. Løs ledning i utleiedel ved vaskemaskin. Løs ledning i boden under trappa. El-tilsynet har lukket avviket. Gulvvarmen i badet på utleiedel fungerer, men ikke så effektivt på vinteren. Skiftet termostat på badet i 2. etasje i februar 2024.

Pkt. 12: Sprekk på flis på badet i 2. etasje.

Pkt. 13: Tidligere vært fyringsforbud, dette ble utbedret.

Pkt. 15: Kan forekomme noe istapper på vinteren.

Pkt. 16: Små vannskader ved takplaten nær varmepumpen. Kan være kondens. Vannskader ved lille vindu ved gjesterommet i 1. etasjen. Vist fukt ved gjennomgang fra takstmann. Er kjøpt inn nytt vindu, men det er ikke satt inn, kjøper overtar dette.

Pkt. 17: Stolpene ved inngangen som støtter veranda er skjev. Mulig tele som hever den opp. Bør gjøres noe med. En del dører inne som er vanskelig å lukke, samt døra til sauna.

Pkt. 19: Skiftet varmepumpe da den gamle sluttet å virke.

Pkt. 20: Kommentar fra Vann og avløp ved tømming har vært at slamavskilleren er veldig full, har sprekker og bør erstattes med en større septik. Kan skyldes at selger har brukt gjesterommet til AirBnB hele vinteren.

Pkt. 21: Ventilatoren på kjøkkenet i hovedboligen og utleiedelen er ikke så effektiv. Vasken på kjøkkenet i 1. etasje kan dryppe om man ikke bruker nok kraft for å stenge vannet.

Pkt. 22: Gjennomført radonmålinger i februar 2017. Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm utført i henhold til ISO 11665-4:2012. Målinger gjort i soverom og stue/kjøkken i hovedbolig og utleiedel. Høyeste måling var i utleiedel på 44 bq/m3. Alt over 100bq/m3 i

utleiedeler må det gjøres tiltak, 200bq/m3 for hovedbolig.

Pkt. 24: Utleiedel ikke godkjent til utleie. Godkjent som bolig, men mangler ferdigattest.

Pkt. 26: Det foreligger skaderapport for vannskaden på gjesterom og kondensskaden i stua ved varmepumpa. Kontakt megler for å få disse tilsendt.

Pkt. 30: Boligen har utleiedel, denne er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Eiendommen har privat septiktank og privat vannbrønn. Lukt fra septiktank og vanntrykket er lavere i 2. etasjen enn i 1.

Pkt. 36: Flaggstanga ble påkjørt av snørydderen vår. Ble fikset av han selv, men den ser noe skjev ut fra E8.

Beliggenhet
Boligen ligger ca. 1,1 km fra Fagertun barnehage, ca. 0,5 km fra Ramfjord barne- og ungdomsskole og ca. 24 minutter i bil fra Tromsdalen videregående skole. Det er ca 22 minutter i bil til nærmeste dagligvarehandel som er Coop Extra Tromsdalen, ca. 24 minutter i bil til AMFI Pyramiden hvor du finner det meste du trenger av servicetilbud og det er ca. 32 minutter i bil til Tromsø lufthavn Langnes. I tillegg er det gode aktiviseringsmuligheter på treningssenter i Tromsdalen, aktivitetshall og gode turmuligheter i nærliggende og naturflotte omgivelser.

Adkomst
Enkel adkomst til privat vei opp til huset fra offentlig vei. For detaljert beskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Yttertaket er av stålplater i type steinprofil, med opp lektet undertak. Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med fasade/kledning av stående tømmermann bordkledning på 1/2 av huset og villmarkspanel på andre halvpart.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike produksjonsår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt malt hovedytterdør i kjeller.

Balkonger/terrasser:

I 2. etasje har boligen en delvis overbygd veranda/takterrasse med liggende lekter rekkverk. Verandaen er bygd med platt av impregnert terrassebord og underliggende membran/papp på tak.
Trapper:
Impregnert tretrapp inngang og ned på mark nivå.

Badstu/uthus:
Et enkelt frittstående anneks/badstue, som står rett på utsiden av boligen. Bindingsverkskonstruksjon med stående panel, bjelkelag med furugulv opplagret på søyler, malte dører og vinduer. Treg ytterdør, må justeres. Saltak med pappshingel som yttertak og malte vindskier. Altan og trapp ved inngangsparti. Panelt tak innvendig, panelte vegger, innredet som badstue med fyringsovn og plassbygde benker og omkledningsrom. Trenger noe utvendig vedlikehold.

Andre utvendige forhold:
Boligen har utvendig lekestue på ca. 4 m².

Grunnmur og fundamenter:
Det er ukjent byggegrunn, delvis byttet drenering, øvresiden og på skrå ned mot parkeringen byttet i 2016 og bygningen har betonggrunnmur.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Skyvedørsgarderobe på soverom på loft følger ikke med.Selger informerer om at det ikke er fastmontert, og at de tar det med seg videre.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller

forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke bygningsgodkjente tegninger fra byggeår, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen i kommunens arkiver. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger bygningsgodkjente tegninger datert 28.09.1981 og midlertidig brukstillatelse datert 15.02.1983 for tilbygg. Det foreligger i midlertid ikke ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiver. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent søknad for bruksendring fra forsamlingshus til bolig med plantegninger datert 25.03.2019. Kommunen stilte i vedtaket krav til å etablere adkomst mellom hovedplanet og underetasjen som i dag er innredet som selvstendig enhet som benyttes som utleie. Det er ikke etablert trapp/adkomst imellom enhetene, og vedtaket fra 2019 er utgått. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiver. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer.

Det foreligger ikke godkjente tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for badstu/uthus i kommunens arkiver. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis den ikke har byggetillatelse.

Det foreligger ferdigattest for renovering av pipe datert 14.10.2020. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på tiltaket som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vedfyring, gulvvarme i stue, kjøkken, soverom og gang, varmepumpe og elektrisitet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det fremkommer av matrikkelrapporten med to bruksenheter. Utleiedel er ikke godkjent hos Tromsø kommune, og ihht vedtak om bruksendring fra 2019, skulle det etableres adkomst/trapp mellom boenhetene.

Deler av boligens areal i underetasje er utleid og fremstår som en egen enhet. Etableringen av en egen enhet er ikke godkjent av kommunen, og rommene er ikke godkjent for beboelse, og både etableringen av en selvstendig boenhet, samt bruksendring fra sekundærrom til primærrom, er søknadspliktige tiltak. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder blant annet planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller

ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie.

Radon
Selger opplyser at det er gjennomført radonmålinger som ikke overstiger grensen. Det foreligger ingen dokumentasjon eller radonsertifikat for gjennomførte målinger.

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og veg i kommuneplanens arealdel for Tromsø kommune med plan-ID 0147, datert 29.03.2017 og i kommunedelplan for Ramfjord-området med plan-ID 0210, datert 26.03.2014.

Eiendommen er regulert til allmennyttig formål, boliger, gang-/sykkelvei og kjørevei i eldre reguleringsplan for Fagernes tettsted med plan-ID 0648, datert 17.11.1980.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor faresone for ras- og skredfare, samt annen fare.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft eller lignende. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger og brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert. Det er kun dette huset som er koblet på brønnen. Brønnen ligger på angivelig på annen tomt - gnr. 31, bnr 23, og det foreligger ingen avtale på forholdet. Kjøper overtar risikoen knyttet til forholdet.

Eiendommen har adkomst over annen eiendom med GNR 31 BNR 21. Det foreligger ikke tinglyst erklæring/avtale for forholdet.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 753 486,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 863 247,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Daniel Brox og Ramona Luminita Brox

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 14
Dato: 09.01.1946
Registrering av grunn

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 301656
Dato: 26.05.1971
Best. om adkomstrett

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 918525
Dato: 25.10.2013
Bygging, drift og vedlikehold av elektriske anlegg

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 3113
Dato: 11.01.1948
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 757
Dato: 22.03.1949
Bestemmelse om vannrett

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 5 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har opppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 07-06-2024 av Torgeir Bakkehaug i Bakkehaug takst.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 07.06.2024
Selgers egenerklæring, datert 12.05.2024
Energiattest, datert 14.06.2024.
Bygningstegninger ombygging, datert 28.02.2019
Bygningstegninger tilbygg, datert 28.09.1981
Midlertidig brukstillatelse tilbygg, datert 15.02.1983
Ferdigattest renovering pipe, datert 14.10.2020
Godkjent søknad ombygging, datert 25.03.2019
Matrikkelrapport, datert 01.01.2024
Grunnkart, datert 06.05.2024
Kommuneplan, datert 06.05.2024
Reguleringsplan, datert 06.05.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 26.11.1980
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
Epost: mads.jorgensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
TROMSØ kommune
gnr. 31, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 03.05.2024 **Rapportdato:** 10.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21105-1231 **Referansenummer:** ME1269

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug
Uavhengig Takstingeniør
bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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

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

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

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Eiendom med bolig bygget i 1946. Bolig består av hovedetasje, loft og kjeller.
Frittstående badstue/uthus på tomten.

Det har blitt foretatt en del ombygging og vedlikehold de siste årene, men boligen har fortsatt litt vedlikeholdsbehov. Det er noen punkter som har fått TG2 og TG3 som det blir nødvendig og vedlikeholde framover.
Noen av feilene er av sikkerhetshensyn.

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

Gå til side

Yttertaket er av stålplater i type steinprofil, med opp lektet undertak.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermann bordkledning på 1/2 av huset og villmarkspanel på andre halvpart. Noe avflasset maling/beis på kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

I 2 etasje har boligen en delvis overbygd veranda/takterrasse på 70 m2, med liggende lekter rekkverk. Verandaen er bygd med platt av impregnert terrassebord og underliggende membran/papp på tak.
Inngangspartiet i 1 etasje er godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind.
Impregnert tretrapp inngang og ned på mark nivå.
Boligen har utvendig lekestue på 4 m2, denne er ikke med i arealberegningen.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av klikk vinyl, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat (varme i stue gulvet) og fliser med varme i gang.
Veggene har malte plater, leca vegger på bod.
Innvendige tak har malte plater og trepanel på soverom.
Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm utført i henhold til ISO 11665-4:2012
Målinger gjort i soverom og stue/kjøkken i hoved bolig og utleiedel. Høyeste måling var i utleiedel på 44 bq/m3.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv, i stue mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 20 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser med "søyler" av mosaikk .
Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv med mosaikk fliser i dusj. Elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 30 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering, med ventil i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Gå til side

KJØKKEN

Kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat, med blandebatteri og oppvaskkum i stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er montert i kjellerbod i utleiedel.
Boligen har 3 stk varmtvannstanker.

I kjeller er det montert varmegulv i stue, kjøkken, soverom og gang (folie under parkett).
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring inntak har eldre skrusikringer

Røykvarsler er montert. Boligen har brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Delvis byttet drenering, øvresiden og på skrå ned mot parkeringen byttet i 2016
Bygningen har betonggrunnmur.

Tomta ligger i skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og parkering rundt boligen.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Trapp i mellom kjeller og hovedetasje er ikke montert som i søknad til kommunen.
Det er søkt om bruksendring fra kirkebygg/menighetsbygg til bolig, dette er ikke utført og boligen har ikke ferdigmelding.
Det er 2 boenheter i boligen i dag, i.h.h.t. søknaden og tillatelsen fra kommunen skal det være 1 boenhet.

Garasje

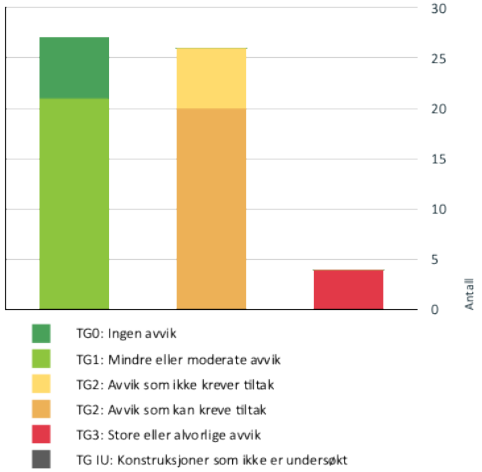
• Det foreligger ikke tegninger

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

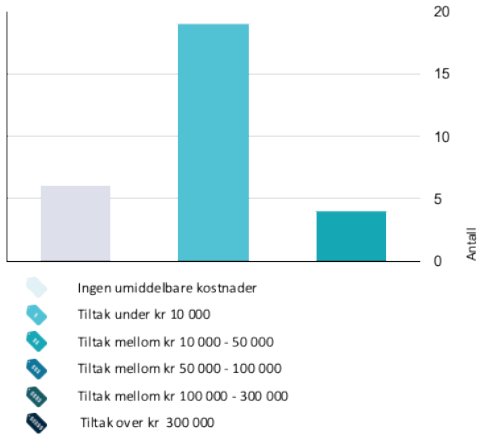
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Utvendig > Ytterdør kjeller Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Kjellergulv mot grunn — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Noe usikker byggeår, matrikkel opprettet i 1946.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har litt forestående vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Yttertaket er av stålplater i type steinprofil, med opp lektet undertak. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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 behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermann bordkledning på 1/2 av huset og villmarkspanel på andre halvpart. Noe avflasset maling/beis på kledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:

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

Vindsperre mangler klemlekt i nerkant av vegg og er delvis defekt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass (fra årene 1977-1986.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Vannlekkasje rundt et vindu. Fukt i og rundt vegg er målt med protimeter.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tette lekkasje rundt vindu.
Skifte fuktige materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2016.

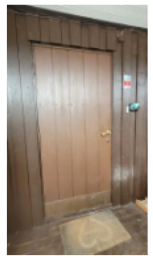
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Defekt håndtak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte håndtak

Kostnadsestimat: Under 10 000



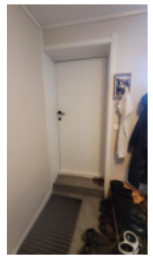
TG 2 Ytterdør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2 etasje har boligen en delvis overbygd veranda/takterrasse på 70 m2, med liggende lekter rekkverk. Verandaen er bygd med platt av impregnert terrassebord og underliggende membran/papp på tak. Inngangspartiet i 1 etasje er godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind og har en platt på 5 m2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp inngang og ned på mark nivå.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

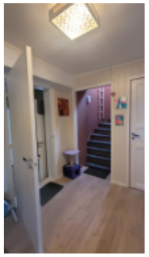
Boligen har utvendig lekestue på 4 m2, denne er ikke med i arealberegningen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

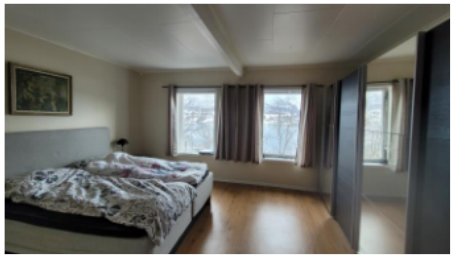
Innvendig er det gulv av klikk vinyl, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



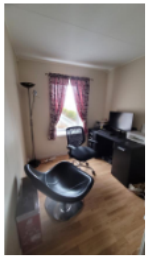
Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

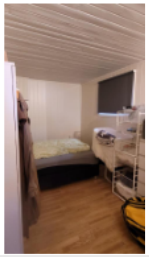






TG 1 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat (varme i stue gulv) og fliser med varme i gang.
Veggene har malte plater, leca vegger på bod.
Innvendige tak har malte plater og trepanel på soverom.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Målt 25 m.m. høydeavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kjellergulv mot grunn

Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

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

Målt 18 m.m. høydeavvik

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm utført i henhold til ISO 11665-4:2012
Målinger gjort i soverom og stue/kjøkken i hoved bolig og utleiedel.
Høyeste måling var i utleiedel på 44 bq/m3.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

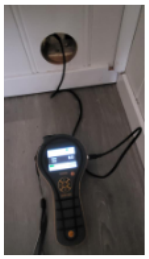
Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv, i stue mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



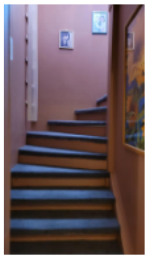
TG 2 Innvendige trapper

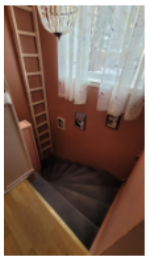
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

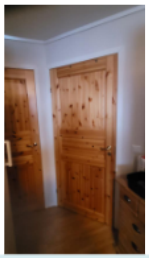
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



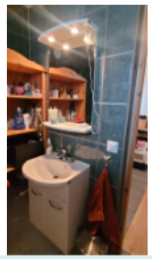
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

Vindu i dusjsone

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 30 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

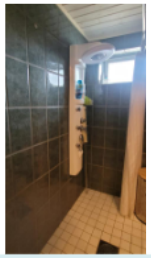
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

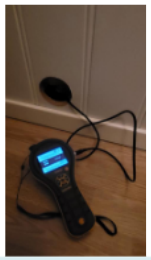
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 20 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

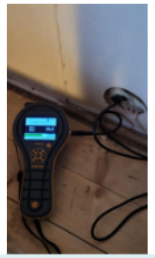
Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

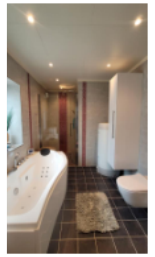


LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



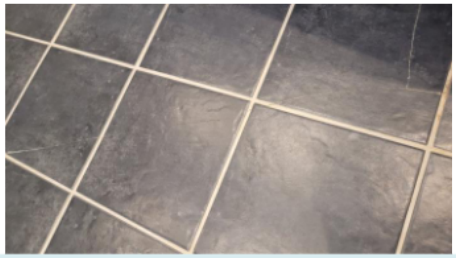


Tilstandsrapport









LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med "søyler" av mosaikk . Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med mosaikk fliser i dusj. Elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

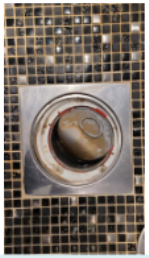
Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

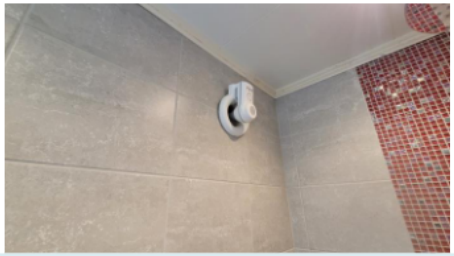
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løs vifte

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

Feste vifte

Kostnadsestimat: Under 10 000

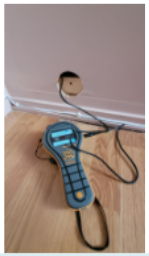


LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000







UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat, med blandebatteri og oppvaskkum i stål.

Tilstandsrapport









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

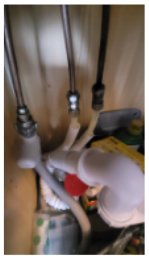
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Mangler tettemuffe på rør i rør ledninger i kjøkkenbenk.
I følge eier fryser vannrørene på badet i 1 etasje ved veldig kald utetemperatur (under -17).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Montere tettemuffer på rør i kjøkkenbenk.
Isolere rør som fryser.

Kostnadsestimat: Under 10 000







Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er montert i kjellerbod i utleiedel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank - kjeller

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

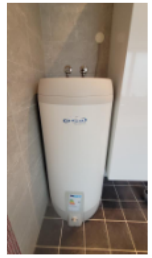
Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank - loft

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

I kjeller er det montert varmegulv i stue, kjøkken, soverom og gang (folie under parkett).
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring inntak har eldre skrusikringer

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

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.
   1946 Ukjent årstall for rehabilitering
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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 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?
   Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Løse ledninger må festes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er montert. Boligen har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Delvis byttet drenering, øvresiden og på skrå ned mot parkeringen byttet i 2016

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

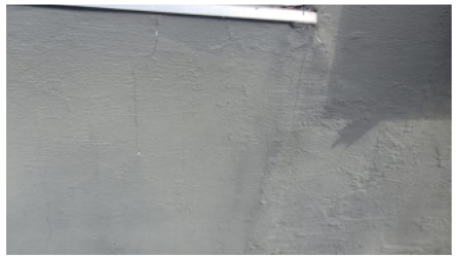
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og parkering rundt boligen. Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder bakvegg

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Sprekk i toppen av tank

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Noe lukt ifra sprekk, undersøke sprekk og eventuelle tiltak
Tank bør/ må sannsynligvis byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

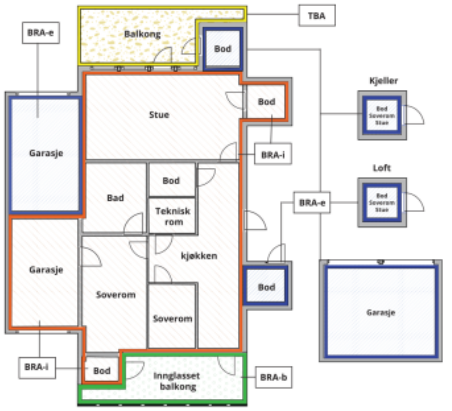
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	129			129	75		129
Loft	76			76			76
Underetasje	65			65			65
SUM	**270**				**75**		**270**
SUM BRA	**270**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang , Gang 2, Hall m/trapp , Soverom , Bad/vaskerom , Kontor		
Loft	Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Gang		
Underetasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Bod		

Kommentar
Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Trapp i mellom kjeller og hovedetasje er ikke montert som i søknad til kommunen.
Det er søkt om bruksendring fra kirkebygg/menighetsbygg til bolig, dette er ikke utført og boligen har ikke ferdigmelding.
Det er 2 boenheter i boligen i dag, i.h.h.t. søknaden og tillatelsen fra kommunen skal det være 1 boenhet.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Etasjeskille er ikke branntett ved bod

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra selger/eier

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	14			14	12		14
SUM	**14**				**12**		**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Badstue , Omkledningsrom		

Kommentar
Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	245	25
Garasje	14	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2024	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Daniel Brox	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	31	8		0	2406.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagernesvegen 68

Hjemmelshaver
Brox Daniel, Brox Ramona Luminita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Ramfjorden i Tromsø kommune. Området er naturfint og har en solrik beliggenhet med fine rekreasjons- og friluftsområder.
Huset har en landlig plassering, hvor det er gåavstand, 600 meter til Ramfjord barneskole.
Til Tromsø by med alle sine tilbud og muligheter er det 20 km med buss eller bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, innkjøringsvei over nabotomt, felles med 2 andre nabo eiendommer. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger og brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF område, og området består i hovedsak av landbruks eiendommer og sprett boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med parkering og gangveier.
Naturlig tre/skog vegetasjon på tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2016

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Badstu/uthus

Byggeår
2008

Kommentar
Ifølge eier

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget trenger maling og litt ettersyn/vedlikeholdt.

Beskrivelse
Et enkelt frittstående anneks/badstue, som står rett på utsiden av boligen.
Bindingsverkskonstruksjon med stående panel.
Bjelkelag med furugulv opplagret på søyler.
Malte dører og vinduer. Treg ytterdør, må justeres.
Saltak med pappshingel som yttertak og malte vindskier.
Altan og trapp ved inngangsparti.
Panelt tak innvendig, panelte vegger.
Innredet som badstue med fyringsovn og plassbygde benker.
Omkledningsrom.

Trenger noe utvendig vedlikehold.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	25.03.2019	Ikke fullført	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	28.02.2019		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	19.06.2017		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT: 14.06.2024 Brox, Daniel

bankID SIGNERT: 14.06.2024 Brox, Ramona Luminita

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Fagernesvegen 68,
9027 RAMFJORDBOTN

- Utfylt av: Daniel Brox, Ramona Luminita Brox
- Utfylt dato: 14.06.2024 kl. 08:35
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2016

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Slo sammen soverom og baderom til et stort baderom. totalrenovasjon med flislagt gulv og vegger, nytt walk-in dusj, badekar, toalett og dobbelservant. Rør-i-rør. Ny varmtvannsbereder fra 2017 (produsert 2016).

Faglært arbeid utført av Nicu Construct med VVS24 som godkjennere. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 3): Renovering av bad i 1. etasje. Nytt toalett, dusjkabinett, servant og tilgang til vaskemaskin og vannutløp gjennom veggen. Installert vannlås for vaskemaskin. Rør-i rør. Denne renoveringen var ikke VVS24 med på, kun utført av samme rørlegger fra Nicu Construct som gjorde arbeidet i 2. etasje .

Faglært arbeid utført av Nicu construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (3 av 3): La rør-i-rør til vaskemaskin i utleiedel

Faglært arbeid utført av Nicu construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Det var en totalrenovasjon av begge badene i hovedboligen. Skal ettersøke om VVS24 har dokumentasjonen fortsatt, kunne ikke finne den hjemme. Sluk og rør mener jeg ble fornyet.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 4): Skiftet hele taket. Skal være i henhold til TEK 17. Løftet taket på nordsiden for å få et større soverom.

Faglært arbeid utført av Nicu Construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 4): Skiftet bekledning på halve huset. Kun jaktbordene på sørsiden gjenstår.

Faglært arbeid utført av Nicu Construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (3 av 4): Ny veranda med ny dør fra korridor i andre etasje. Takrenne på øversiden

Faglært arbeid utført av Nicu Construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (4 av 4): La ned rør i pipa og ny vedovn. Hadde fyringsforbud, men avvikene er nå lukket. Kun en kommentar fra feierinspektørene om behov for et ekstra trinn på taket. Var uheldig og knuste gulvbeskytteren under vedovnen.

Faglært arbeid utført av Tromsø Flis og varme, murmester Yngve Eines AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Drenering på øversiden og på skrå nedover innkjørselen.

Faglært arbeid utført av Nicu Construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: På øversiden av boligen og på skrå nedover innkjørselen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 4): Lagt inn gulvvarme i stua på utleiedelen

Faglært arbeid utført av Tromsdalen Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 4): La nye sikringer og nye ledninger til badet i 2. etasje, og godkjente arbeidet som ble gjort på store soverom i samme etasje.

Faglært arbeid utført av Kvistad Elektronikk. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (3 av 4): Ny kurs til varmepumpe

Faglært arbeid utført av Elektro og ventilasjon. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (4 av 4): Gulvvarme på begge badene og ved hovedinngangen i hovedboligen.

Faglært arbeid utført av Nicu construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: El tilsyn i januar 24. Utbedret i februar 24 av Nor-El. Avvikene lukket i mars 24

Faglært arbeid utført av Arva. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Nytt lokk til brønnen

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Heving av taket på nordsiden

Faglært arbeid utført av Nicu Construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 3): Tilbygg på 80-tallet. Ble brukt som klasserom da det var skole

Arbeid utført av Ukjent og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1985.

Ja (3 av 3): Tidligere eier bygget anneks. Brukes som sauna, men ikke prøvd av oss.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2008.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja (1 av 3): La inn skillevegg mellom gjesterommet og boden i 1. etasje. Fjernet linoleum gulvet og skjærte ned en stein som var på vei opp av gulvet. La nytt tregulv i begge rommene. Begge kan brukes som soverom

Faglært arbeid utført av Nicu construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

Ja (2 av 3): Skiftet ut halvparten av vinduene i 1. etasje, og alle vinduene i store soverom i 2. etasje.

Faglært arbeid utført av Nicu construct. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (3 av 3): Nytt gulv i stua til utleiedel

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja: Sleit med at sikringene gikk når vi hadde ekstra varmeovner på vinteren, men dette har ikke skjedd siden vi fikk ny kurs til ny varmepumpe.

Løs ledning i utleiedel ved vaskemaskin
Løs ledning i boden under trappa. El tilsynet har lukket avviket.
Gulvvarmen i badet på utleiedel fungerer, men ikke så effektivt på vinteren.
Skiftet termostat på badet i 2. etasje i februar 2024

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Ja: Sprekk på flis på badet i 2. etasje
Rørene på badet (toalett/vask) i 1. etasje fryser til over temperaturer på -17 grader. Smelter ved bruk av vifteovn etter et par dager.

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: Har hatt fyringsforbud, men ble rettet opp av murmester

Gulvbeskyttelsen under peisen ble ødelagt, er ikke gjort noe med

Kommentar fra siste feierinspeksjon var et behov for en ektra stigetrinn på taket

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Noe istapper på vinteren

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja: Små vannskader ved takplaten nær varmepumpen. Kan være kondens.

Vannskader ved lille vindu ved gjesterommet i 1. etasjen. Vist fukt ved gjennomgang fra takstmann. Har kjøpt nytt vindu, men ikke skiftet ut. Vinduet blir gitt til ny eier.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Stolpene ved inngangen som støtter veranda er skjev. Mulig tele som hever den opp. Bør gjøres noe med.
En del dører inne som er vanskelig å lukke
Døra til sauna er vanskelig å lukke

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Ja: Skiftet varmepumpe da den gamle døde ut.

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja: Kommentar fra Vann og avløp ved tømming har vært at slamavskilleren er veldig full, har sprekker og bør erstattes med en større septik. Kan begrunnes med at vi har brukt gjesterommet til AirBnB gjester hele vinteren.

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja: Ventilatoren på kjøkkenet i hovedboligen og utleiedelen er ikke så effektiv.
Vasken på kjøkkenet i 1. etasje kan dryppe om man ikke bruker nok kraft for å stenge vannet.

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Raporten er fra februar 2017.

Radonmåling i luft med lukket CR-39 sporfilm utført i henhold til ISO 11665-4:2012

Målinger gjort i soverom og stue/kjøkken i hovedbolig og utleiedel. Høyeste måling var i utleiedel på 44 bq/m3. Alt over 100bq/m3 i utleiedeler må det gjøres tiltak, 200bq/m3 for hovedbolig. Se vedlagt radonrapport

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Ja: Utleiedel ikke godkjent til utleie
Fikk godkjent midlertidig vedtak om bruksendring til bolig, vedtaket gikk ut i 2022. Trenger bare en trapp ned til sokkelleilighet for å få den endelig godkjent. Har sjekket med byggesak, det er ingen endringer i planreguleringen som tilsier at nye kjøpere ikke skulle få dette godkjent i ettertid med de vilkårene vi fikk på vedtaket.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Ja: Vannskaden på gjesterommet
Kondensskaden i stua ved varmepumpa
Rapportene er vedlagt egenerklæringen

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Ja: Lukt fra septiken. Vanntrykket er lavere i 2. etasjen enn i 1.

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja: Flaggstanga ble påkjørt av snørydderen vår. Ble fikset av han selv, men den ser noe skjev ut fra E8.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
TROMSØ kommune
gnr. 31, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 03.05.2024 **Rapportdato:** 07.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21105-1231 **Referansenummer:** JE2052

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

Norsk takst

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug

Uavhengig Takstingeniør

bakkehaug71@gmail.com

458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med bolig bygget i 1946. Bolig består av hovedetasje, loft og kjeller.
Frittstående badstue/uthus på tomten.

Det har blitt foretatt en del ombygging og vedlikehold de siste årene, men boligen har fortsatt litt vedlikeholdsbehov. Det er noen punkter som har fått TG2 og TG3 som det blir nødvendig og vedlikeholde framover.
Noen av feilene er av sikkerhetshensyn.

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er av stålplater i type steinprofil, med opp lektet undertak.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermann bordkledning på 1/2 av huset og villmarkspanel på andre halvpart. Noe avflasset maling/beis på kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

I 2 etasje har boligen en delvis overbygd veranda/takterrasse på 70 m2, med liggende lekter rekkverk. Verandaen er bygd med platt av impregnert terrassebord og underliggende membran/papp på tak.
Inngangspartiet i 1 etasje er godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind.
Impregnert tretrapp inngang og ned på mark nivå.
Boligen har utvendig lekestue på 4 m2, denne er ikke med i arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av klikk vinyl, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser med varme i gang.
Veggene har malte plater, leca vegger på bod.
Innvendige tak har malte plater og trepanel på soverom.
Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Under terreng:
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt nede ved gulv, i stue mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 20 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser med "søyler" av mosaikk .
Taket har himlingsplater.
Flislagt gulv med mosaikk fliser i dusj. Elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 30 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering, med ventil i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Gå til side

KJØKKEN

Kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminat, med blandebatteri og oppvaskkum i stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er montert i kjellerbod i utleiedel.
Boligen har 3 stk varmtvannstanker.

I kjeller er det montert varmegulv i stue, kjøkken, soverom og gang (folie under parkett).
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring inntak har eldre skrusikringer

Røykvarsler er montert. Boligen har brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Delvis byttet drenering, øvresiden og på skrå ned mot parkeringen byttet i 2016
Bygningen har betonggrunnmur.

Tomta ligger i skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og parkering rundt boligen.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

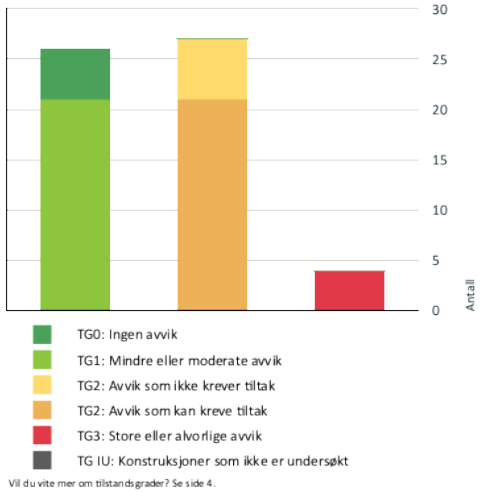
Trapp i mellom kjeller og hovedetasje er ikke montert som i søknad til kommunen.
Det er søkt om bruksendring fra kirkebygg/menighetsbygg til bolig, dette er ikke utført og boligen har ikke ferdigmelding.
Det er 2 boenheter i boligen i dag, i.h.h.t. søknaden og tillatelsen fra kommunen skal det være 1 boenhet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

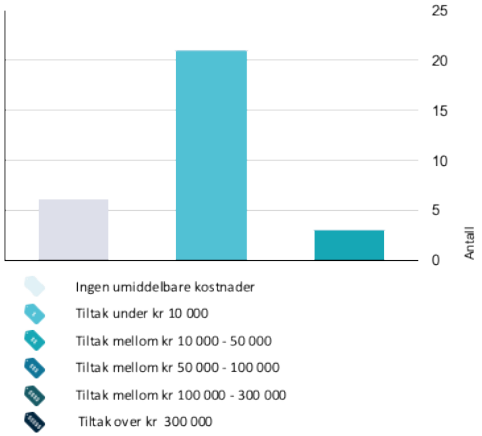
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Ytterdør kjeller	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Kjellergulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1946

Kommentar
Noe usikker byggeår, matrikkel opprettet i 1946.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har litt forestående vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Yttertaket er av stålplater i type steinprofil, med opp lektet undertak. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier







TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag og pipehatt i sort stål.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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 behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående tømmermann bordkledning på 1/2 av huset og villmarkspanel på andre halvpart. Noe avflasset maling/beis på kledning.

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:

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

Vindsperre mangler klemlekt i nerkant av vegg og er delvis defekt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (fra årene 1977-1986.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Vannlekkasje rundt et vindu. Fukt i og rundt vegg er målt med protimeter.

Konsekvens/tiltak
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tette lekkasje rundt vindu.
Skifte fuktige materialer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

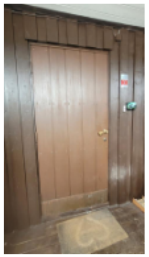
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Defekt håndtak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte håndtak

Kostnadsestimat: Under 10 000



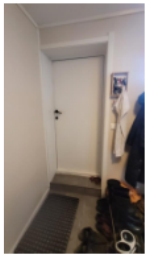
TG 2 Ytterdør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2 etasje har boligen en delvis overbygd veranda/takterrasse på 70 m2, med liggende lekter rekkverk. Verandaen er bygd med platt av impregnert terrassebord og underliggende membran/papp på tak. Inngangspartiet i 1 etasje er godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Impregnert tretrapp inngang og ned på mark nivå.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre utvendige forhold

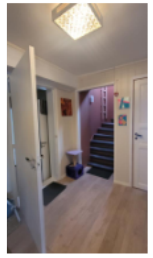
Boligen har utvendig lekestue på 4 m2, denne er ikke med i arealberegningen.



INNVENDIG

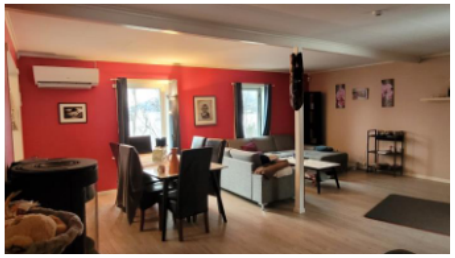
TG 1 Overflater

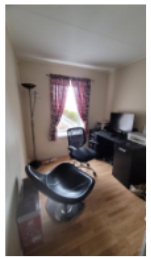
Innvendig er det gulv av klikk vinyl, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.



Tilstandsrapport

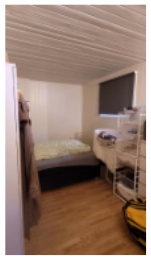






TG 1 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat og fliser med varme i gang.
Veggene har malte plater, leca vegger på bod.
Innvendige tak har malte plater og trepanel på soverom.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Målt 25 m.m. høydeavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kjellergulv mot grunn

Gulv mot grunn er av antatt isolert støpt betong, med parkett/laminat og flis som gulv.

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

Målt 18 m.m. høydeavvik

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.

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

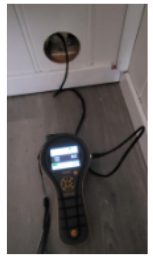
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Rom Under Terreng

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv, i stue mot bakvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



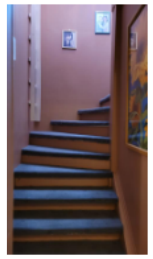
TG 2 Innvendige trapper

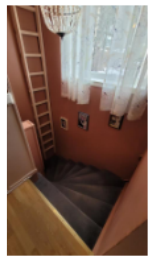
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 **Innvendige dører - 2**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



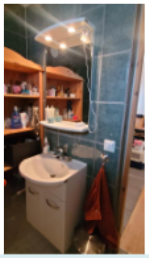
VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

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

Vindu i dusjsone

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 30 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

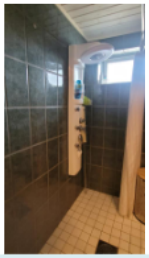
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering, med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

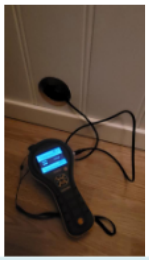
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 20 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

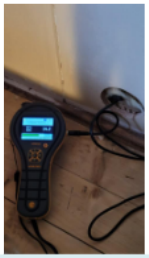
Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

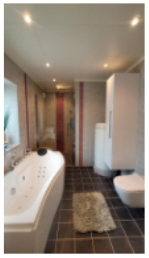


LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring





Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser med "søyler" av mosaikk . Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med mosaikk fliser i dusj. Elektriske varmekabler. Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

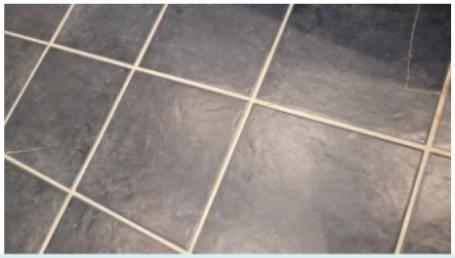
Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



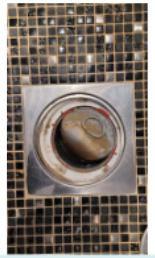


LOFT > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



LOFT > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

LOFT > BAD

TG 3 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

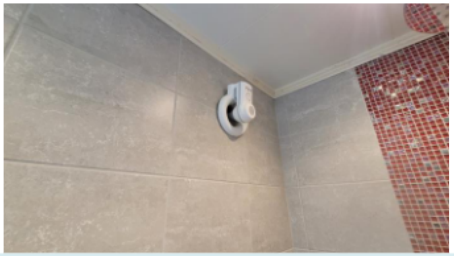
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løs vifte

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

Feste vifte

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nede ved gulv i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under nivå for utslag på protimeter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000







UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat, med blandebatteri og oppvaskkum i stål.

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

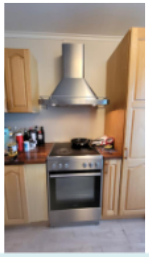
Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport









ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.

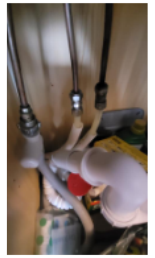
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

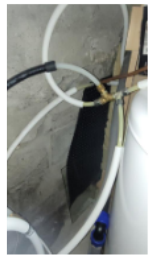
Mangler tettemuffe på rør i rør ledninger i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere muffer

Kostnadsestimat: Under 10 000







TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er montert i kjellerbod i utleiedel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank - kjeller

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Varmtvannstank - loft

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

I kjeller er det montert varmegulv i stue, kjøkken, soverom og gang (folie under parkett).
Det er montert varmepumpe med innerdel i stue.



TG 3 Elektrisk anlegg

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring inntak har eldre skrusikringer

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

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.
   1946 Ukjent årstall for rehabilitering
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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 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?
   Ja

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?
    Nei

Generell kommentar

Løse ledninger må festes.

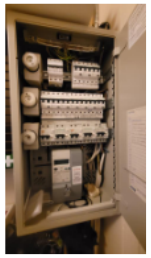
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler er montert. Boligen har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Delvis byttet drenering, øvresiden og på skrå ned mot parkeringen byttet i 2016

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Tomta ligger i skrånende terreng, i stor grad gangfeltarealer, plen og parkering rundt boligen. Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder bakvegg

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapport

• Foreta kontroll av brønnvann.
• Vannkvalitet må dokumenteres
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Sprekk i toppen av tank

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Noe lukt ifra sprekk, undersøke sprekk og eventuelle tiltak

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og branncelle

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

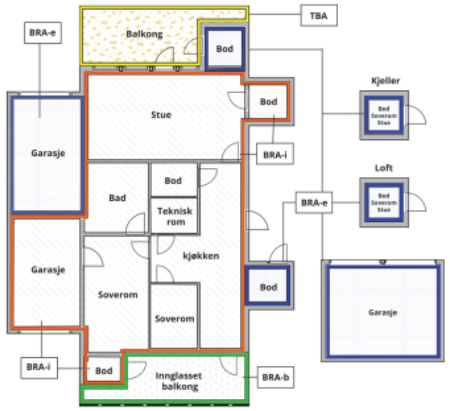
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	129			129	75		129
Loft	76			76			76
Underetasje	65			65			65
SUM	**270**				**75**		**270**
SUM BRA	**270**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Kjøkken , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang , Gang 2, Hall m/trapp , Soverom , Bad/vaskerom , Kontor		
Loft	Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Gang		
Underetasje	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Soverom , Bod		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Trapp i mellom kjeller og hovedetasje er ikke montert som i søknad til kommunen.
Det er søkt om bruksendring fra kirkebygg/menighetsbygg til bolig, dette er ikke utført og boligen har ikke ferdigmelding.
Det er 2 boenheter i boligen i dag, i.h.h.t. søknaden og tillatelsen fra kommunen skal det være 1 boenhet.

Branncceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjeskille er ikke branntett ved bod

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring fra selger/eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	14			14	12		14
SUM	**14**				**12**		**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Badstue , Omkledningsrom		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	245	25
Garasje	14	0

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2024	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Daniel Brox	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	31	8		0	2406.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagernesvegen 68

Hjemmelshaver

Brox Daniel, Brox Ramona Luminita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Ramfjorden i Tromsø kommune. Området er naturfint og har en solrik beliggenhet med fine rekreasjons- og friluftsområder.
Huset har en landlig plassering, hvor det er gåavstand, 600 meter til Ramfjord barneskole.
Til Tromsø by med alle sine tilbud og muligheter er det 20 km med buss eller bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, innkjøringsvei over nabotomt, felles med 2 andre nabo eiendommer. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via private stikkledninger og brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF område, og området består i hovedsak av landbruks eiendommer og sprett boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt, opparbeidet med parkering og gangveier.
Naturlig tre/skog vegetasjon på tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2016

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Badstu/uthus

Byggeår **Kommentar**
2015

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget trenger maling og litt ettersyn/vedlikeholdt.

Beskrivelse
Et enkelt frittstående anneks/badstue, som står rett på utsiden av boligen.
Bindingsverkskonstruksjon med stående panel.
Bjelkelag med furugulv opplagret på søyler.
Malte dører og vinduer. Treg ytterdør, må justeres.
Saltak med pappshingel som yttertak og malte vindskier.
Altan og trapp ved inngangsparti.
Panelt tak innvendig, panelte vegger.
Innredet som badstue med fyringsovn og plassbygde benker.
Omkledningsrom.

Trenger noe utvendig vedlikehold.



Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.05.2024		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Fagernesvegen 68 , 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr 31 - Bnr 8
5501 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Øvregårdveien 232
9040 NORDKJOSBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tromsø kommune
Byutvikling

NORDISK ØKOBYGG AS
Ringvegen 99

9018 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	Sak: 17/5364	Solveig Mikkelsen	25.03.2019
	Dok: 17602/19-SOLMIK	Telefon:900 18 653	

FAGERNESVEGEN 68, 31/8 - VEDTAK - BRUKSENDRING FRA FORSAMLINGSHUS TIL BOLIG - GODKJENNING AV TILTAK

Tiltakshaver: Daniel Brox
Ansvarlig søker: NORDISK ØKOBYGG AS

Vedtak nummer 419/19.
I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan fra arealformålet og atkomst.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3, gis tillatelse til bruksendring av bygning fra forsamlingshus til bolig med én boenhet, og etablering av oppholdsrom (utleiedel) i underetasjen på eiendommen 31/8 slik tiltaket fremgår av søknaden.

3. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

   Ansvarsretter fremgår av mottatte erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan.

   Der erklæring om ansvarsrett mangler må den sendes til kommunen før arbeidet kan igangsettes.

   De angitte ansvarsområdene, slik det fremgår av gjennomføringsplanen, dekker tiltaket. Eventuelle endringer må meldes til kommunen.

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
Telefaks: 77 79 00 01

E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Bankkonto: 4750 05 08236
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808
MVA

tromso.kommune.no

Generelle lovbestemte vilkår
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen, påhviler den ansvarlige.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Pål Lyngstad
byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Vedlegg: Tegninger, fasade, plan og snitt
Situasjonsplan
Gjennomføringsplan

Underretning med klageadgang til:
- Ramona Luminita Brox, Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN
- Daniel Brox, Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN

SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

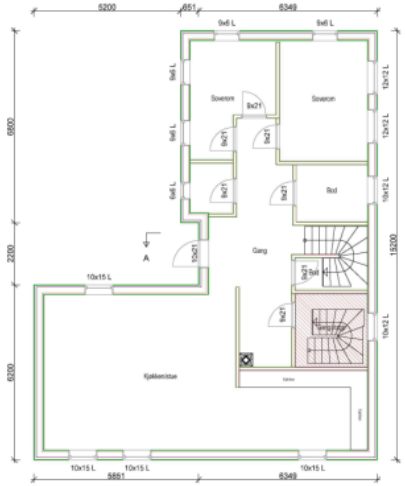
Aktuelle saksdokumenter:	Mottatt dato:
Fagernesvegen 68, 31/8 - bruksendring fra forsamlingshus til bolig med én boenhet	10.08.2017
Søknad komplett	07.03.2019

Aktuelle plandokumenter:	Datert
Reguleringsplan 0648	17.11.2980

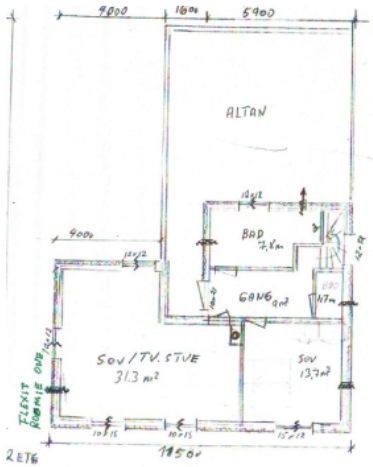
Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder bruksendring av forsamlingshus til bolig. I tillegg etableres det oppholdsrom som stue/kjøkken, soverom, bad og vindfang i underetasjen, som søker har oppgitt til å være utleiedel. Det etableres trapp fra underetasjen til boligens boenhet, slik at underetasjen vil være en del av boligens boenhet.

Det var opprinnelig søkt om to boenheter, der underetasjen var selvstendig boenhet. Søker har endret tegningene med atkomst fra underetasjen til resterende del av bolig, slik at det kun vil være én boenhet i boligen.

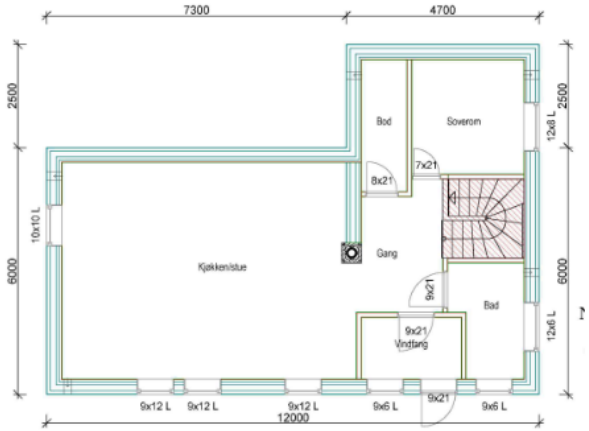
Plan 1



Plan 2



Underetasjen





Aktuelle planbestemmelser:
Eiendommen er i gjeldende plan avsatt til allmennyttig formål. Planen viser atkomst til eiendommen.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Statens vegvesen godkjenner utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Siden avkjørselen allerede eksisterer og E8 på sikt vil bli lagt om, samt at det kun er snakk om én boenhet, godtas omsøkte utvidet bruk av avkjørselen, jf. brev datert 08.06.2018.

Ramfjord utviklingslag har ikke svart på vårt høringsbrev.

NVE har oppgitt at tiltaket ligger i et område med fare for store kvikkeleireskred (jf. rapport 20100613-02-R 16.11.2013 fra NGI). Selve tiltaket ligger utenfor de kartlagte faresonene men nært et område som er kartlagt med lav faregrad. Det er oppgitt at omreguleringen ikke innebærer fysiske tiltak i terrenget, dvs. at det ikke skal bygges, graves eller omdisponeres noen masser. Da det ikke er fysiske tiltak i terrenget, vil tiltaket ikke medføre noen forverring av områdestabiliteten, jf. TEK17 § 7-3.

Vann- og avløp:
I henhold til tidligere epost fra Vann og avløpt datert 12.06.2015, er bygningens avløpsanlegg registrert med en 3 kamra 4m3 slamavskiller, som vil være dimensjonert for 5 personer med slamtømming hvert 2. år.

Nabomerknader:
Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Det foreligger erklæring datert 25.07.17 og 31.12.2018 der eiere av eiendommen 31/22 har gitt tillatelse til omsøkte tiltak på eiendommen 31/8, med en avstand på 1,0 m fra felles grense.

KOMMUNENS VURDERING

Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for arealformålet og atkomst til eiendommen 31/8.

Plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd, har følgende ordlyd:

> *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at begge vilkår i bestemmelsen er oppfylt. For det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter. En forutsetning for dispensasjon er at det søkes om dette, samt at spørsmålet saksbehandles i tråd med loven.

Hensynene bak bestemmelsen om arealformålet allmennyttig bruk, knyttes til private interesser som lag, foreninger eller menigheter.

Dispensasjonssøknad:
Det er i dispensasjonssøknaden vist til sak 15/567, der det er oppgitt at bygningen er fra 1946/1970 og brukt til forsamlingshus/skole/leilighet i 2. etg. Bygningen har ikke vært bruk til forsamlingshus på nærmere 20 år. Leiligheten i 2. etg. har vært bebodd siden bygningen ble bygd.

Det er søkt dispensasjon fra regulert atkomst til eiendommen, og det er vist til godkjenning fra Statens vegvesen.

Vurdering:

Eiendommen er som nevnt regulert til allmennyttig formål, og er bebygd med bygning til dette formålet. I henhold til matrikkelen er det ikke godkjent boligdel i bygningen. Det ble i 1981 godkjent tilbygg (klasserom med tilhørende rom). Bygningen ikke har vært bruk til allmennyttig formål de senere år.

Det er allerede etablert boenhet i bygningens første og andre etasje, samt at det er stue/kjøkken, soverom, bad og inngang i underetasjen. Det er atkomst mellom underetasjen og resterende del av bygningen. Underetasjen er ikke en selvstendig boenhet, men en del av bygningens boenhet.

Eiendommen ligger inntil et område som er regulert til boligformål.

Regulert atkomst er fra øvre side. Planen er av eldre dato, og det er lite sannsynlig at atkomsten som vist i plan blir etablert. Kommunen finner at hensynene bak formålet og regulert avkjørsel ikke blir vesentlig tilsidesatt.



Forhold som taler for en dispensasjon er at bygningen ikke benyttes til opprinnelig formål, samt at eiendommen ligger i område regulert til boligformål. Tiltaket vil ikke endre på dagens atkomstløsning til eiendommen.

Slik tiltaket foreligger kan ikke byggesaksjefen se at det er forhold som taler mot en dispensasjon.

I henhold til pbl § 29-4 skal byggverk ha en avstand fra nabogrense ikke under 4 m. Kommunen kan i henhold til § 29-4 tredje ledd a) godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrensen når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke til dette.

Ved omsøkte tiltak vil ikke bygningen komme nærmere nabogrensen enn dagen situasjon. Kommunen godkjenner bruksendring og etablering av oppholdsrom 1 m fra nabogrensen jf. pbl. § 29-4 tredje ledd a).

Konklusjon
Etter en samlet vurdering er byggesakssjefen kommet frem til at tiltaket, bruksendring fra bede-/menighetshus til bolig, godkjennes. I vurderingen er det lagt avgjørende vekt på at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene anses for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

Tilsyn
Kommunen skal føre tilsyn i byggesaker, jf pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle byggesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uanmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Gebyr
Gebyr skal betales i samsvar med gebyrregulativet som finnes på kommunens hjemmesider.

Pkt	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.2	Grunngebyr	1	kr 2 520	kr 2 520
3.3.4	Behandlingsgebyr	1	kr 3 780	kr 3 780
3.7	Dispensasjon	1	kr 7 560	kr 7 560
			Sum	**kr 13 860**

Faktura sendes tiltakshaver Daniel Brox, Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN etterskuddsvis.

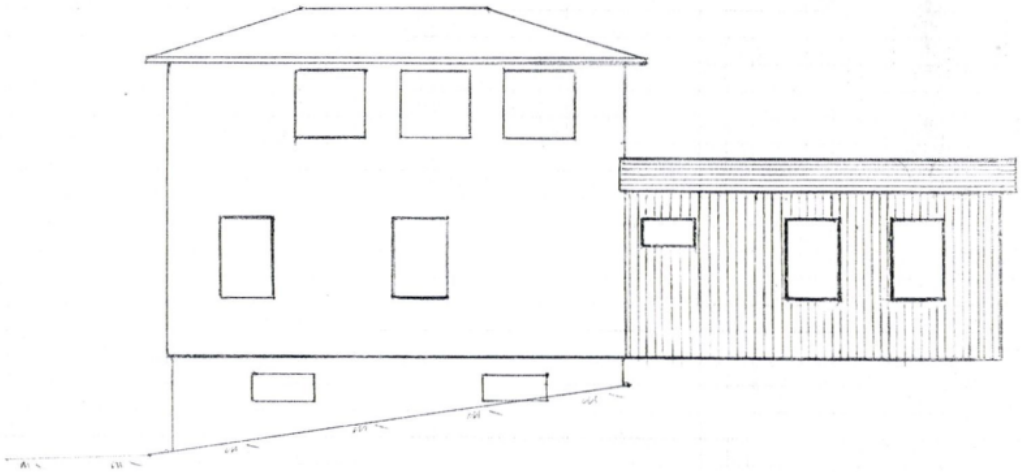
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Ramfjord SPA menighet
17.9.-81

BYGNINGSSJEFEN
04800 22.09.81
TROMSØ

71QVQ
bravida
31/8 Bsak P-t



Mot sør

Saks: 635/81
Godtatt m/vilkår
Den 28/9 1981
Bygningssjefen i Tromsø
Aage Larsen

M = 1:100

Ramfjord SPA menighet
17.9.-81.



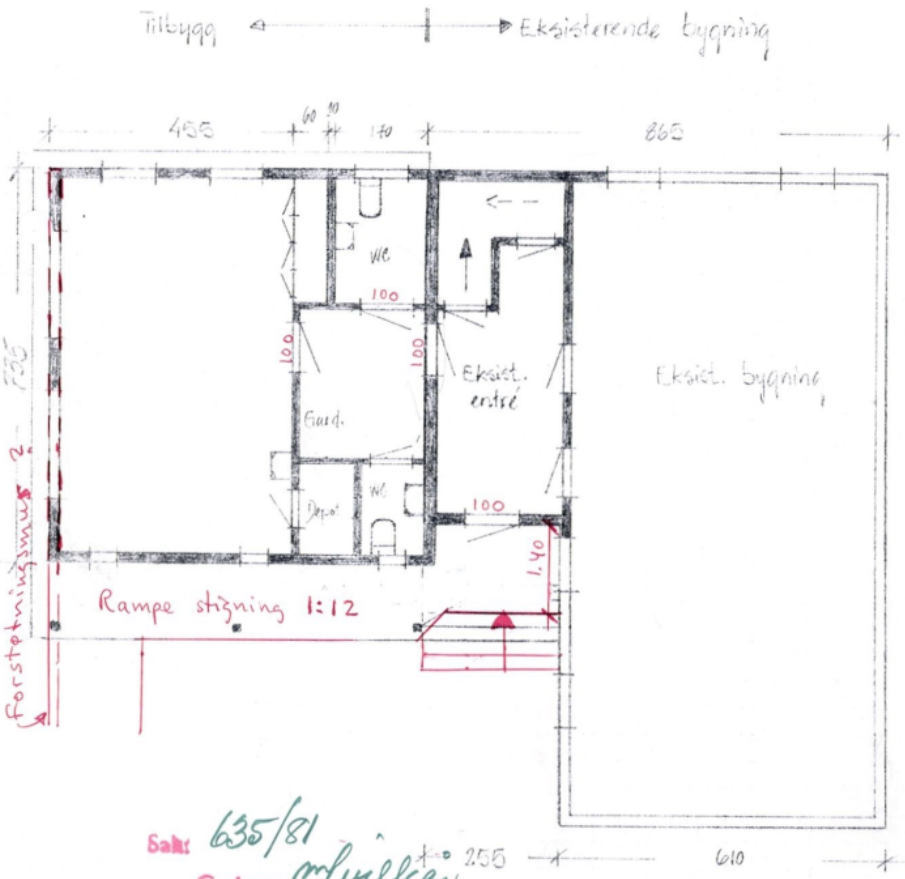
Mot øst

Saks: 635/81
Godtatt m/vilkår
Den 28/9 1981
Bygningssjefen i Tromsø
Aage Larsen

M = 1:100

Ramfjord SDA menighet

17.9.-81.



Sak: 635/81 m/vilkår

Godtatt

Den 28/9 1981

Bygningssjefen i

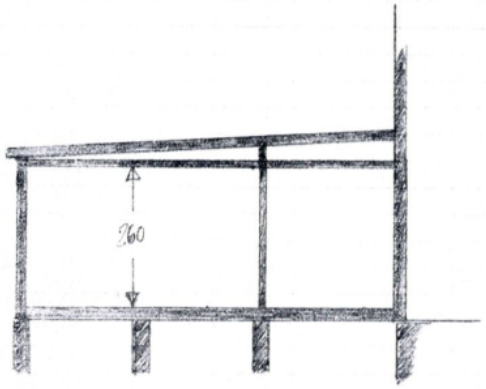
Tromsø

Arne Lorentzen

M = 1:100

Ramfjord SDA menighet

17.9.-81.



Sak: 635/81 m/vilkår

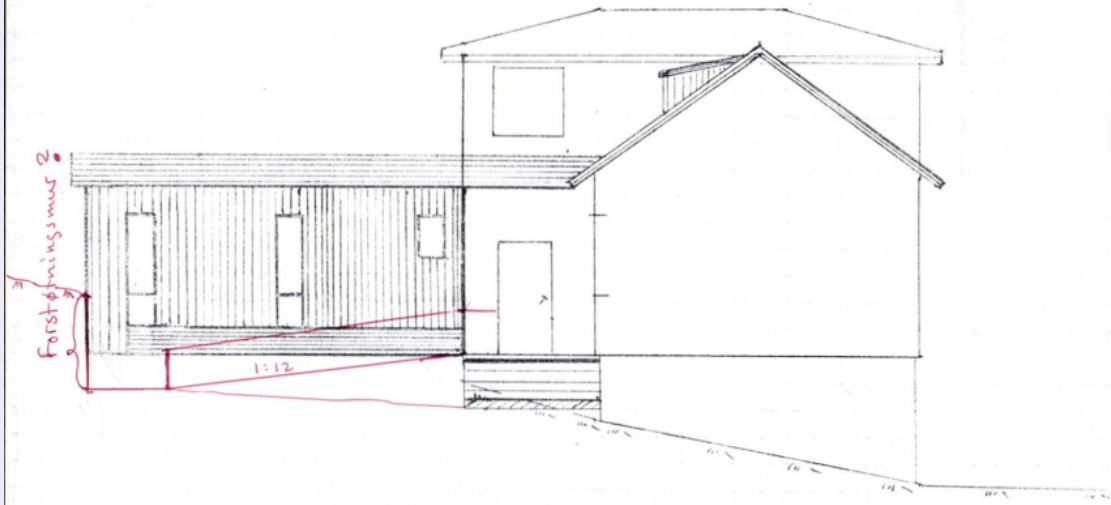
Godtatt

Den 28/9 1981

Bygningssjefen i

Tromsø

Arne Lorentzen



Mot nord

M = 1:100

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

71 QVo
31/8 Bsak F-f

J. nr. 587/83/HS/rk

Saks nr. 635/81

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Ramfjord SDA-samfunnet

9027 RAMFJORDBOTN

Etter besiktigelse foretatt den 10. februar 1983 gis herved midlertidig brukstillatelse av tilbygg til adventistkirken på eiendommen Adventheimen 31/8, Ramfjordbotn

Merknader/Gjenstående arbeide:

1. Avtrekksventilasjon fra WC-rom monteres.
2. Resterende listverk monteres.
3. Utvendig gesims med kledning fullføres og beises.
4. Montering inngangsrampe utføres.

Tilbygget er oppført etter godkjente tegninger.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 1. juni 1983

9000 Tromsø, den 15. februar 1983

A.L.
bygningssjef

Hansten Stenvoll

Tromsø kommune

MURMESTER YNGVE EINES AS
Fjæreplyttvegen 14
9022 KROKELVDALEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/02725-5	Sissel Henriksen +47 48217647	14.10.2020

Fagernesvegen 68, ferdigattest for renovering av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 31 / 8 / 0 / 0
Ansvarlig søker: MURMESTER YNGVE EINES AS
Tiltakshaver: Daniel Brox

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis ferdigattest for renovering av pipe på gnr 31/8.

Søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt erklæring om ferdigstillelse og bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, jf pbl § 23-3.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Pål Lyngstad
Enhetsleder byggesak
Seksjon for byutvikling

Sissel Henriksen
Nestleder - byggesak
Seksjon for byutvikling

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK

Kopi til:
Daniel Brox

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-31/8/0

Bruksnavn	ADVENTHEIMEN	Beregnet areal	2 406.4
Etablert dato	09.01.1946	Historisk oppgitt areal	1 000.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	9 - Annen arealkilde
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DANIEL BROX		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
RAMONA LUMINITA BROX		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	17.06.2015	15.06.2015	15/4217	
FE - Feilretting	10.11.2008	10.11.2008	PRO 1687	
FE - Feilretting	25.06.2008	25.06.2008		
FE - Feilretting	25.06.2008	25.06.2008		
SK - Skylddeling	09.01.1946			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		2 406.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190825701	0	672 - Bedehus menighetshus	TB - Tatt i bruk
300566489	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190825701: 672 - Bedehus menighetshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	59.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	195.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	254.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		07.12.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
A - Annet enn bolig	H0101	195.0	6	0	1 - Kjøkken
I - Ikke godkjent bolig	H0201	59.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	65.0	65.0	0.0
H01	0	0.0	130.0	130.0	0.0
H02	1	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
190825701-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	118.0	- 130.0	- 12.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	69.0	- 65.0	4.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	17.0	0.0	17.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	25.03.2019	25.03.2019

Bygning 300566489: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	21.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	21.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	30.06.2015	30.06.2016

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	21.0	21.0	0.0

Adresser

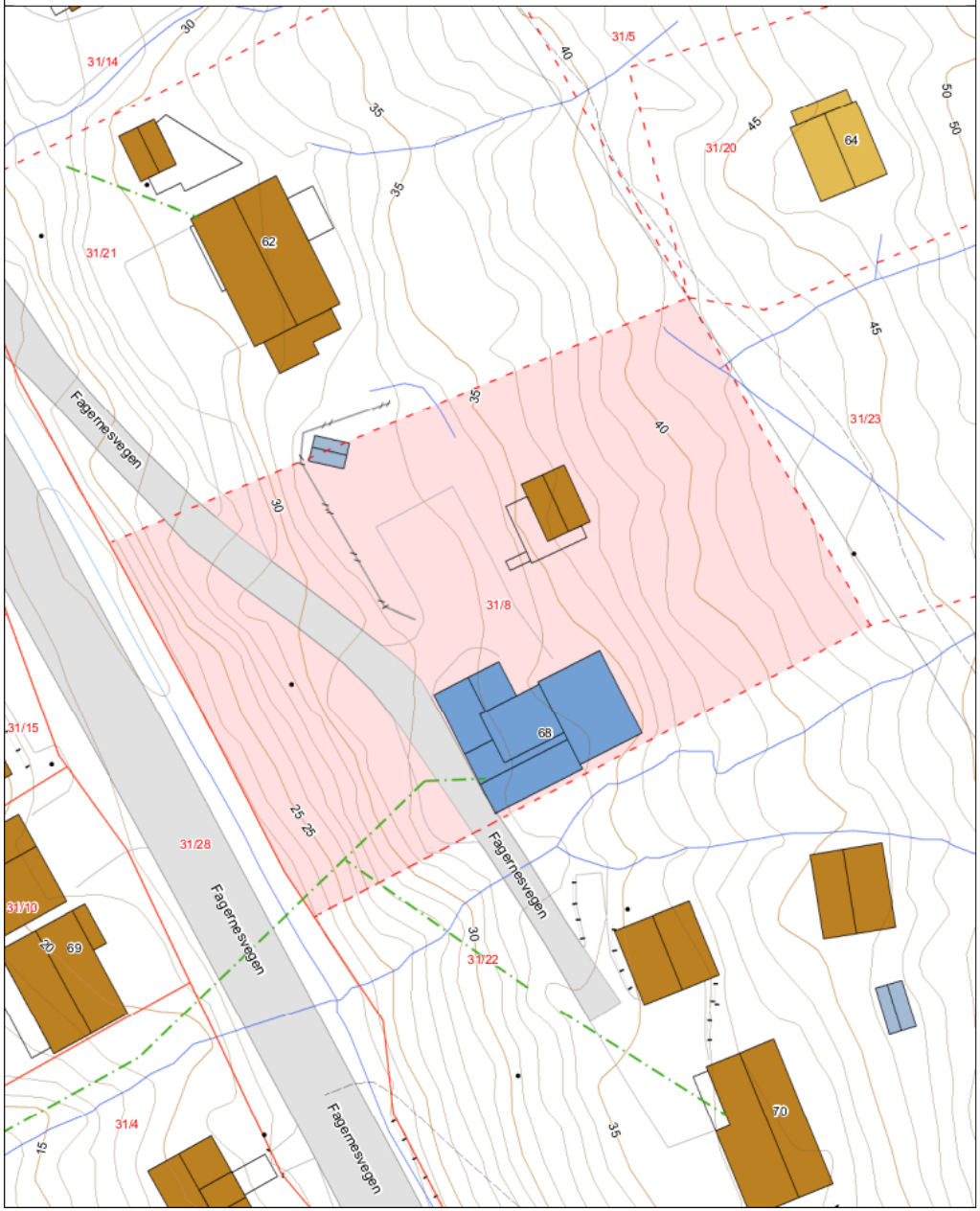
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagernesvegen	68		9027 RAMFJORDBOTN

Grunnkart

Adresse: Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 31/8/0/0
Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2406 m□ Dato: 2024-05-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

LEDNINGSTYPE

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

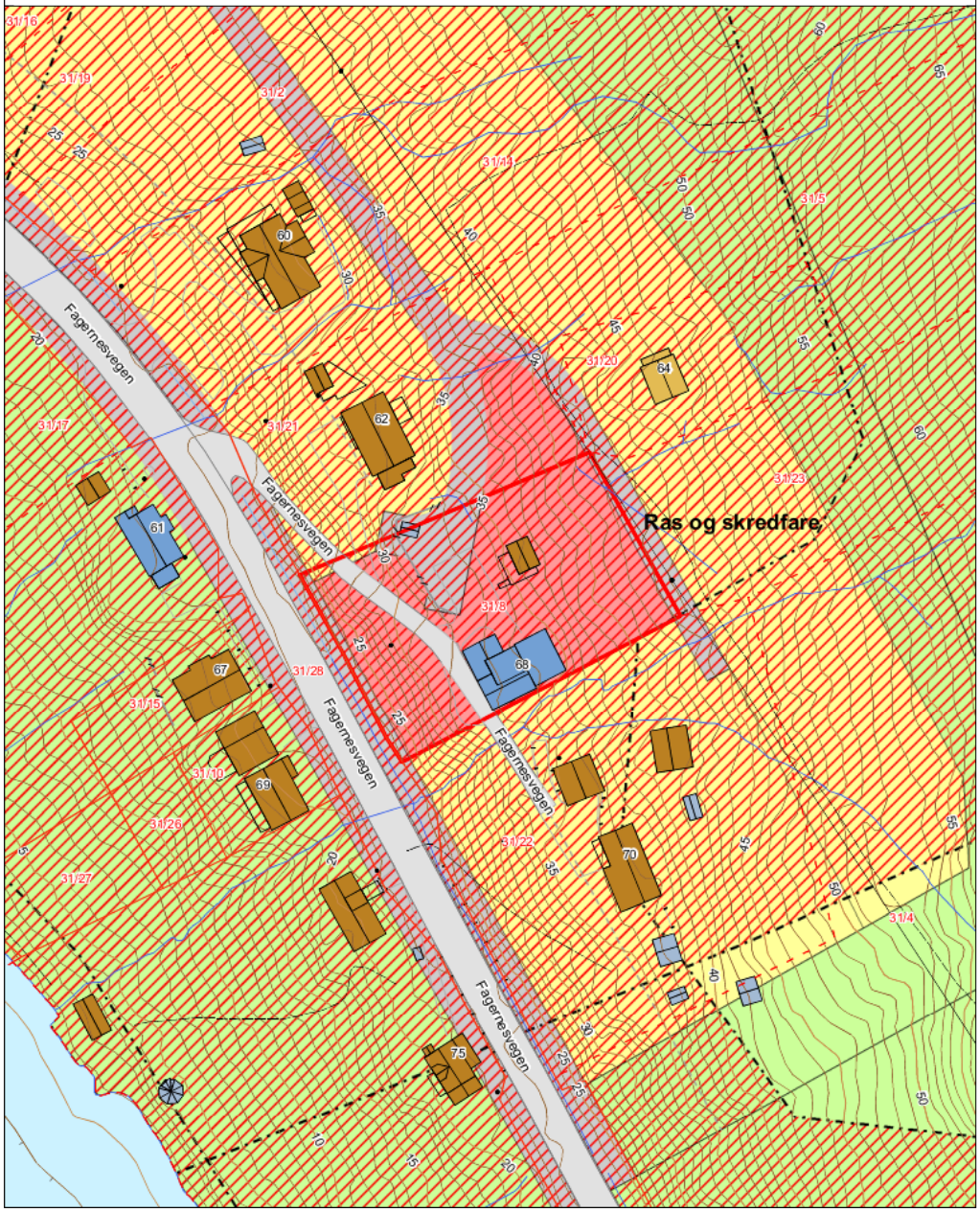
Kommuneplan

Adresse: Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 31/8/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-05-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Byggegrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Veg nåværende
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

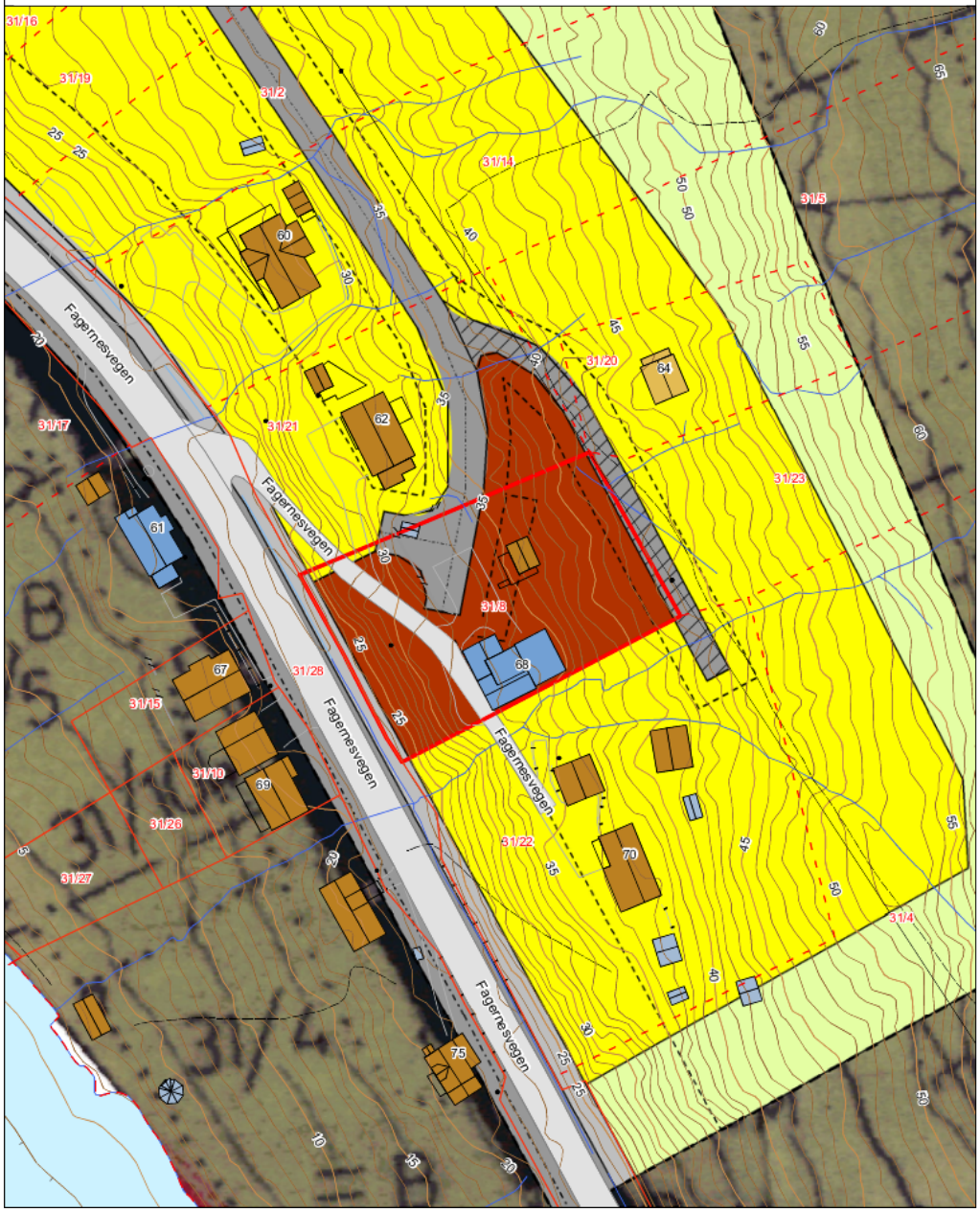
Reguleringsplan

Adresse: Fagernesvegen 68, 9027 RAMFJORDBOTN
Gnr/Bnr: 31/8/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0648
Ikraftredelsesdato: 17.11.1980
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-05-06

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Kanal, grøft
- Kystkontur
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Felles avkjørsel

B 120648

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Fagernes tettsted.

6 sider

§ 1

TROMSØ FORMANNSKAP
Nr. 10700 26.9.79
ARKIV

Innafor reguleringsgrensa er området regulert til:

I medhold av bygningslovens § 25:

I. BYGGEOMRÅDER

Boligbebyggelse, feltene B 1 - 22
Forretningsbebyggelse, feltene F 1 - 3
Industri, feltene I 1 - 3
Offentlige bygninger, felt O 1 - 5
Almennyttig formål, felt A 1 - 2.

II. LANDBRUKSOMRÅDE

Område for jord- og skogbruk.

III. TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg m/skulder
Gang- og sykkelveg/fortau m/skulder.

IV. FRIOMRÅDE

V. FAREOMRÅDE

Område for høgspentledning.

VI. SPREIALOMRÅDER

Område for kloakkrensaanlegg
Naustområde
Trasé for kommunaltekniske anlegg.

I medhold av bygningslovens § 26:

Felles adkomst/parkering
Felles leikeområde.

§ 2

Boligområder.

a) Feltene B 2 - 6, B 8 - 16 og B 21 skal inndeles i tomteparseller som vist på plankartet. Fradeling av tomter og oppføring av bygning innen feltene B 1, B 7, B 17 - 20 og B 22 skal skje etter tomte- og bebyggelsesplan, som kan gjelde en eller flere eiendommer. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden i de enkelte felt skal maksimalt være 0,2.

c) På boligtomtene skal det oppføres frittliggende småhus. Bebyggelsen kan føres opp i to normaletasjer.

Hvor terrenget ligger tilrette for det, kan bebyggelsen føres opp i en normaletasje med sokkel. På hver tomt kan det maksimalt bygges to leiligheter eller en leilighet og to hybler, jfr. definisjonen i pkt. e) nedenfor.

d) Hovedmøneretning skal være paralell med eller vinkelrett på boliggate.

e) Det skal for hver leilighet avsettes plass til 1 garasje pluss 1/4 biloppstillingsplass. Tilsvarende for hver annen hybel. For hver enkelt tomt forhøyes til nærmeste hele biloppstillingsplass. Med leilighet forståes i disse bestemmelser bolig med egen inngang, kjøkken og sanitæranlegg. Med hybel forståes bolig med egen inngang, men uten komplett kjøkken/sanitæranlegg.

f) Garasje/carport og bod parallelt med kjøreveg kan ikke plasseres nærmere trafikkareal enn 2 meter. Tilsvarende gjelder for felles adkomst for flere eiendommer.

g) Avkjørsel til boligfeltene B 17 og B 18 kan skje via gangvegen til bakenforliggende samleveg.

h) Med byggemelding skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 3

Område for forretningsbebyggelse.

a) Det skal utarbeides bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Med bebyggelsesplan skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

b) Utnyttelsesgraden skal maksiamlt være 0,3.

Bebyggelsen kan føres opp i 2 normaletasjer. 2. etasje kan benyttes til boliger.

c) For forretningsbebyggelse skal det avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² golvflate i bebyggelsen, til dette kommer nødvendig lasteareal.

Avkjørsler skal plasseres som vist på plankartet.

§ 4

Område for industri.

a) Det skal utarbeides bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Med bebyggelsesplan skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

b) Utnyttelsesgraden skal maksimalt være 0,3.

Bebyggelsen kan føres opp i 2 normaletasjer.

c) Det skal avsettes oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m^2 golvflate i bebyggelsen, til dette kommer nødvendig lasteareal.

d) Det kan ikke etableres industrivirksomhet som på grunn av lukt, støy eller røyk vil være sjenerende for omkringliggende bebyggelse.

§ 5

Områder for offentlige bygninger.

a) Felt O1 skal nyttes til kirketomt
Felt O2 skal nyttes til telesentral
Felt O3 skal nyttes til daghjemstomt
Felt O5 skal nyttes til skoletomt.

b) Det skal utarbeides bebyggelsesplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Med bebyggelsesplan skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

c) Maksimal utnyttelsesgrad for feltene O 1 og O 3 skal være 0,15.
Maksimal utnyttelsesgrad for feltene O 2, O 4 og O 5 skal være 0,2.

For feltene O 2 - 5 skal bygningens høyde ikke overstige to normale boligetasjer. Hvor terrenget ligger tilrette for det, kan bebyggelsen føres opp i en etasje med sokkel.
Felt O 1 unntas fra bestemmelse om byggehøyde.

d) Antall og plassering av biloppstillingsplasser, skal avsettes etter bygningsrådets skjønn.

Avkjørsler skal plasseres som vist på plankartet.

§ 6

Områder for almennyttig formål.

a) Felt A 1 skal nyttes til tomt for ungdomshus.
Felt A 2 skal nyttes til tomt for menighetshus/kirke.

b) Utnyttelsesgraden skal maksimalt være 0,25.

c) Antall og plassering av biloppstillingsplasser skal avsettes etter bygningsrådets skjønn.

Avkjørsler skal plasseres som vist på plankartet.

d) Med byggemelding skal det følge kart over tomta hvor alle trær høyere enn 2 meter er inntegnet. Verdifull vegetasjon skal søkes bevart.

§ 7

Områder for jord- og skogbruk.

Fradeling av tomter og oppføring av bygninger i jord- og skogbruksområder tillates bare når dette skjer i tilknytning til jord- og skogbruksdrift.

§ 8

Trafikkområder.

a) Kjøreveger, fortau og gangveger skal opparbeides etter de traseer som er vist på plankartet.

b) Direkte avkjørsler fra E-78 og rv. 91 tillates ikke unntatt til kloakkrenseanlegget og naustområdet og til boligfelt B 1.

§ 9

Friområder.

a) Innen friområdene er det avsatt plass for slalåmbakke. Planer for opparbeidelse av friområdene skal forelegges park- og friluftsnemnda til uttalelse og godkjennes av bygningsrådet.

b) I friområdene tillates ikke oppføring av bygninger eller anlegg ut over det som har tilknytning til områdets bruk.

c) Grøfter for kommunaltekniske anlegg kan plasseres i friområdene.

d) Vegetasjon eller andre miljøkvaliteter må ikke beskadiges eller fjernes i friområdene. Det er heller ikke tillatt med deponering av masse og oppstilling av anleggsbrakker, maskiner o.l.

e) Forannevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold og fornyelse av vegetasjon, samt parkmessig behandling.

§ 10

Område for kloakkrenseanlegg.

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for arealet som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Naustområde.

Naust-tomter kan fradeles enkeltvis.

Bygningene skal ha saltak.

§ 12

Fellesareal.

Fellesadkomster skal opparbeides etter de traseer som er vist på plankartet.

Fellesadkomster, felles parkeringsanlegg og leikeplasser skal vedlikeholdes av bruksrettholderne.

Andre bestemmelser

§ 13

Terrenget innen frisiktområdene skal om nødvendig planeres slik at dette ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane. Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m. over kjørebane.

§ 14

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne. Etterat reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

STADFESTET 17/11-80
FYLKESMANNEN I TROMS

Tromsø byplankontor, 22.11.77
08.12.78
Kommunestyrets vedtak 22.08.79

Gjenpart fra Fylkesmannen i Troms

BYPLANSJEFEN
J66840 20.11.80
ARKIV NR 504/648

7393/80
714.8
JK/ke

, 17. november 1980

Saksbehandler Jan Kristiansen

Tromsø kommune

9000 TROMSØ

REGULERINGSPLAN FOR TAG-FRILIS FJ.TTSTUD H.SAK 170/79

Vi viser til ekspedisjon hit av 2. oktober 1979.

I medhold av bygningslovens § 27, jfr. departementets rundskriv av 2. juli 1973 og under henvisning til merknader nedenfor stadfester fylkesmannen vedtak i Tromsø kommunestyre av 22. august 1979 om ovennevnte regulering og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

Stadfestingen omfatter også utslippstillatelse som er gitt i fylkesmannens brev av 6. november 1980.

Merknader:
Planen er gjennom utbygningsavdelingen forelagt vegsjefen som har gitt sin endelige uttalelse til planen i brev av 31. oktober 1980.

Fylkesmannen tolker vegsjefens brev slik at han ikke har merknader som skulle tilsi at planen ikke kan stadfestes.

Det stadfestede reguleringskartet med reguleringsbestemmelsene, og noen av saksdokumentene legges ved. ./.

For kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5. Kunngjøring av den gitte utslippstillatelse skal skje samtidig.

Fylkesmannens vedtak om stadfesting av reguleringsplanen samt vedtak om å gi utslippstillatelse kan påklages til Miljøverndepartementet. Eventuell klage må sendes fylkesmannen i Troms innen 3 uker fra ovennevnte kunngjøring. Om klage og omgjøring viser en forøvrig til forvaltningslovens regler. Melding om klageadgangen skal gis i kunngjøringen.

Martin Buvik

Gjenpart:
Miljøverndepartementet, Oslo dep, Oslo 1
Troms bygningsråd, 9000 Tromsø
Troms Landbruksselskap, 9000 Tromsø
Vegsjefen i Troms, 9000 Tromsø

FAGERNESVEGEN 68

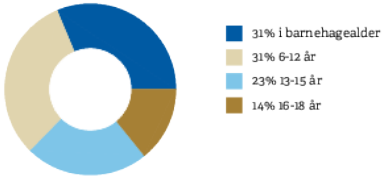
OFFENTLIG TRANSPORT

Fagerbukta Linje 105, 160, 412	7 min 0.5 km
Tromsø lufthavn Langnes	32 min

SKOLER

Ramfjord skole (1-10 kl.) 129 elever, 11 klasser	7 min 0.5 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	24 min 25.1 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	26 min

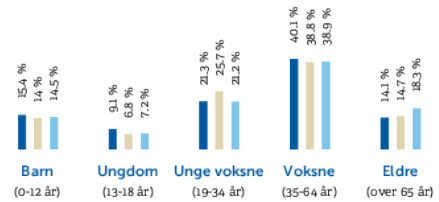
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fagernes-ramf...	560	226
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fagertun barnehage (1-5 år) 74 barn	15 min 1.1 km

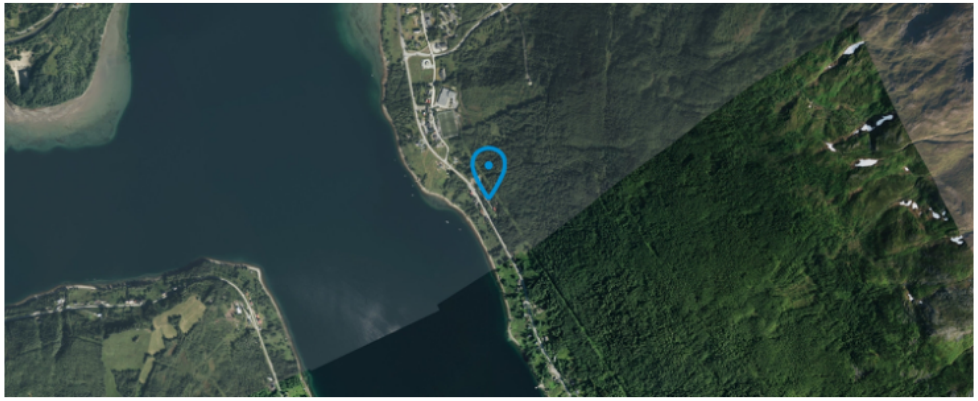
DAGLIGVARE

Rema 1000 Tromsdalen	21 min
Coop Extra Tromsdalen Post i butikk	22 min 23 km

SPORT

Ramfjord skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.4 km
Feel24 Tromsdalen	21 min
Feel24 Tromsø sentrum	24 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Tromsø Strandtorget kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Tromsø Strandtorget kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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.

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

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring.
For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
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.

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18240097 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Fagernesvegen 68, 9027 Ramfjordbotn.
Gnr. 31, Bnr. 8, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Aksept frist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøp erstatning. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erstatning PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Ø Budfunksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 18240097
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.06.2024

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no