

# Sira Erlends vei 26

Takst kr 3.000.000,-

- Enebolig med garasje
- 4 soverom
- Sentral beliggenhet
- Romslig tomt



Ansvarlig megler:  
Advokat Henriette Valan Høyholm

Kontaktperson:  
Svenn Gunnar Halsen  
41 41 07 07

[halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)

[www.advokatenehla.no](http://www.advokatenehla.no)



# SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planskisser
- Målebrev/kart
- Festekontrakt
- Regulering
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema





# Sira Erlends vei 26





# Sira Erlends vei 26





# Sira Erlends vei 26

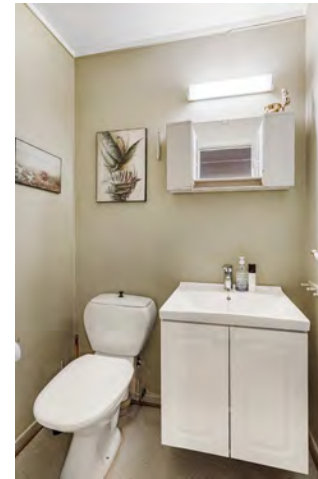




# Sira Erlends vei 26



# Sira Erlends vei 26



Sira Erlendsvei 26



Planleggingen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme.  
Megliser/er tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



## Sira Erlends vei 26

8906 Brønnøysund

Enebolig med garasje i etablert boligfelt, sentralt i Brønnøysund.

Gode solforhold.

Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum.

Boligen ble ferdigstilt i 1976, og er senere renoverert og modernisert med varierte intervaller. Det er foretatt vesentlig oppgradering utvendig på 90-tallet og innvendig i 2012 – 2015. Fremstår med godt vedlikeholdt normal standard, og forventet behov for videre renovering.

Praktisk innredet med 4 soverom, alle boligfunksjoner på ett plan og bod i kjeller.

Garasje med isolert bod oppført i 2001, i god stand.

Romslig, festet tomt i flatt terreng, pent opparbeidet.

### NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**  
1813/104/1/391
- **TYPE BOLIG**  
Enebolig
- **EIERFORHOLD**  
Selveierbolig på festet grunn
- **EIER**  
Hjørdis Petrine Bratland dødsbo
- **TOMT**  
1225 m2 festetomt  
Grunneier Opplysningsvesenets fond
- **REGULERING**  
Boliger m/tilhørende anlegg, ref B26, jf. reguleringsplan Brønnøysund del 2
- **BYGGEÅR**  
1974
- **AREAL**  
Bolig BRA 147 m2  
Garasje BRA 29 m2
- **FERDIGATTEST**  
Midlertidig brukstillatelse 06.04.1976
- **ENERGIMERKING**  
F - GUL
- **PRISANTYDNING**  
kr 3 000 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**  
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:  
Dokumentavgift kr 75 000,-  
Gebyr oveføring feste kr 4 600,-  
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**  
kr 3 080 600,-
- **FESTEAVGIFT**  
kr 18 213,- pr. år
- **KOMMUNALE AVGIFTER**  
kr 16 208,- pr. år for 2024
- **RENOVASJONSAVGIFT**  
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**  
kr 750 000,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**  
Avtalt meglerhonorar er kr 70 000,-.  
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

## AREAL/INNHOLD

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

- |   |        |     |                           |
|---|--------|-----|---------------------------|
| - | BRA-i: | 123 | Internt bruksareal        |
| - | BRA-e: | 53  | Eksternt bruksareal       |
| - | BRA-b  | -   | Innglasset balkong        |
| - | TBA:   | 73  | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH:   | -   | Ikke måleverdig areal     |
- 
- 1. etasje: vindfang, entrè, toalettrom, bad, vaskerom, gang, 4 soverom, kjøkken og stue.
  - Kjeller: Bod
  - Garasje: garasje og bod

## INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Hvitevarer i kjøkken og to eldre robotgressklippere med ladestasjoner følger med.  
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

## OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring  
Luft-luft varmepumpe i stue  
Lukket peisovn i stue

## ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### Heftelser

1971/2131-2/70 Fstekontrakt - vilkår  
24/09-1971  
Gjelder feste  
Festetid: 99 år  
*Kommentar: Heftelsen skal bestå ved overdragelse*

2001/2384-1/70 Obligasjon  
02/10-2001  
Gjelder feste  
Beløp: NOK 250 000  
Pantlaver: Sparebank 1 Helgeland  
Org.nr: 937 904 029  
*Kommentar: Heftelsen slettes ved overdragelse*

2002/1707-1/70 Pantdokument  
26/07-2002  
Gjelder feste  
Beløp: NOK 200 000  
Pantlaver: Sparebank 1 Helgeland  
Org.nr: 937 904 029  
*Kommentar: Heftelsen slettes ved overdragelse*

### Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

\* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.



## BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Boligen er bygget i 1974 – 1976. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takstige og pipehatt : Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Montert takstige er ikke godkjent. Topphatt på pipebeslag mangler. Innerrøret i pipen er avsluttet ca 50-60 cm nedi skorsteinen.
- Utvendig > Terrasse i vest: Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er råteskader på trapp til terreng fra terrasse. Kjellertrapp er vurdert som utlevd.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell: Våtrommet er utdatert og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet er utdatert og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Røykvarslere og brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må byttes.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Det er foretatt hulltaking mot våtrom, uten påvisning av unormale forhold.

Det er gitt pålegg fra feier som må utbedres før videre bruk av pipe /ildsted.

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv.

Ferdigattest mangler. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 1976. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

## BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Selgers representant har ikke bebodd eiendommen de senere år og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobe-hyller 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. AVTREKKS-VIFTER 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 spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks.



med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Informasjon om budgivning

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

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

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles

til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form. Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

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






# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sira Erlends vei 26, 8906 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 1, fnr. 391

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 20320-1475

Referansenummer: HG1959

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med byggevedtak fra nov. 1974 og midlertidig brukstillatelse april 1976. Bygningen er opprinnelig ca. 50 år. Garasje oppført rundt 2001.

Boligen er noe oppgradert og renoverert ved varierte intervaller.

Skiftet flere vinduer, en dør og noe kledning. Renoverert sikringsskap i 2012, nytt kjøkken 2012.

Renoverert tv-stue/soverom i 2015.

Normalt videre vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Det nevnes spesielt alder, krypkjeller, eldre vann og avløpsrør, slitasje på taktekke, skadet kledning fra byggeår, vinduer fra byggeår samt lukkede flater i gulv, vegger og tak uten adkomst for kontroll.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og

skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til

forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

## Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygget saltak i tre. Kaldt loft over boligen, adkomst fra loftsluke med stige. Undertak av armert plast. Synlig dampsperre mot varm side av himling ved kontrollpunkt. Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Selve taktekke, takrenner og vindskier ble skiftet rundt 1995. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall, det er montert snøfangere. Det er montert takstige til pipen. Det er montert pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende kledning på sperre i gavlene.

Det er skiftet kledning på gavlvegg i vest og noe kledning ved skifte av vinduer som på spisestue, mot garasje, badevinduer og stuevinduer i nord. Fasaden bør vaskes og males.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår, skiftet noen vinduer i 1989, 2007 og 2012.

Bygningen har teak hovedytterdør med trelags glass, dør fra ca. 1985, utvendig noe slitt overflate. Terrassedør i vest er fra 2021, dør med tolags glass.

Malt tredør til kjeller.

Altan og terrasse mot sør ved langvegg, hovedinngang og mot garasjen. Variert kvalitet og opprinnelse. Ca. 21 m<sup>2</sup>, ca. 8 m<sup>2</sup> og ca. 12 m<sup>2</sup>.

Terrasse mot vest i tre oppført over grunn. Denne er på ca. 32 m<sup>2</sup>.

Trapp til kjeller i tre. Trapp til terrasse fra terreng og stue i tre. Trapp til hovedinngang og altan i tre. Trapper av variert kvalitet og opprinnelse.

## INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Ingen spesifikke skader observert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kjeller og krypkjeller.

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

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Vedovn på stuen, denne er nyere enn byggeår.

Bod i kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Innvendig har boligen malte dører, variert kvalitet på dører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble noe pusset opp i ca. 1999 uten at dette endrer referansenivået. Flis på antatt opprinnelig beleg, noen løse fliser. Våtromstapet på vegg, pålimte plater bak dusj, ikke fuktbestandige plater. Vindu i våt sone ved kabinett. Et nyere toalett. Eldre innredning med underskap, en vask, overskap og speil. Fuktskade på innredning, avflasket Chrome på kran. Gode fallforhold til sluk. Fuktskade på himling ved takventil, ikke tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot dusjkabinett, tørt inne i vegg ved befarings.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet, ingen sluk. Malte plater og panel på vegg. Ingen ventilasjon. Underskap med skyllekar.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra vf mot skyllekar, tørt inne i vegg ved befarings.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renoveret i ca. 2012. Innredning fra IKEA.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, bør pusses og oljes. Flis på vegg mellom over og underskap. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nytt kjøle/fryseskap i 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med underskap, en vask og et toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber. Isolerte vannrør i krypkjeller, ikke åpnet isolering for kontroll av om alle vannrør er av samme type. Innvendig stoppekran i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 200 liter. Tanken er plassert i krypkjeller.

Luft til luft varmpumpe fra ca. 2012.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Sikringsskapet er plassert på vegg i gang. Skapet ble skiftet og renoveret i 2012.

Det finnes noe dokumentasjon i skapet rundt renovering av sikringsskap.

Det er fremlagt kvittering for arbeidene med skapet.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Det er montert to røykvarslere og et brannsløkkingsapparat.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser, synlig i krypkjeller.

Dreneringen om dette finnes, er fra byggeår.

Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Bygningen har plass-støpt dekke i kjeller. Det er plass-støpte kjeller og ringmurer.

Forstøtningsmurer i sør i 2 nivåer, en lav murt for tidligere gjerde og en høyere mot terrasser.

Eiendommen ligger et lett skrånende til flatt område.

Ingen dirkede fareområder tilknyttet eiendommen.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.

Avløp fra kjeller kan være ført til eventuell drengroft mot nord-nordvest.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	176 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Hobbyrom, klær og matbod er bruksendret til tv-stue/soverom, ikke søkt bruksendring. Et soverom mot stue ble ikke bygget, det ble etablert toalettrom i dette område. wc og bad ble slått sammen til et rom.

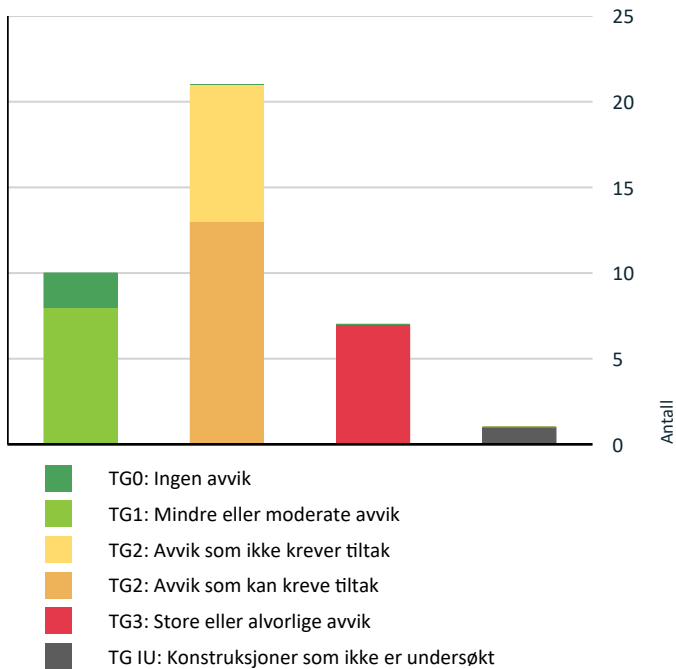
## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



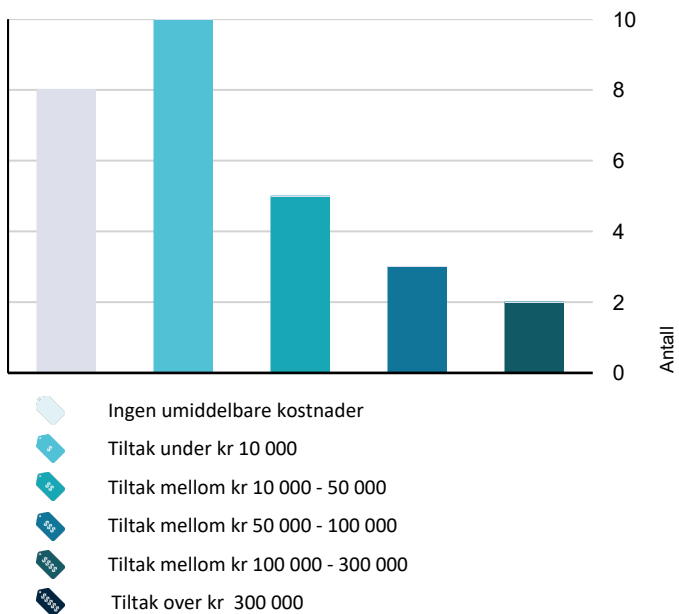
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takstige og pipehatt. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse i vest. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer. [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner. [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører. [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger. [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggevedtak nov. 1974. Midlertidig brukstillatelse april 1976.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

2007	Renovering	Skiftet flere vinduer og terrassedør. 1989 til 2012
2012	Renovering	Renovert kjøkkenet.
2012	Renovering	Renovert sikringsskapet.
2015	Renovering	Renovert tv-stue/soverom.

## UTVENDIG

### Takteking

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Selve taktekke og vindskeer ble skiftet rundt 1995.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Slitasje på tekking og rust på platekanter.

Undertak fra byggeår, ikke trobeslag ved gjennomføringer. Fuktmerker på treverk under kilrenner, tørt ved befarings.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Det er montert snøfangere.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

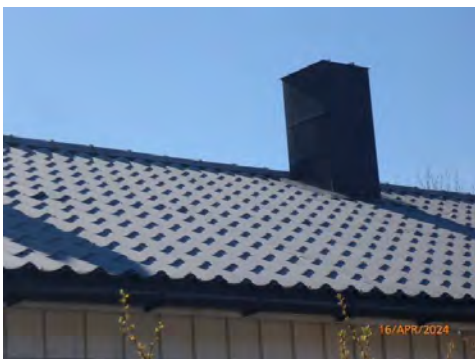
Tett takrenne i nord.

## Konsekvens/tiltak

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

Det vil være naturlig og skifte renner og beslag ved renovering av taket.  
Pr. i dag: Rengjør takrenne og sjekke drenerør for takvann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Takstige og pipehatt.

Det er montert takstige til pipen. Det er montert pipehatt.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Topphatt på pipebeslag har blåst bort. Montert takstige er ikke godkjent, ukjent grunnlag.

Fra feier i meglerpakken:

«Vår dato: 02.04.2024

1102 Piper og ildsteder

Piper, antall i bruk 1

Sist feid/ kontrollert 29.11.2023

Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder? Ja  
I tilfelle hvilke?

«Det skal være tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.  
Dette kan løses ved å montere typegodkjent takstige, eller takstige godkjent gjeldende NS EN standard. En annen løsning er å montere feieluke på loftet i toppen av skorsteinen så mangler det øverste innerelementet. Innerrøret er avsluttet ca 50-60 cm nedi skorsteinen. Dette må utbedres.»

Evt frist for utbedring 29.12.2023

Kommentar: Avvik er ikke lukket.»

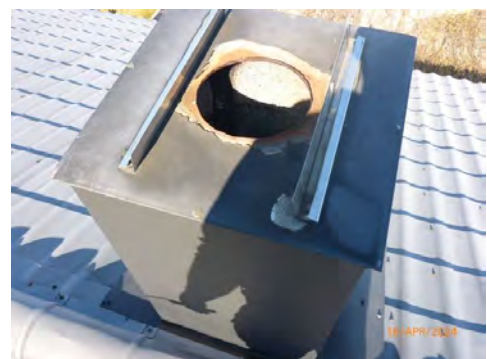
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter topphatt på pipebeslaget.

Montere ny takstige med eventuell plattform. Denne må være i tråd med feiers krav/skjønn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende kledning på sperre i gavlene. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

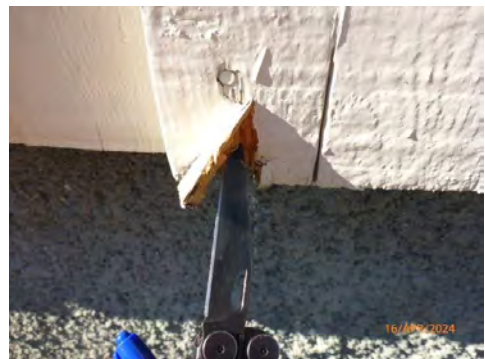
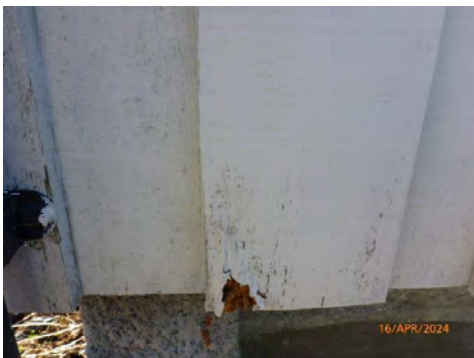
### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vurder montering av musebørste under kledning, gjelder alt av kledning.

Fasaden bør vaskes og males.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 1 Veggkonstruksjon, skiftet kledning.

Det er skiftet kledning på gavlvegg i vest og noe kledning ved skifte av vinduer som på spisestue, mot garasje, badevinduer og stuevinduer i nord. Fasaden bør vaskes og males.

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget saltak i tre. Kaldt loft over boligen, adkomst fra loftsluke med stige.

Undertak av armert plast. Synlig dampsperrer mot varm side av himling ved kontrollpunkt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 1 Vinduer som er skiftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca. 1989, 2007 og 2012.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med trelags glass, dør fra ca. 1985, utvendig noe slitt overflate.  
Terrassedør i vest er fra 2021, dør med tolags glass.

Årstall: 1985



## TG 2 Kjellerdør

Malt tredør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vurder ny dør med lås og beslag.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og terrasse mot sør ved langvegg, hovedinngang og mot garasjen.  
Variert kvalitet og opprinnelse.  
Ca. 21 m<sup>2</sup>, ca. 8 m<sup>2</sup> og ca. 12 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Noe skade på eldre fundamentering/tresøyler.

## Konsekvens/tiltak

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

Vurder noen nye fundamenter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Terrasse i vest

Terrasse mot vest i tre oppført over grunn. Denne er på ca. 32 m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etabler ny konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp til kjeller i tre. Trapp til terrasse fra terreng og stue i tre. Trapp til hovedinngang og altan i tre.

Trapper av variert kvalitet og opprinnelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er råteskader på trapp til terreng fra terrasse. Kjellertrapp er vurdert som utlevd.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Bygge nye trapper der disse er utslitte og etabler rekkverk på alle trapper.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Vedovn på stuen, denne er nyere enn byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fra feier "Innerrøret er avsluttet ca 50-60 cm nedi skorsteinen. Dette må utbedres."

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjøtte på røykrøret opp til pipebeslag/pipe topp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Ingen spesifikke skader observert.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kjeller og krypkjeller.

### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

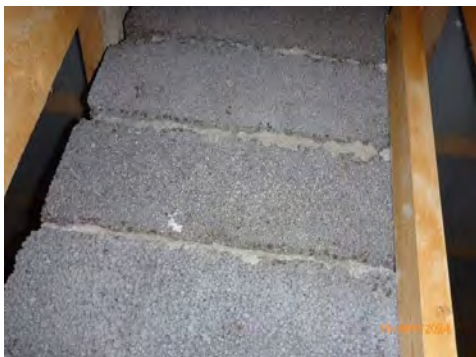
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted





# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Bod i kjeller. Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjellerboden kan ikke innredes med oppforet gul eller utforede vegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke observert skader i krypkjeller, bunnsvill eller bjelkelag. Dette kan dog ikke utelukkes grunnet dagens erfaringer med slike konstruksjoner som ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører, variert kvalitet på dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører bør justeres. Slitasje på dørvidere.

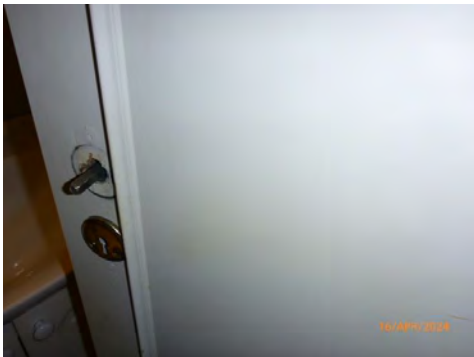
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dører. Skifte nødvendige dørvidere.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### ! TG 3 Generell

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

Badet ble noe pusset opp i ca. 1999 uten at dette endrer referansenivået. Flis på antatt opprinnelig belegg, noen løse fliser. Våtromstapet på vegg, pålimte plater bak dusj, ikke fuktbestandige plater. Vindu i våt sone ved kabinett. Et nyere toalett. Eldre innredning med underskap, en vask, overskap og speil. Fuktskade på innredning, avflasket Chrome på kran. Gode fallforhold til sluk. Fuktskade på himling ved takventil, ikke tilluft.

#### Vurdering av avvik:

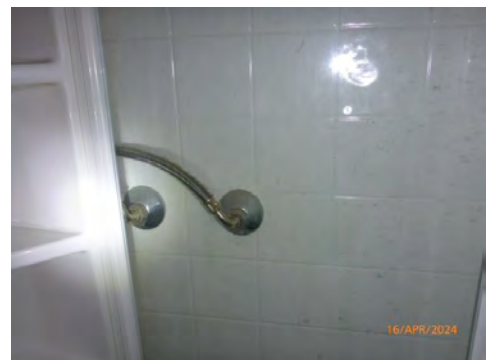
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Alltid benytt tett dusjkabinett frem til rommet renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### HOVEDETASJE > BAD

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot dusjkabinett, tørt inne i veggene ved befaring.

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra vif mot skyllekar, tørt inne i vegg ved befaring.



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet, ingen sluk. Malte plater og panel på vegg. Ingen ventilasjon. Underskap med skyllekar.

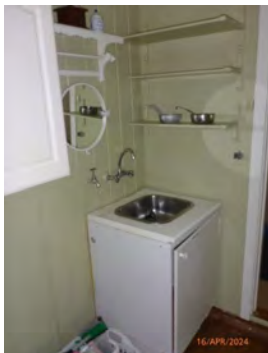
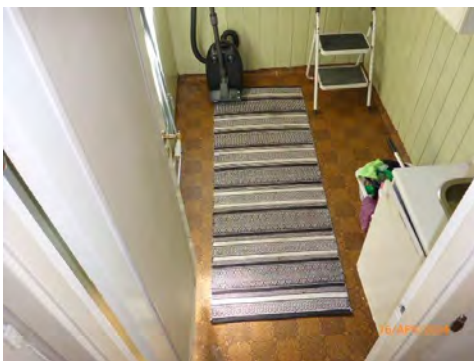
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renoveret i ca. 2012. Innredning fra IKEA. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, bør pusses og oljes. Flis på vegg mellom over og underskap. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nytt kjøle/fryseskap i 2023.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson





# Tilstandsrapport

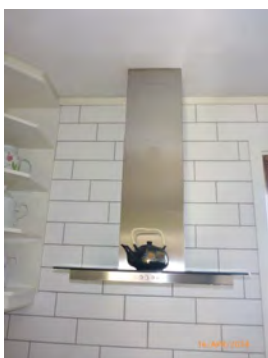


## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012      Kilde: Kontaktperson



## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med underskap, en vask og et toalett.

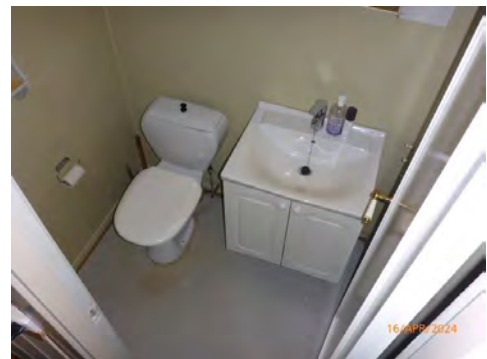
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
  - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
  - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Sprekker/krakkelering i vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Isolerte vannrør i krypkjeller, ikke åpnet isolering for kontroll av om alle vannrør er av samme type. Innvendig stoppekran i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostand er for kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ⚠ TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger, kostand ligger under vannrør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Krypkjeller



Lufting

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter. Tanken er plassert i krypkjeller. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

**Årstall:** 1975      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2012. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Kontaktperson



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på vegg i gang. Skapet ble skiftet og renoveret i 2012.

Det finnes noe dokumentasjon i skapet rundt renovering av sikringsskap.

Det er fremlagt kvittering for arbeidene med skapet.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Spørsmål til eier kan ikke besvares, dødsbo.

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**

### Generelt om anlegget

2. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ukjent**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse. Fra 1974, skap fra 2012.

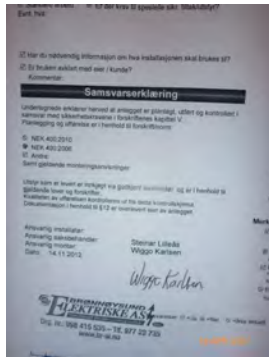
### Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostand er for kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

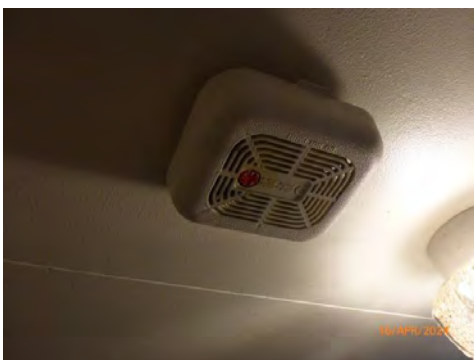
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Det er montert to røykvarslere og et brannslukkingsapparat.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser, synlig i krypkjeller. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på større avvik av betydning i byggegrunn.

## Drenering

Dreneringen om dette finnes, er fra byggeår. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Ikke observert moderne fuktsikring på kjellervegger.

Takvann stedvis til oppstikkende drensrør ved mur, ukjent om dett er koblet til eventuell drenering.

Synlig noe vannansamling i fylling under varmtvannsbereider og krypkjeller i vest.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.  
Ingen visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt dekke i kjeller. Det er plass-støpte kjeller og ringmurer.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.



# Tilstandsrapport



## Forstøtningmurer

Forstøtningmurer i sør i 2 nivåer, en lav murt for tidligere gjerde og en høyere mot terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Mur/fundament under det som var gjerde har seget ut.

Mur foran terrasse i sør siger ut.

Skade på rekkverk på støttemur ved kjellertrapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes revet og oppført ny konstruksjon. Kostander vil ha store variasjoner alt ut fra valg og type gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Terrengforhold

Eiendommen ligger et lett skrånende til flatt område. Ingen dirkete fareområder tilknyttet eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

Eksponert for:

Type: Overvann

Scenario: Nå

Sannsynlighet:

3 av 6 (faregrad 6 har høyest sannsynlighet)

Berørt:

Berører hovedbygg

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Om mulig bør det opparbeides fall fra murene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent. Avløp fra kjeller kan være ført til eventuell drengroft mot nord-nordvest.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utvendig stoppekran i nord.



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje/bod

### Byggeår

2001

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Variert

### Kommentar

Rammetillatelse 27.09.2001 Tatt i bruk  
01.06.2009

### Beskrivelse

Byggegrunn antatt av stedlige masser. Plass-støpt dekke på grunn, sprekk i garasjefulvet. Ringmurer i leca. Vegger i bindingsverk med stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Fasade kan med fordel vaskes og males. Boden er isolert, ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre og lufting. Plassbygget saltak, undertak av presenning. Takrenner og nedløp i plast, taket er tekket med profilerte metallplater.

Vinduer i tre med tolags glass, Isolert dør til bod. Leddport i tre med portåpner.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m<sup>2</sup>/123 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Bod, Vindfang, Entré, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Gang, 4 Soverom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

3 450 000

Fradrag for festet tomt

-

460 000

### Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

### Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 18 231		Kr. 18 231	Kr. 460 000

### Markedsvurdering

Det er pr i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i gata og det aktuelle område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens markedstørrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.



## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sira Erlends vei 46 ,8906 BRØNNØYSUND 75 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	05-11-2019	0	<b>2 250 000</b>	0	2 250 000	<b>30 000</b>
2 Sira Erlends vei 36 ,8906 BRØNNØYSUND 112 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	03-08-2021	0	<b>3 250 000</b>	0	3 250 000	<b>29 018</b>
3 St.Knuts gate 33 ,8906 BRØNNØYSUND 131 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	28-02-2022	3 400 000	<b>3 600 000</b>	0	3 600 000	<b>27 481</b>
4 Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND 116 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	23-08-2022	3 250 000	<b>2 950 000</b>	0	2 950 000	<b>25 431</b>
5 Sømnavveien 126 ,8900 BRØNNØYSUND 114 m <sup>2</sup> 1934 3 sov	30-08-2023	2 790 000	<b>2 650 000</b>	0	2 650 000	<b>23 246</b>
6 Wergelands gate 2 ,8906 BRØNNØYSUND 174 m <sup>2</sup> 1986 4 sov	28-09-2023	4 000 000	<b>4 000 000</b>	0	4 000 000	<b>22 989</b>
7 Sira Erlends vei 35 ,8906 BRØNNØYSUND 118 m <sup>2</sup> 1973 2 sov	09-03-2021	2 240 000	<b>2 275 000</b>	0	2 275 000	<b>19 280</b>
8 Bjørkveien 10 ,8906 BRØNNØYSUND 191 m <sup>2</sup> 1977 5 sov	23-05-2022	3 300 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>17 277</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 16.208,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	16 208
240 I dunk kr 6 174,32 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 174
Fra OVF: Nåværende festeavgift før overføring er kr 12 815,- Ny festeavgift vil bli kr 18 213,- Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2031	Kr.	18 213
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>340 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 540 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 350 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



## 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.

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		24		24			24
Hovedetasje	123			123	73		123
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>24</b>			<b>73</b>		<b>147</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>147</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Hovedetasje	Vindfang , Entré , Toalettrom , Bad , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hobbyrom, klær og matbod er bruksendret til tv-stue/soverom, ikke søkt bruksendring. Et soverom mot stue ble ikke bygget, det ble etablert toalettrom i dette område.  
wc og bad ble slått sammen til et rom.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		29		29			29
<b>SUM</b>		<b>29</b>					<b>29</b>



<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>
----------------	-----------

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	123	24
Garasje	0	29

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Gøran Heimen Sveinung Brattland Unni Brattland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1	391	0	1148.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Sira Erlends vei 26	10.09.1971	10.09.2031	10.09.2070

### Hjemmelshaver

Bratland Hjørdis Petrine(død)

### Kommentar

info fra OVF:

- 1.Nåværende festeavgift før overføring er kr 12 815,-.
- 2.Ny festeavgift vil bli kr 18 213,- Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2031.
- 3.Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
- 4.Festeavgiften er engangsløftet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Pent beliggende i etablert bo-område, barnevennlig og sentrumsnært. Noe begrenset utsikt i hovedsak til naboeiendommer og bebyggelse.

### Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Fra meglerpakken:

Reguleringsplan Brønnøysund del 2  
(Valen Buneset-Flaggstanghaugen)  
(2007002)

Formål: Boliger m/tilhørende  
anlegg (B26), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>  
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge kartlag "Byplan under arbeid"

### Om tomten

Opparbeidet boligtomt med plen, busker og trær. Gruset innkjøring, parkering for to biler.

Noe «naturtomt mot nord.

I festekontrakt og målebrev er tomtearealer oppgitt til 1 225 m<sup>2</sup>.

I matrikkel er beregnet areal oppgitt til 1 148,2 m<sup>2</sup> samt opplyst oppgitt areal på 1 225,8 m<sup>2</sup>.

Eiendommens grenser mot vei går ut i veien Sira Erlends vei, dette utgjør ca. 188 m<sup>2</sup> målt i kart, kan ha store avvik.

Det er også kommunal infrastruktur/bunnledninger langs gjerde, dette ligger da også inne på eiendommen.

Avvik fra målebrev og festekontrakt, samt arealer i matrikkel er ukjent.

Det er ikke kjent hvilke arealer OVF har lagt til grunn for oppjustert festeavgift.

Garasje på naboeiendommen 104/1118 er oppført mot grensen, ikke kjent om det er avstandserklæring.

Det overstående må avklares.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 136 000	2024	Skattetakst: kr 2.136.000,- Grunnlag: kr 1.495.200,- Skatt: kr 5.980,-

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt i henhold til villkår.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	16.04.2024		Gjennomgått	10	Nei
REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2	19.12.2007		Gjennomgått	7	Nei
Byggevedtak Bolig	29.10.1974		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak fasadeendring	11.09.1989		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata enebolig	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata garasje	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger enebolig			Gjennomgått	4	Nei
Bygningstegninger fasadeendring	16.09.1989		Gjennomgått	0	Nei
Bygningstegninger garasje	30.08.2001		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	27.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	27.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale gebyrer legalpant	02.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	27.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Melding om garasje	27.09.2001		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.04.1976		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	20.04.1971		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringskart	27.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	02.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Skatteseddel	22.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	27.03.2024		Gjennomgått	1	Nei
Festekontrakt	10.09.1971		Ikke gjennomgått	6	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG1959>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1981		
<b>Adresse</b>	Sira Erlandsvei 26		
<b>Postnummer</b>	8904	<b>Poststed</b>	BRØNNØYSUND
<b>Er det dødsbo?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Avdødes navn</b>	Hjørdis Petrine Bratland		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1fornavn</b>	Kirsten Bratland	<b>Selger1etternavn</b>	Elsfjordstrand

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggermeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

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

Nei  Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l? **Fylles ikke ut i henhold til vilkår**

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

### Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Elsfjordstrand, Kirsten Merethe Bratland

-----  
Signert av





# Sira Erlendsvei 26



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

104/(1-39)

Prt.koll **Lösblad** side  
J. nr.  
L. nr.

**Brønnøy** kommune

Faste nr. 391

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av **Prestegården, gnr.104,brnr.1** gate/vei nr. ....

Parsellen er betegnet **Sira Erlends veg** gate/vei nr. **26**

År 1970 den **7.mai** ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av **prosten i Brønnøy Lars Høiseth**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av **Ragnv. Grjotheim**

i nærvær av kartvitne **Erik Strand**

Ved forretningen møte: \*)

Prosten i Brønnøy Lars Høiseth som bortfester var ikke tilstede under oppmålingen og heller ikke festerer <sup>Tjergen</sup>

~~Sivertsen.~~

~~Jan Johansen.~~ ~~Hart Toroddland.~~

Tomten er i sin helhet utgått fra gnr. 104, brnr. 1, Prestegården, og har følgende grensebeskrivelse:

Mot V på strekningen A-B og mot N på strekningen B-C grenser tomten til festetomter utgått av hovedbruket gnr. 104, brnr. 1. Mot S og SØ, i buens lengde, grenser tomten til sentrum av Sira Erlends veg.

Tomtens sider har følgende lengder:

A-B = 35.00 m, B-C = 42.55 m, og grensen mot sentrum veg = 63.44 m.

Tomtens hjørner er på kartet merket med A, B og C og er i marken markert med treplugger.

Tomtens areal = 1.225.80 m<sup>2</sup>.

Brønnøysund den 20. april 1971.

*Ragnar Grjotheim*  
R. Grjotheim, ass. ing.

\*) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealopp-gave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

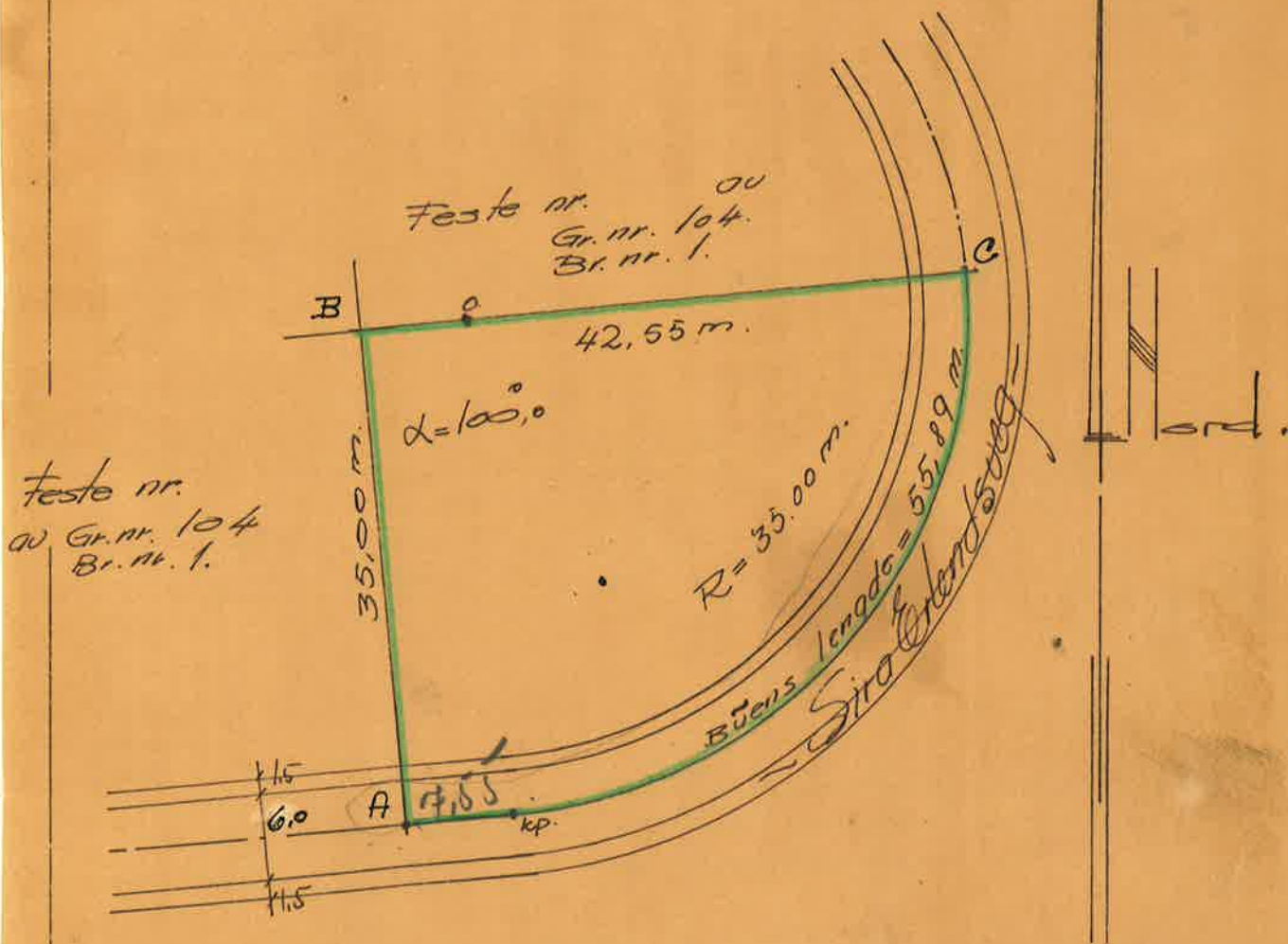


MÅLEBREVSKART

OVER TOMT UTGÅTT AV GR. NR. 104, BR. NR. 1.

AREAL = 1225,8 m<sup>2</sup>.

M = 1:500.



Bogward Gjøthoim





857  
Avskrift av dagbok nr. 2131 1971-27/9  
Vedlegg til  
Brønøy saksarkiverembete

(Stempel nr. 45-)

## FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvalter — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Jørgen Sivertsen

en parsell på ca. 1.225,8 m<sup>2</sup> av  
Brønøy prestegard — kapellangard, gnr. ~~xxxxxxx~~ 104  
bnr. 1 i Brønøy kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomten er i sin helhet utgått fra gnr. 104, bnr. 1, Prestegården, og har følgende grensebeskrivelse:

Mot V på strekningen A-B og mot N på strekningen B-C grenser tomten til festetomter utgått av hovedbruket gnr. 104, bnr. 1. Mot S og SØ, i buens lengde, grenser tomten til sentrum av Sira Erlands veg.

Tomtens sider har følgende lengder:

A-B = 35,0 m. B-C = 42,55 m. og grenser mot sentrum veg 63,44 m.

Tomtens hjørner er på kartet merket med A, B, og C og er i marken markert med treplugger

Tomtens areal = 1.225,8 m<sup>2</sup>.

Parsellen - tomten har betegnelsen Sira Erlands veg 26.

Festet skjer på slike vilkår:

- Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra
  - I årlig avgift betaler festeren kr. 165,- . Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.
- Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.



3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.  
Skjønnen avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.  
Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.  
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.  
For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinstitusjoner, vikes likevel prioritett for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for festeavgiften.
7. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.  
Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.
9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinstitusjoner eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.  
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Brønnøysund, den 10. september 1971.

Jørn Birgan  
bortfester.

Jørgen Sivertsen  
fester.

Johanna Sivertsen  
festeres hustru.

G O D K J E N T

Festetiden regnes fra 10. september 1971.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. oktober hvert år.

Oslo, 23.9.71  
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET  
Etter fullmakt

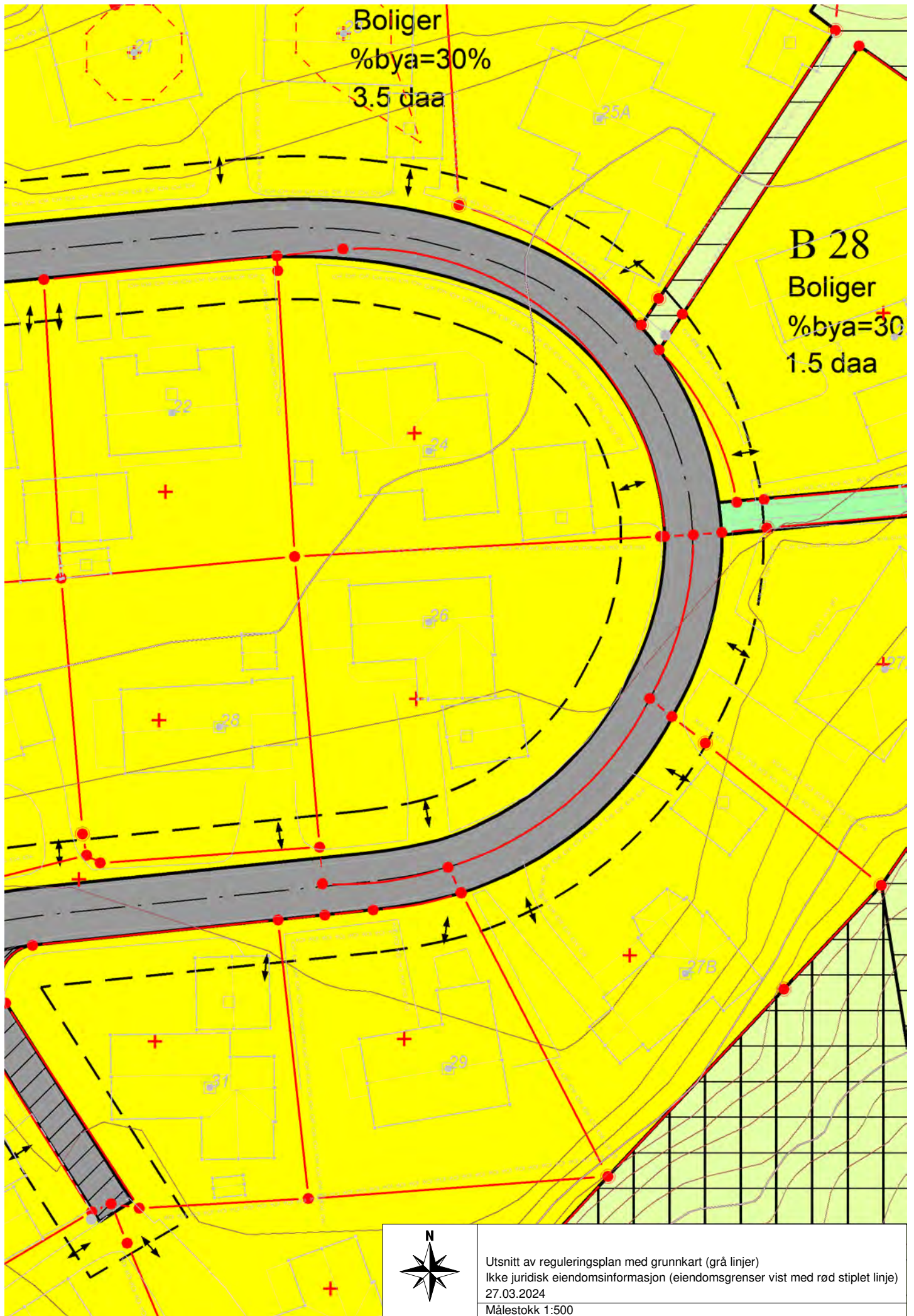
Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem



8.57

Kirke- og undervisn. deptet  
Kirkeavdelingen  
Jnr. 3529KIB17.SEP71  
Arkivhenv.



# Planbestemmelser

**Arkivsak:** 06/3094-27  
**Arkivkode:** L12  
**Sakstittel:** REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)\*

## §1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som viktige friområder skal ivaretas.

## §2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

### 2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42 )  
Konsentrert boligbebyggelse (B50)\*  
Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)  
Forretninger (F 1 – F3)  
Offentlig formål, barnehage, (O1)  
Allmennyttig formål (A1)  
Naust

### 2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål  
Offentlig parkering (OP)  
Havneområde/ båttopptrekk  
Trafikkområde i sjø (TS)

### 2.4 Friområder:

Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)  
Anlegg for lek  
Turvei  
Badeområde

### 2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

### 2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)  
 Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg  
 Frisiktsone ved veg  
 Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**  
 Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**  
 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggeomelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse. Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

#### Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

#### Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark. Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

#### Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

#### Tekniske anlegg:

3.5 Pumpestasjoner, mindre transformator kiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.



### Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurderer om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.  
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

## § 4 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)

### **Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)**

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengetopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av netto tomteareal hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

### **Konsentrert boligbebyggelse: (B50)\***

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)**

- 4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Forretninger (F1 – F3)**

- 4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

#### **Offentlig formål, barnehage (O1)**

- 4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

#### **Almennyttig formål (A1)**

- 4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

#### **Naust**

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

## **§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)**

### **Avkjørsler**

- 5.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

### **Gang-/sykkelveger, fortau**

- 5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

### **Offentlig parkering (OP)**

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

### **Havneområde landdelen, båtøpptrekk**

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtøpptrekk.

### **Trafikkområde i sjø (TS)**

- 5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

## **§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)**

### **Friområder (FR1 – FR3)**

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

### **Badeområde**

- 6.2 I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

## **§7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)**

### **Høyspenningsanlegg:**

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

## **§8 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)**

### **Friluftsområder på land (FL1 – FL6)**

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

**Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)**

- 8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder. I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon. Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. . Fjærnete trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtselsplan.

8.3 **Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

**Område for drift av kommunalteknisk anlegg:**

- 8.4 I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

**Frisiktsone veg:**

- 8.5 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebans plan.

**Automatisk fredete kulturminner:**

- 8.6 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner av 1978 og plan- og bygningsloven. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. tegnforklaring (rune-R).

**§9 FELLESOMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)**

**Felles avkjørsel:**

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

**§10 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)**

**Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)**

- 10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg. Det skal avsettes egen parkering til bolig.



Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes  
ordfører

Alf Harald Aune  
saksbehandler



# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler:

### Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 5 100**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 7 700**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 11 600**

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

### Garantifond for skadeforsikring

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

### Klage

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

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

## VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



### SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

### SKADE/KRAV

Crawford & Company  
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | [boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no) | [www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

# BUDSKJEMA

**Eiendommen 1813/104/1/391 – SIRA ERLENDS VEI 26**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Gebyr overføring av festekontrakt	kr	4.600,-
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	500,-
	kr	

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

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

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....2024

.....  
underskrift

.....  
navn med blokkbokstaver

.....  
adresse

.....  
telefon

.....  
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901 Brønnøysund,  
epost: [halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)**