

Mosheimsjøveien 74

Takst kr 4.200.000,-

- Familiebolig på Mosheim
- Gjennomgående renoverert
- 5 soverom
- Vestvendt med gode solforhold
- Frittstående dobbelgarasje med hems



Ansvarlig megler:
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



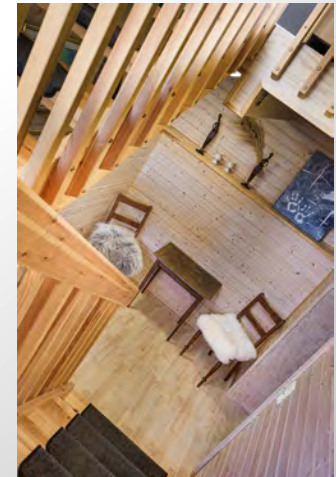
Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74



Mosheimsjøveien 74

8907 Brønnøysund

Romslig familiebolig med 5 soverom og frittstående dobbelgarasje på stor selveiertomt.

Etablert boligområde på Mosheim, åpent og vestvendt, med gode solforhold.

Byggeår 1964 med tilbygg fra 2002 og dobbel garasje med loft fra 2008.

Boligen har gjennomgått tilnærmet total renovering siden 90-tallet og fram til idag, og fremstår som svært godt vedlikeholdt.

Oppgradert el-anlegg, røropplegg, drenering, våtrom, kjøkken pipe og ildsted, gulvvarme i sokkel m.m. Sokkeletasjen ble totalrenovert i 2002 og inneholder bl.a. funksjonell badstue med ny ovn.

1684 m2 selveiertomt, opparbeidet med parkeringsareal og stor hage.

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/106/24
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Bente Elin Ebbesen
Jari Matti Heikkinen
- **TOMT**
1684 m selveiertomt
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, (B29),jf.
Reguleringsplan Salhus nordre del
(2005007)
- **BYGGEÅR**
Bolig 1964 – tilbygget 2002
Garasje 2008
- **AREAL**
BRA 257 m2
- **FERDIGATTEST**
Foreligger ikke for bolig
Garasje 03.11.2008
- **ENERGIMERKING**
G - ORANGE
- **PRISANTYDNING**
kr 4 200 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 105 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 4 306 090,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 20 117,- pr. år for 2025
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 1 050 000,- for 2024 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: | 201 | Internt bruksareal |
| - BRA-e: | 56 | Eksternt bruksareal |
| - BRA-b | - | Innglasset balkong |
| - TBA: | 97 | Terrasse- og balkongareal |
| - ALH: | 24 | Ikke måleverdig areal (1) |

(1) Høyde på loft garasje er ca. 183cm til hanebjelke

- Hovedplan: Vindfang, Entré m/trapp, Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue
- Sokkeletasje: Entré m/trapp, Gang, Kjellerstue, Toalettrom, 2 Soverom, Badstue, Dusjrom, Matbod, Vindfang, Vaskerom, Utebod
- Garasje: Bod, Trapperom, Garasje, Hems

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Komfyr og oppvaskmaskin følger med om ønskelig.
Boligen er tilknyttet internett via fiber.

OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner og gulvvarme.
Vedfyring med ildsted i stue hovedplan.

ADGANG TIL UTLEIE

Dagens kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse på vinduer ihht dagens krav for ny bolig. Ellers foreligger det ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1969/386-1/70 Bestemmelse om vannledn.
07/03-1969

Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Offentlig rettighet som følger med eiendommen

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 Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Boligen er bygget i 1964, med tilbygg fra 2002. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Ingen

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Badstue: Det er indikasjon på forhøyet fuktnivå på deler av gulv mot yttervegg.
- Dusjrom sokkeletasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. I dusj er det riss i fuger på flis og registrert noe forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktføler.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Vaskerom sokkeletasje: Hulltaking er ikke foretatt siden det er våtromsvegger og murvegger rundt rommet. Vegger er ikke utført med membran på vaskerommet ved skyllekum. Basert på bruk er det ikke mye vannsøl på vegger ved skyllekum.

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

Ferdigattest og brukstillatelse mangler for boligen i kommunens arkiver. Det foreligger dokumentasjon som byggevedtak og tegninger ved tilbygg. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver på byggesaker fra aktuelle byggeår. Når bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Tegninger som viser omsøkte tilbygg foreligger og stemmer med dagens utførelse.

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

Tomtegrenser er beskrevet i skylddelingsforretning. For nøyaktig angivelse må det rekvireres oppmåling.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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

 Mosheimsjøveien 74, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 # gnr. 106, bnr. 24

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 18.02.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 13960-1636

Referansenummer: EV9847

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 opprinnelig byggeår 1964. Tilbygget i 2002 og totalrenovert sokkeletasje i 2002.
Godt vedlikeholdt bolig.
Garasje fra ca 2008.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår.
Tak som Decra takpanner (sandstrødde metallplater). Undertak som armert plast.
Ved befaring var taket dekket av snø slik at tilstanden IKKE er kontrollert fra utsiden.
Takrenner og nedløpsrør i plast fra ca 1994.
Takstige til pipe.
Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at det i 1998 ble lagt ny vindspærre, nye lekter, musebånd og ny liggende bordkledning på boligen.
Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vinduer fra 1989, 1992, 1998 og 2015

Inngangsdør som dør i malt tre fra 2024.
Kjellerdør som malt dør i tre.
Bod dør som malt dør i tre.
Balkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Trapp til inngang som tretrapp med rekkverk. Treplatt ved inngangsdør. Rekkverk i tre. Luke i terrassen for adkomst til luke for krypekjeller.
Trapp til terrasse som tretrapp med rekkverk. Terrasse i tre med rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på vegger som tapetserte vegger, malte plater, trepanel. Himlinger som slette himlinger, malte himlingsplater.
Gulv som flisgulv, laminatgulv.
Eier opplyser at etasjeskille er støpt dekke med gulvbjelker/tilfarere oppå. Betongdekket er på opprinnelige bolig med unntak av ett tidligere trappestikk.
Eier opplyser at gulvene har vært åpnet og isolasjonen er skiftet, med unntak av et mindre område i stue.

Tegelpipe med luftekanal fra byggeår.
Eier opplyser at det i 2013 ble montert nytt ildsted i stue og at pipen ble rehabilitert med stålrør.
Feieluke plassert i kjeller.

Trapp til kjeller som tretrapp i lakkert furu med rekkverk og returtekkverk i topp av trapp.
Åpen trapp med barnesikring mellom trinn.

Dører fra byggeår, 2002 og 2011.
Slette finerte dører, hvite profilerte dører og hvite dører med frest profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på hovedplan:

Bad på hovedplan som er renovert i 2011. Flislagte vegger og flislagte gulv. Hvite himlingsplater.
Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med høyskap og heldekkende servant.

Dusjrom:

Dusjrom med flislagt gulv og flislagte vegger. Hvite himlingsplater.
Dusjvegger og badekar.
Varmekabler i gulv.

Vaskerom:

Vaskerommet har skyllekum og vv-bereder.
Gulv av flis og malt strie på vegger. Hvite himlingsplater.
Skyllekum i stål, vv-bereder, stoppekran og fordelerkurs for rør-i-rør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeinnredning med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap og laminat benkeplate. Integrrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og plass for kjøleskap.
Oppvask kum i metall. Plater bak benkeplaten for enklere renhold.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dør. Varmekabler i gulv.
Toalett og enkel baderomsinnredning.

Badstue med flislagt gulv og trepanel på vegger. Eier opplyser at det er etablert luftesjikt i vegger og himling for sirkulasjon av luft.
Det er "tørrsluk" i gulvet og membran under fliser. Ventilert i vegg for gjennomstrømning av luft.
Elektrisk badstuovn fra 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyning i boligen som plast rør-i-rør. Fordeler plassert mot vegg i vaskerom i sokkelen.
Stoppekran på teknisk rom.
Avløpsrør i boligen av plast. De fleste avløpsrør er skiftet ved renoveringer av underetasjen.
Ca 300 ltr bereder fra 2002. Tilkoblet elnett med servicebryter i 2024

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

Varme i de fleste gulv i kjeller, (2 soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, badstue, wc og vf). Varme i vf og varmemefolie i bjelkelag i entre.
Brannslukker på 6kg. Brannvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell/sprengt stein.
Grunnmur i opprinnelige bolig som betongmurer med innvendig tresonite plater.
Nye murer som lecablokk
Mindre støttemur ved inngang til utebod.
Eiendommen er i svakt skrånende terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra byggeår. Tegninger som viser omsøkte tilbygg foreligger og stemmer med dagens utførelse.

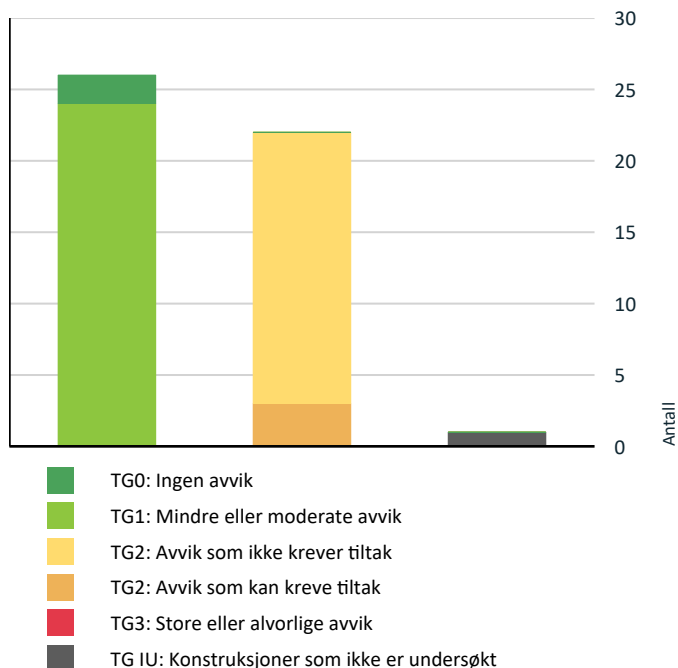
Garasje

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

Det er fremlagt godkjente stemplede tegninger fra kommunen.

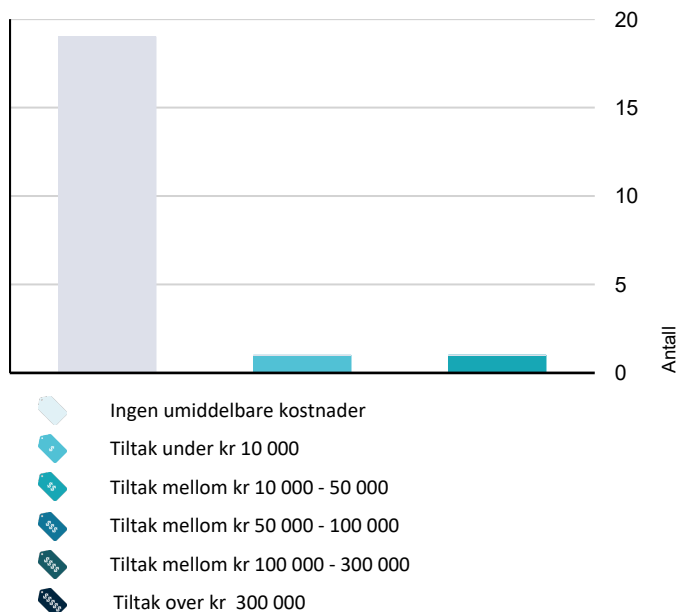
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det snø på bakken og ca -2°.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

 - ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

 - ! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår og renoveringsår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Renovering	Nytt taktekke og takrenner med undertak
1998	Renovering	Ny bordkledning, vindsperre og noen nye vindu
1998	Tilbygg	Tilbygg i stue (mot sør) og tilbygg mot øst (soverom og bod)
1998	Renovering	Ny drenering på sør og øst siden av boligen
2002	Ombygging	Ombygging i kjeller.
2011	Renovering	Renovert bad på hovedplan
2013	Renovering	Piperehabilitering og ny vedovn
2014	Renovering	Nytt avløpsrør til kommunalt nett
2016	Ombygging	Renovert soverom og endret størrelse på rom.
2021	Renovering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som Decra takpanner (sandstrødde metallplater). Undertak som armert plast.
Ved befaring var taket dekket av snø slik at tilstanden IKKE er kontrollert fra utsiden.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

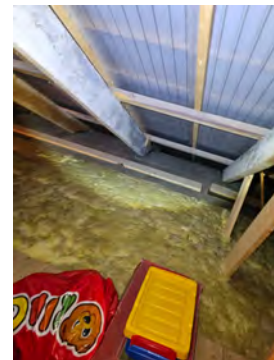
Taktekke og undertak er ca 31 år.

Eier sier mønepanner var demontert for noen år siden og det ble montert nye møneleker med bedre tetting mot mønekan.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Undertak fra 1994

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast fra ca 1994.
Takstige til pipe.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier



Stigetrinn til pipe

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vegger som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Eier opplyser at det i 1998 ble lagt ny vindsperre, nye lekter, musebånd og ny liggende bordkledning på boligen.

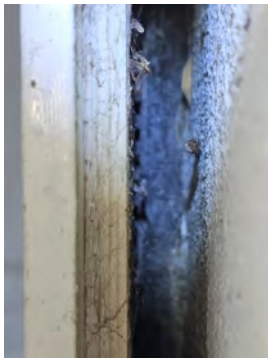
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Enkelte plasser tetter vindsperre for lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelte plasser tetter vindsperre for lufting bak kledning.



Musebånd bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som W-takstoler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er noe lite lufting av takkonstruksjonen, siden raftekasser er tettet. Eier sier det er registrert mus på loft siste mnd. Disse er fanget i felle.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør undersøkes over tid om dette skaper kondens på krypeloft eller om dagens luftingen er tilstrekkelig.

Eier opplyser at det i 2025 er utført tetting for mus i hjørnekasser, etter at det ble observert mus på krypeloft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kasser er kledd tette.



Avføring fra mus

TG 1 Vinduer

Vinduer som malte vinduer i tre med 2-lags glass.
Vinduer fra 1989, 1992, 1998 og 2015



Vindu i murvegg

Tilstandsrapport



Vindu i trevegg

TG 1 Dører

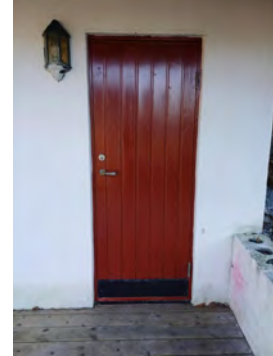
Inngangsdør som dør i malt tre fra 2024.
Kjellerdør som malt dør i tre.
Bod dør som malt dør i tre.
Balkongdør i malt tre med 2-lags glass.



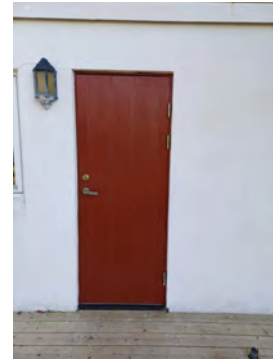
Balkongdør



Ytterdør



Bod dør



Kjellerdør

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til inngang som tretrapp med rekkverk. Treplatt ved inngangsdør.
Rekkverk i tre. Luke i terrassen for adkomst til luke for krypekjeller.
Trapp til terrasse som tretrapp med rekkverk. Terrasse i tre med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav til rekkverk som er minst 100cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til inngang

Tilstandsrapport



Høyde på rekkverk på inngang er 83cm



Høyde på rekkverk på terrasse er 90cm



Trapp til terrasse, rekkverk montert i mars 2025.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på vegger som tapetserte vegger, malte plater, trepanel.
Himlinger som slette himlinger, malte himlingsplater.
Gulv som flisgulv, belegg og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser i hall har bom (hulrom under). Disse er fuget med silikon.

Noen riss rundt takluke i himling i gang.

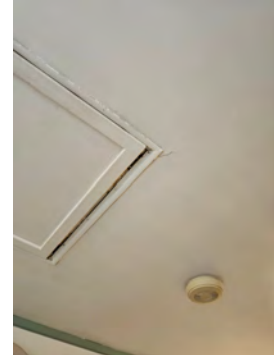
Tidligere fukskade i himling i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen riss rundt takluke i himling i gang.



Tidligere fukskade i himling i kjeller

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Eier opplyser at etasjeskille er støpt dekke med gulvbjelker/tilfarere oppå. Betongdekket er på opprinnelige bolig.
Eier opplyser at enkelte gulv har vært åpnet og isolasjonen er skiftet. Dette gjelder to soverom, kjøkken og deler av stuen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Tegelpipe med luftekanal fra byggeår.

Eier opplyser at det i 2013 ble montert nytt ildsted i stue og at pipen ble rehabilitert med stålrør.

Feieluke plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue

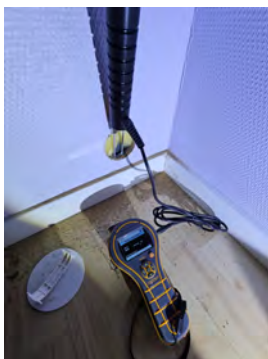


Feieluke i kjeller

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellervegger som støpte og murte vegger. De fleste vegger i kjelleren er utført og platekledt på innsiden. Ca 2002. Det ble tatt hull i hjørne mot nord. Vegg der var med vindsperre utenpå murer, lekter, isolasjon, dampspærre og platekledning. Målingen ga ingen utslag for fukt i konstruksjonen (trelekter mot mur)



TG 2 Rom Under Terreng - utebod

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I vegg i bod mot sør-øst er det antydning til saltutslag på innsiden av lecamur. Dette hjørnet er mot drenerør og taknedløp. Ventilasjonen/luftsirkulasjonen i rommet kan også forbedres.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Kryp Kjeller

Krypekjeller under tilbygget soverom og bod i øst. Banketter og lecamur. Pukk på gulv og lufteventiler i vegger. Adkomst via luke i mur under trapp.

Årstall: 1998 Kilde: Eier



TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller som tretrapp i lakkert furu med rekkverk og returrekkverk i topp av trapp. Åpen trapp med barnesikring mellom trinn.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

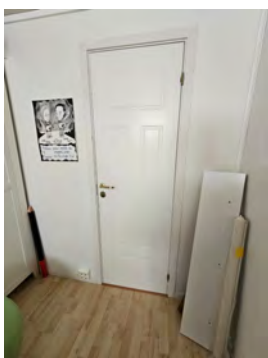
Dører fra byggeår, 1995, 2002 og 2011.
Slette finerte dører, hvite profilerte dører og hvite dører med frest profil.



Dør med profiler fra 2011



Skyvedør fra 1995



Dør med freste profiler fra 2002

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad på hovedplan som er renoverert i 2011. Flislagte vegger og flislagte gulv. Hvite himlingsplater.
Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med høyskap og heldekkende servant.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite himlingsplater og flislagte vegger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge dusjkabinett er montert er vindu med utforing tilstrekkelig fuktbeskyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone ved dusj

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målt 25mm fall på gulv fra sluk under servant til dør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under servant og under dusjkabinett. Sluk under servant er fra byggeår.

Eier opplyser at det er lagt smøremembran og fiberduk på gulvene. Eier opplyser at det er "litex" plater på vegger før smøremembran ble lagt over skruer og skjøter.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett, slik at kabinett må flyttes for renhold og inspeksjon av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det fungerer med dette avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusj fra 2011



Sluk under servant fra byggeår

HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

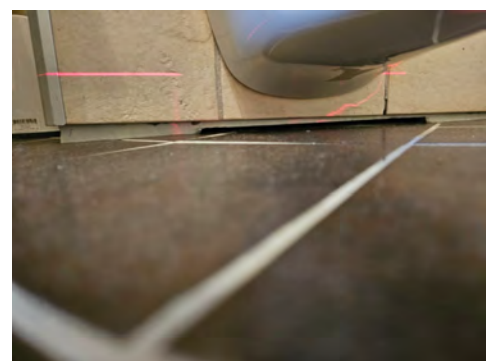
Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med høyskap og heldekkende servant.

I toalettsisterne er det fordeling av vannrør til servant/wc.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Rørkoblinger i toalettasse.



Drenshull for innebygget sisterne

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig avtrekk via ventil i himling.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg bak dusjkabinett. Fuktmåling i line ga ingen indikasjon på fukt i konstruksjonen.



SOKKELETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrom med flislagt gulv og flislagte vegger. hvite himmlingsplater.
Dusjvegger og badekar.
Varmekabler i gulv.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



SOKKELETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvite himlingsplater.

Eier opplyser at vegger er med gipsplater på utlektet vegg og smøremembran på gipsplater. Dette er lagt bak dusjkabinett og i ca halve vegghøyden bak badekar.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone bør beskyttes slik at det ikke kommer fukt inn i vegggen ved vannsøl fra badekar.
I dusj er det registrert riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å fuktbeskytte vinduer med utforinger og listverk slik at fuktighet ikke trenger inn i konstruksjonen.

Det anbefales at det gjøres nærmere undersøkelser angående fuger på flis i dusj.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i våtzone over badekar



Riss i fuger i dusj

SOKKELETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Dusj er forhøyet på gulvet. Eier sier dette var pga fjell som var i veien for rør/sluk i grunnen.

Fall på gulv til sluk under badekar er 25mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > DUSJROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv og deler av vegger er i følge eier utført med smøremembran med innbakt fiberduk.
Plast sluker. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

En sluk er plassert under badekar og har således noe vanskelig adgang for kontroll og renhold.

Gjennomføringer av rør/bokser etc er utført uten bruk av mansjett, men med remse og smøremembran som var vanlig på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

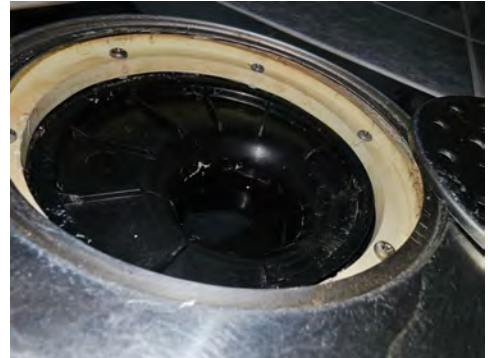
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusj



Rørgjennomføring i vegg



Sluk under badekar

SOKKELETASJE > DUSJROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar og dusjvegger

Årstall: 2002 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > DUSJROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2002 Kilde: Eier



SOKKELETASJE > DUSJROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden tilstøtende vegger er yttervegg og våtromsvegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

I dusj er det riss i fuger på flis og registrert noe forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktføler.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales at det utføres nærmere undersøkelser, eventuelt ser om dette tørker raskt opp om dusjen ikke er i bruk på en stund.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har skyllekum og vv-bereder.
Gulv av flis og malt strie på vegger. Hvite himlingsplater.
Skyllekum i stål, vv-bereder, stoppekran og fordelerkurs for rør-i-rør.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite himlingsplater og vegger med malt glassfiberstrie.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

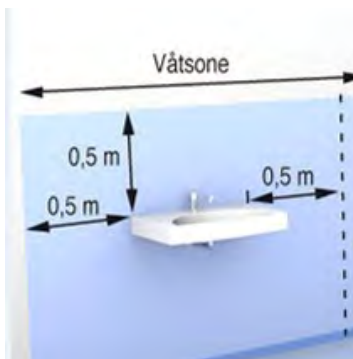
Det er ikke membran på vegg i våtsone bak skyllekum, i våtsone skal vegg ha vanntett membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere membran/etting på vegg bak skyllekum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtsone ved vask/skyllekum i hht TEK-1

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Målt 28mm fall på gulv

Årstall: 2002 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med smøremembran og slukmansjett i sluk.
Plast sluk.
Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og vv-bereder

Årstall: 2002 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i vegg

Årstall: 2002 Kilde: Eier

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det er våtromsvegger og murvegger rundt rommet.

Vegger er ikke utført med membran på vaskerommet ved skyllekum. Basert på bruk er det ikke mye vannsøl på vegger ved skyllekum.

KJØKKEN

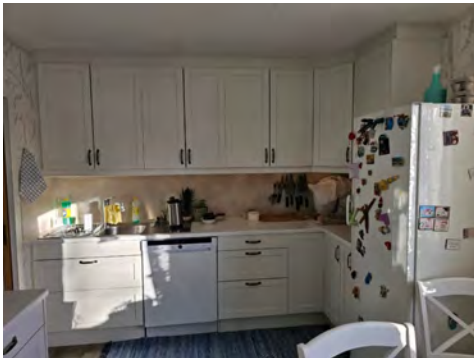
HOVEDPLAN > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeinnredning med hvite profilerte fronter. Takhøye overskap og laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og plass for kjøleskap. Oppvask kum i metall. Plater bak benkeplaten for enklere renhold.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avkast over tak via luftekanal i pipe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekksvifte i vegg med tilluft under dør. Varmekabler i gulv. Toalett og enkel baderomsinnredning.



SOKKELETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med flislagt gulv og trepanel på vegger. Eier opplyser at det er etablert luftesjikt i vegger og himling for sirkulasjon av luft. Det er "tørrsluk" i gulvet og membran under fliser. Ventilert i vegg for gjennomstrømning av luft. Elektrisk badstuovn fra 2024.

Vurdering av avvik:

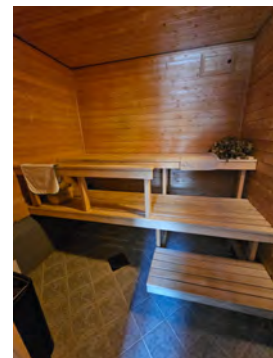
- Det er påvist andre avvik:

Det er indikasjon på forhøyet fuktnivå på deler av gulv mot yttervegg.

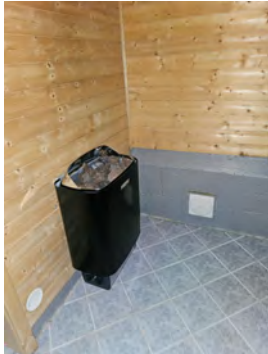
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyser at det ved bruk av bastuen kommer noe kondens på nederste del av mur på innsiden av kjellermuren. Det er ikke isolert mot opprinnelige kjellermur bak denne murkanten. Eier opplyser at det ikke er benyttet organisk materiale/treverk ved denne muren eller i gulvet.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning i boligen som plast rør-i-rør. Fordeler plassert mot vegg i vaskerom i sokkelen.
Stoppekran på teknisk rom.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende tetting på rør-i-rør i kjøkkenbenk



Fordeler for rør-i-rør

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen av plast. De fleste avløpsrør er skiftet ved renoveringer av underetasjen i 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke registrert lufting av avløpsanlegget over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Ca 300 ltr bereder fra 2002. Tilkoblet elnett med servicebryter i 2024. I 2024 ble det utført reparasjon av vv berederens sikkerhetsventil og utskifting avledere i varmtvannsbereder.

Årstall: 2002 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: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gang med automatsikringer. I kjeller er det skap med inntak via kabel i bakken.

Varme i de fleste gulv i kjeller, (2 soverom, kjellerstue, gang, vaskerom, badstue, wc og vf). Varme i vf og varmemefolie i bjelkelag i entre.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra 2021 med nytt kjøkken og downlight i stue. 2023-Nye termostater, 2024 Ny badstueovn og servicebryter på vv-bereder.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på arbeider ved renovering av bad i 2011, installasjon av garasje (2006-2008) eller fra renovering av kjeller som ble ferdigstilt ca 2002.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er utført elkontroll 03.03,2025 og utbedringer er rettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker på 6kg. Brannvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Fra 2017
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukker fra 2017

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell/sprengt stein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ble lagt ny drenering i sør for tilbygg i 1998 samt mot øst på opprinnelige. Eier opplyser at det også ble lagt ned drenerør under eksisterende gulv enkelte plasser i kjelleren i ca 2002. Vegg mot nord har drenering fra byggeår. Synlig grunnmursplast på nyeste grunnmurer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelige bolig som betongmurer med innvendig tresonite plater.
Nye murer som lecablokk



Bakkekran og stakeluke avløp

TG 1 Forstøtningsmurer

Mindre støttemur ved inngang til utebod.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er i svakt skrånende terreng.
Snødekt tomt ved befaringsvei

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløpsrør under boligen hovedsakelig fra 2002. Noen eldre rør som ikke har tilkoblet utstyr fra byggeår. Nytt avløpsrør fra utsiden av boligen til kommunalt nett i 2014.
Vannrør fra utsiden av grunnmur/bakkekran og til innvendig stoppekran i plast fra 2002.

Fra utvendig bakkekran til kommunalt nett er vannrør av ukjent type og ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- 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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst på ferdigattest fra kommunen

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv med slukrenne. Oppkant av upusset leca-blokk. Tradisjonelt bindingsverk med asfaltplater, utlekting og utvendig kledning.

Dør og garasjeport i metall. Malte vinduer i tre. A-takstoler med loftsrom og sandstrødde metallplater som taktekke.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/201 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Entré, 3 Bod, 2 Gang, 5 Soverom, Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, Badstue, Vaskerom, Dusjrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mosheimsjøveien 57 ,8907 BRØNNØYSUND 100 m ² 1964 3 sov	06-04-2021	2 950 000	3 050 000		3 050 000	30 500
2 Mosheimsjøveien 33 ,8907 BRØNNØYSUND 132 m ² 1999 3 sov	29-09-2022	3 450 000	3 550 000		3 550 000	26 894
3 Mosheim 61 ,8908 BRØNNØYSUND 115 m ² 1969 3 sov	06-03-2023	2 790 000	2 790 000		2 790 000	24 261
4 Mosheimsjøveien 49 ,8907 BRØNNØYSUND 167 m ² 1973 3 sov	13-11-2022	3 800 000	3 300 000		3 300 000	19 760
5 Mosheimsjøveien 64 ,8907 BRØNNØYSUND 213 m ² 2010 6 sov	20-06-2021	4 250 000	4 150 000		4 150 000	19 484
6 Slettaunåsen 4 ,8907 BRØNNØYSUND 136 m ² 1963 4 sov	28-09-2021	2 130 000	2 392 000		2 392 000	17 588

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

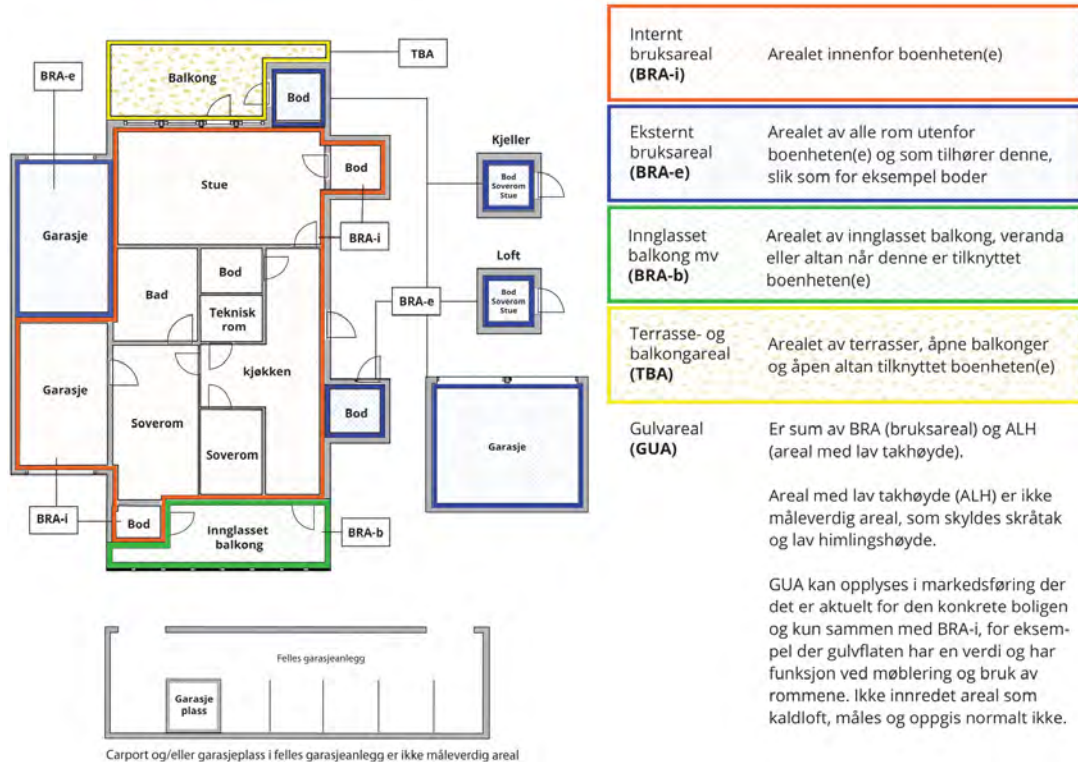
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	119			119	55
Sokkeletasje	82	10		92	42
SUM	201	10			97
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Vindfang, Entré m/trapp, Bod, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue		
Sokkeletasje	Entré m/trapp, Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Badstue, Dusjrom, Matbod, Vindfang, Vaskerom	Utebod	

Kommentar

I sokkelen er det treplatt på bakken på ca 42m²
Balkong i sør og vest er ca 34m²
Trapp ved inngang med platt er ca 21m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra byggeår. Tegninger som viser omsøkte tilbygg foreligger og stemmer med dagens utførelse.

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

Kommentar: Bla.a ny badstueovn

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dagens kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse på vinduer i hht dagens krav for ny bolig.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46
Hems						24	24
SUM		46				24	70
SUM BRA	46						

Romfordeling

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

Kommentar

Høyde på loft er ca 183cm til hanebjelke

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente stemplede tegninger fra kommunen.

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	191	20
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Bente Elin Ebbesen	Kunde
	Jari Matti Heikkinen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	24		0	1684.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mosheimsjøveien 74

Hjemmelshaver

Ebbesen Bente Elin, Heikkinen Jari Matti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Mosheim.
ca 3,4 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus nordre del
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, %BYA=25%

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert og gruset parkering. Plen og trær på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 288 000	2024	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skattemåte for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
409 500	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	27.01.2025		Gjennomgått	3	Nei
Meglerpakke	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
El-Kontroll	03.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EV9847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2067		
Adresse	Mosheimsjøveien 74		
Postnummer	8907	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	31år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Bente Elin	Selger1etternavn	Ebbesen
Selger2fornavn	Jari Matti	Selger2etternavn	Heikkinen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Liten lekkasje mellom baderom i hovedetasje og vaskerom kjelleretasje

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

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

Firmanavn

Comfort og muligens YIT

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrenovering av bad i hovedetasje i 2011 og kjelleretasje 2002

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kjelleretasje: totalrenovert etter datidens krav (2002) Hovedetasje: badet totalrenovert etter datidens våtromskrav, sluk under vask er ikke byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Avløpsrør på ytterside av huset var skadet og tett. Ingen skader i huset, kun litt vann opp av sluk i vaskerommet i kjelleren.

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

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

Firmanavn

Bendiksen

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet avløpsrør fra ytterveggen til kum- ca.2008

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fuktinnsig i kjelleretasje. Utbedret ca. 1998-2002

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

Hvis ja, beskrivelse

Gammel teglsteinpipe. Montert ny stålpipe ca. 2013-2014

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Små sprekker i mur på nord- og vestside av huset og på garasjegovl.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mus ca 1994.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

To snekkere fra Finland

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet tak 1994, påbygg hus 1998, nybygg garasje 2007

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

Firmanavn

YIT, ABB, Brønnøysund elektriske

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt el-anlegg i kjeller 2001. Nytt sikringsskap. Nytt kjøkken og spotter i stue 2021

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Målerbytte sluttkontroll 2018

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

19.12 2018, Sinus Brønnøysund

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Egeninnsats på drenering og murarbeid på utbyggene sammen med faglært snekker

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utbygg stue og inngangsparti, utbedret soverom i hovedetasje og alle rom i kjelleretasje

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utbygg og garasje godkjent av kommunen i 2024. Innvendige forandringer er ikke byggmeldt.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Rapportert om muselort under gulv på soverom i hovedetasje i forbindelse med renovering. 2016

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Heikkinen, Jari Matti

Signert av

Ebbesen, Bente Elin

Signert av



Mosheimsjøveien 74

2. Etg.



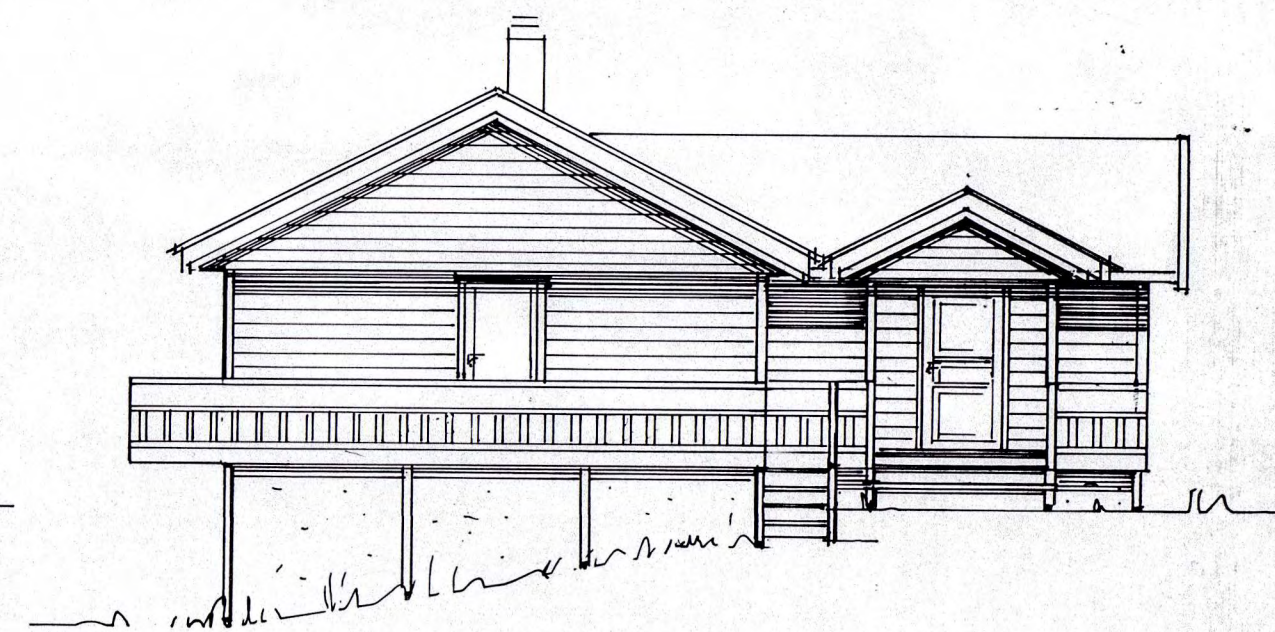
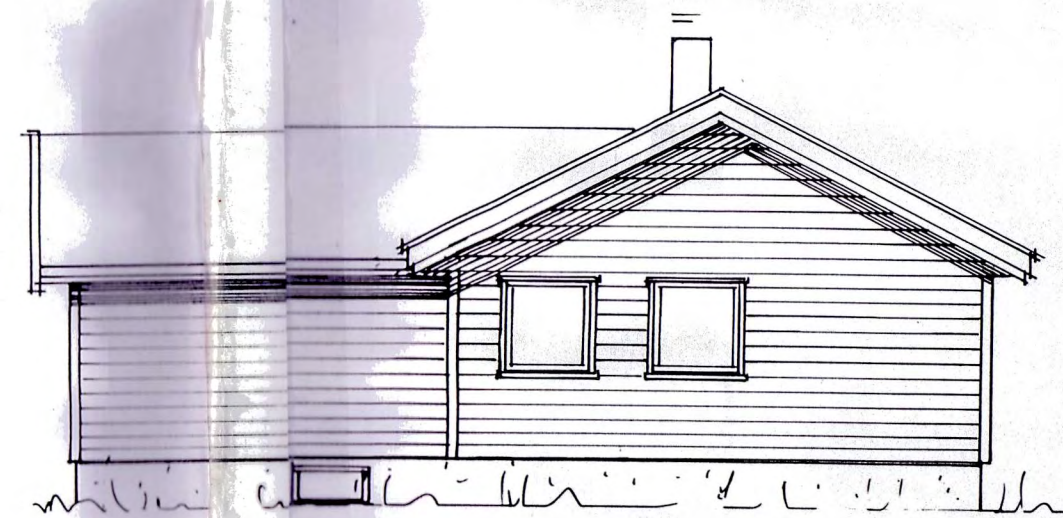
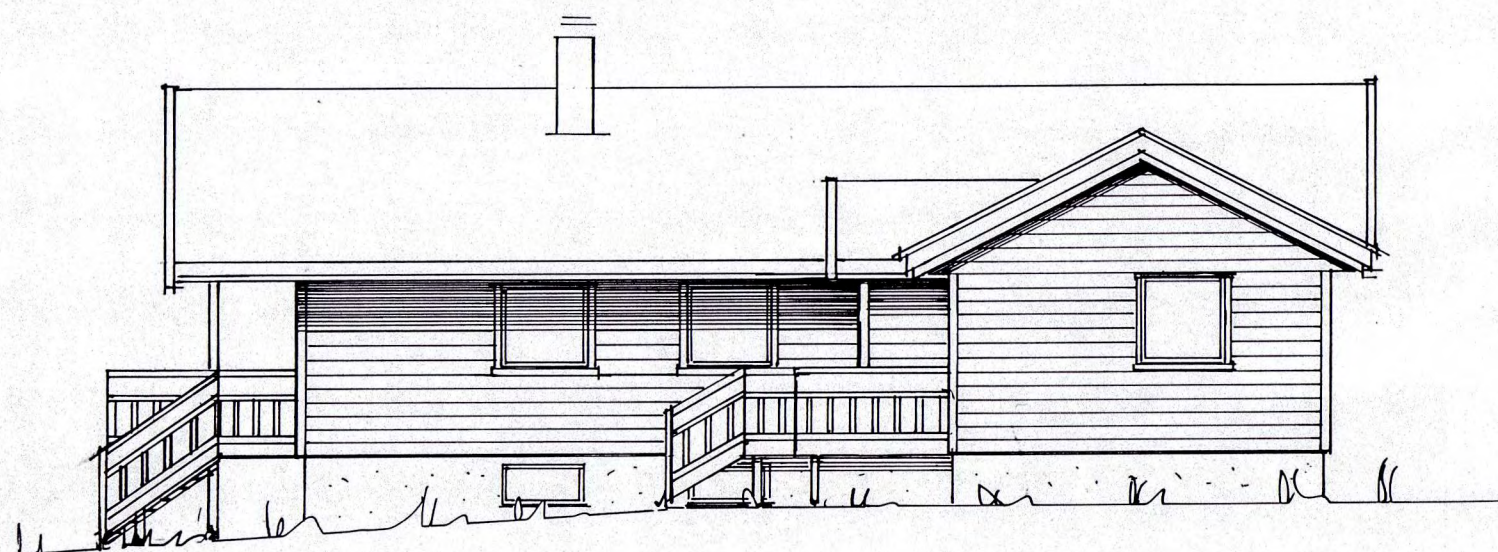
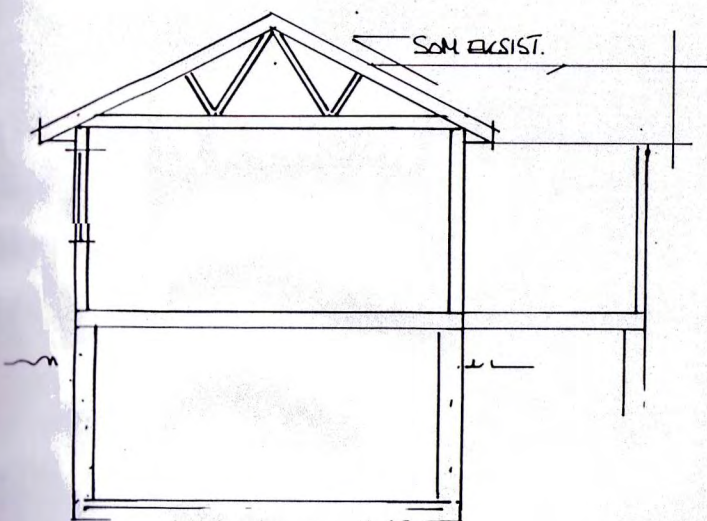
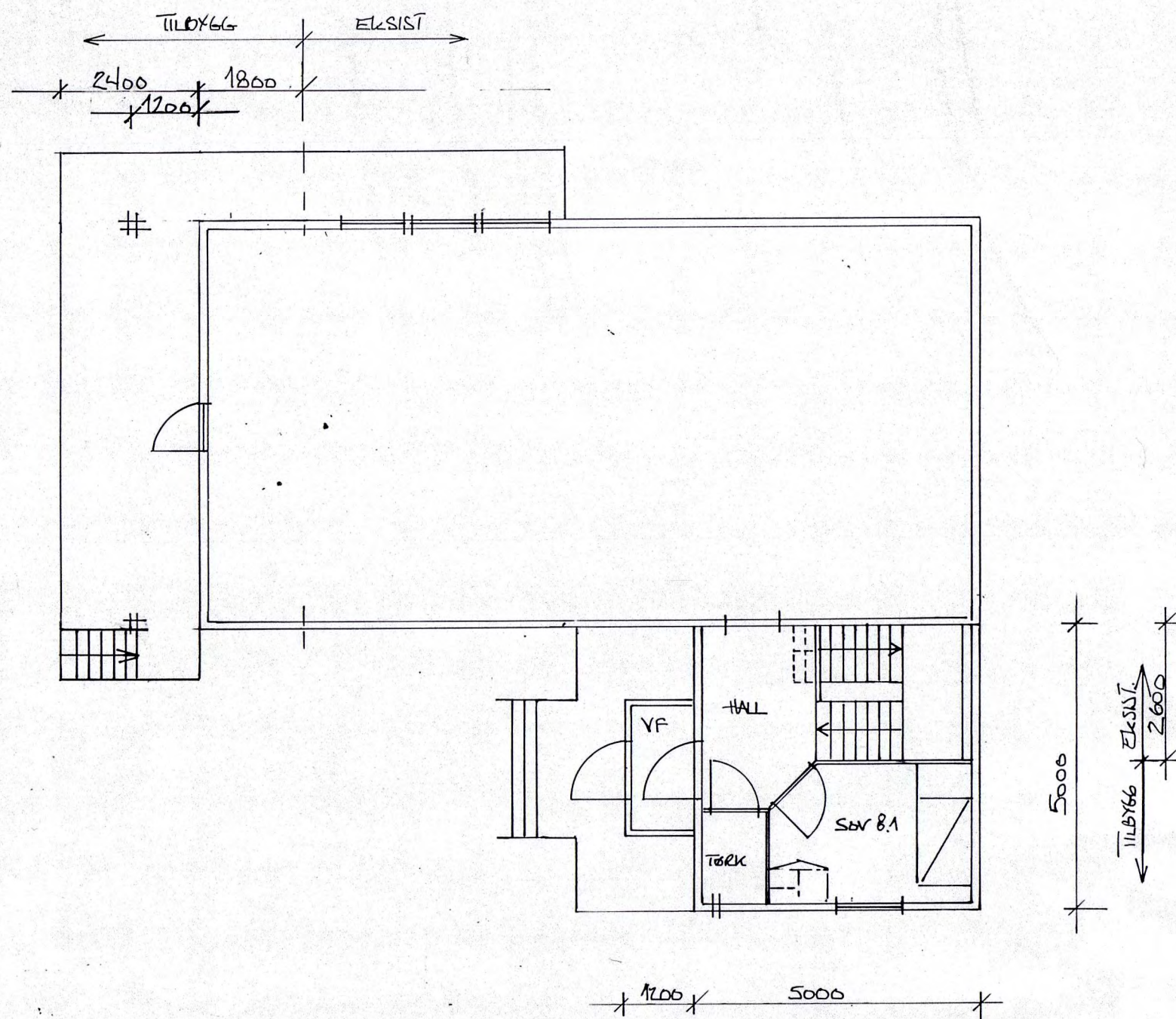
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Mosheimsjøveien 74

1. Etg.



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.



FASADER, PLAN OG SNITT	M 1:100
TILBYGG BOLIG JÆRI HEIKKINEN 8700 BRUNNØYSUND	EMS.

GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Brønnøy

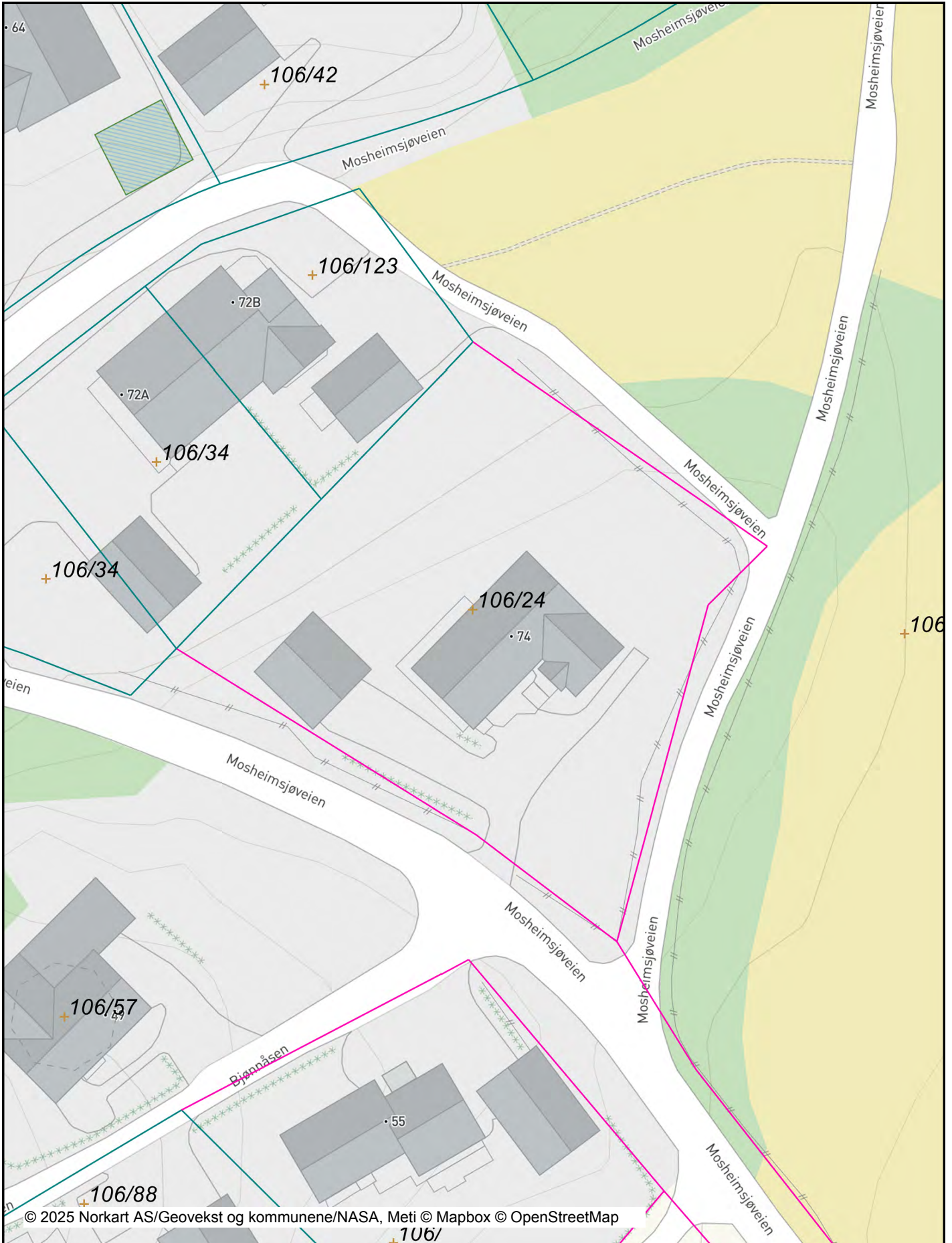


Utskrift fra Norkart AS kartklient

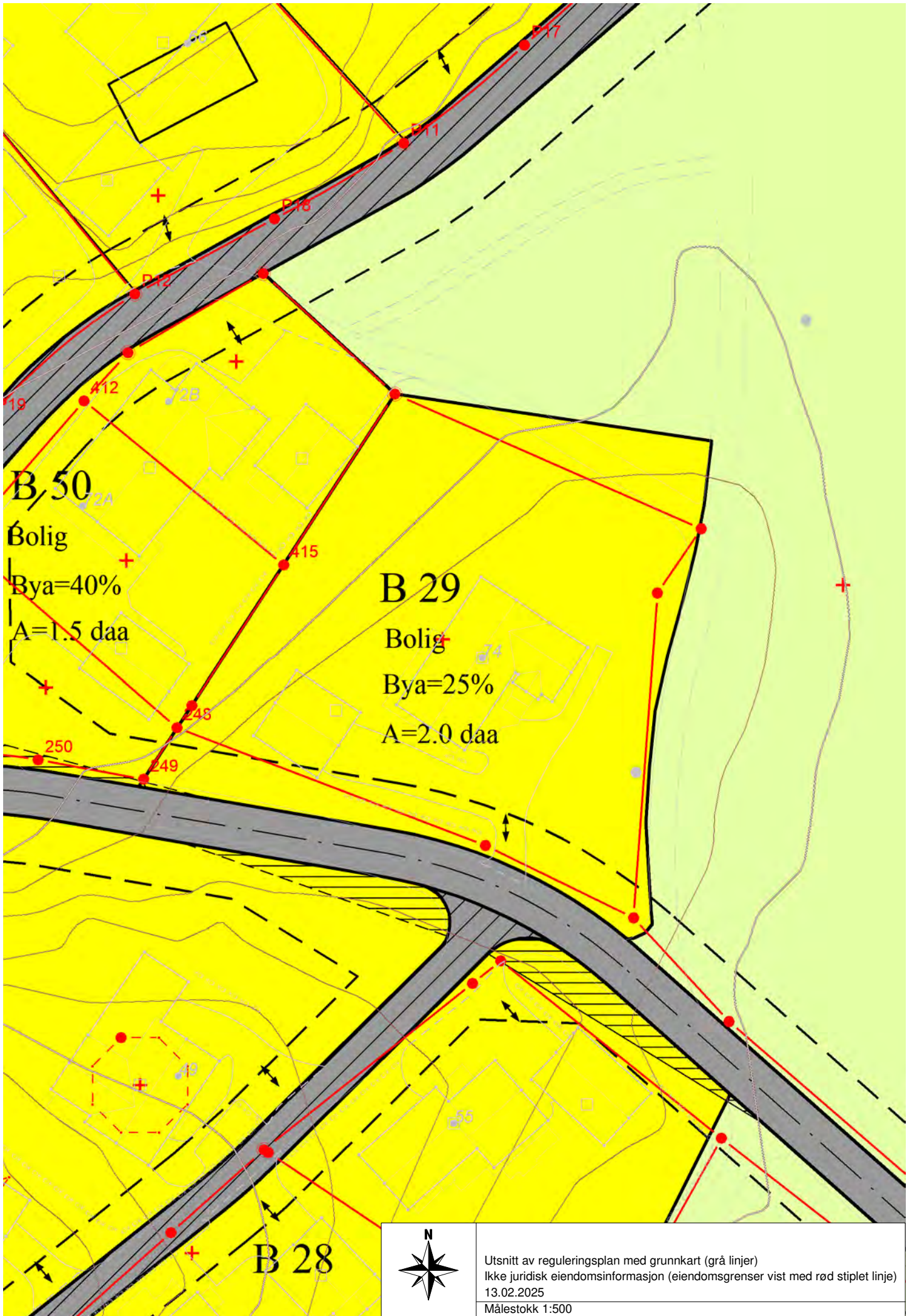
Dato: 14.03.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 35N



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



Planbestemmelser

Arkivsak: 03/00177
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN SALHUS NORDRE DEL
Datering: 07.01.2004, revidert den 21.06.2004 og 25.11.2005
Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014
(omr. B 31, B34-38, B 45, B 52-54)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk og infrastruktur i hittil uregulerte områder. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til bolig, næring, skole, barnehager, idrettsanlegg m.v. samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§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-B30)

Konsentrert *bolig*bebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*

Konsentrert småhusbebyggelse (B32-B33, B39-B44, B46-B51)

Industri/lager (I/L1)

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

Offentlig formål, barnehage (O2)

Allmennyttig – forsamlingslokale (A1)

Sjøhus

Naust

2.2 Landbruksområder:

Landbruksområder generelt. (L2–L5)

Gartneri (L1)

2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål

Parkering (T1)

Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder:

Park, idrett, lek (Fr)

Anlegg for idrett og sport

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg/Trafo

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land

Friluftsområder i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg

Parkbelte i industristrøk

Klimavernsone

Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder:

Felles adkomst/parkering

- Felles lekeplass
- 2.8 **Kombinerte formål:**
Kontor/forretning/bolig (F/K/B 1 – F/K/B 2)
Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 6)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding 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.
- 3.2 Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B35, B36, B37, B 38, B52, B53 og B54 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling. Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal. Parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (minimum 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta. Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Byggegrenser.

- 3.3 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 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.
- 3.4 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.
- 3.5 Utbyggingsområder som berøres av høyspentlinjer kan ikke bebygges før tillatelse er innhentet fra HelgelandsKraft.

Byggehøyder.

- 3.6 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.

Form og fasader.

- 3.7 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:

- 3.8 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser 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

- 3.9 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- B30)

- 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 terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet. På Vikaveien 4, gnr. 105/275, må bebygd areal ikke overstige 35 % av tomtearealet.
- 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, kan 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 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Konsentrert boligbebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*

- 4.2 Arealene i områdene B31, B34-B38, B45, B52-B54* skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

Før utbygging kan skje, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den enkelte stortomt, jfr. Fellesbestemmelsene, pkt. 3.1 og 3.2.

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 m².

Konsentrert småhusbebyggelse: (B32-B33, B39-B44, B46-B51)

- 4.3 Arealene i områdene (B32-B33, B39-B44, B46-B51) skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

Før utbygging kan skje, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for den enkelte stortomt, jfr. Fellesbestemmelsene, pkt. 3.1 og 3.2.

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 m².

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

- 4.4 Før det tillates igangsatt bygging innenfor B11, B12, B13, B14, B34, B35, B36, B37 og B38, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan som omfatter bebyggelse og utearealer, samt vann-/avløpsplan for området. Før bygging tillates, skal ny vegadkomst til Smedvikveien samt tilhørende gang-/sykkelveier opparbeides i henhold til plankart.

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

- 4.5 Interne gang-/sykkelveier skal opparbeides samtidig med adkomstveien til området. Før adkomstveien tillates tilknyttet Rv. 17, skal gang-/sykkelvei fra avkjøringen til Mosheimkrysset være ferdig utbygd i henhold til plan. Høyspentlinje gjennom området må fjernes før bygging tillates.

Industri/Lager: (I/L1)

- 4.6 Områdene skal nyttes til lager- og servicevirksomhet. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m jfr. tekniske forskrifters § 4-2.

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

- 4.7 Området skal nyttes til skole samt funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets drift. Barnehage kan etableres. Bebygd areal kan tillates med inntil 15 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0 m jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Offentlig formål, barnehage (O2)

- 4.8 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 15 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

Allmennyttig formål: (A1)

- 4.9 Området skal nyttes til forsamlingslokale. Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifter § 4.2.

Sjøhus:

- 4.10 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m².
Maks. gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 3,7 m og 5,2 m, målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates. Søknad må sendes havnemyndighetene. I området ved Mosheimsjøen kan det også oppføres naust hvor forholdene ligger til rette for det. Hva angår generelle bestemmelser vises det til pkt. 4.10. Sjøhus skal ha rød farge.

Naust:

- 4.10 Områder for naust er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust. 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 m². 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 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)

- 5.1 Landbruksområdene, L2–L5 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.
- 5.2 Område L1 skal benyttes til gartneridrift. Området kan kun utbygges med bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)**Avkjørsler:**

- 6.1 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.
Avkjørsler som i planen forutsettes stengt mot riksveien er gitt følgende symbol: =

Gang-/sykkelveger:

- 6.2 Nye gang-/sykkelveger langs Rv.17 skal i utgangspunktet bygges i 3 m avstand fra kjørebansens kant. G-/s-vegens bredde er 3 m mens areal til annen veggrunn er 1 m.

Parkering: (T1)

- 6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

- 6.3 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.

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

Friområder:

- 7.1 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.

Anlegg for idrett og sport:

- 7.2 I området kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av området.
Høyspentlinje i området må fjernes før utbygging kan skje.

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

Høyspenninganlegg/Trafo:

- 8.1 Områder som høyspenninganlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Gang-/sykkelveier som adkomst til skoleområdet O1 tillates etablert i området.

Friluftsområde i sjø:

- 9.2 Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området. Regulert vannstand skal ikke overstige 0,9 m (NGO).

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

- 9.4 Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Parkbeltet skal være ferdig opparbeidet samtidig som industriområdene tas i bruk. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring av div.

Klimavernsone:

- 9.5 Inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon tillates ikke.
Evt. supplerende av vegetasjon for å oppnå klimavern kan tillates.

Frisiktsone veg:

- 9.6 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 kjørebanelens plan.

Automatisk fredete kulturminner:

- 9.7 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).

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

- 10.2 I områdene som i planen er definert som LEK kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Naturgitte kvaliteter skal vektlegges, ivaretas og skjøttes ved utforming og opparbeidelse av lekeplassen. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til, eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging, utbygging og opparbeidelse av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

§11 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)

Kontor/forretning/bolig: (F/K/B 1 – F/K/B 2)

- 11.1 Områdene kan kombineres forretning-/kontor/boligformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis 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.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 6)

- 11.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 14.12.2005, under sak 92/05.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan



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 eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

1813/106/24 – MOSHEIMSJØVEIEN 74

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	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...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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