

Kløverveien 9

Prisantydning kr 3.290.000,-

- Enebolig med hybelleilighet
- Sentralt i Flaggstanghaugen
- Utsikt mot sjøen



Ansvarlig megler:
Advokat Henriette Valan Høyholm

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



Kløverveien 9



Kløverveien 9



Kløverveien 9



Kløverveien 9



Kløverveien 9



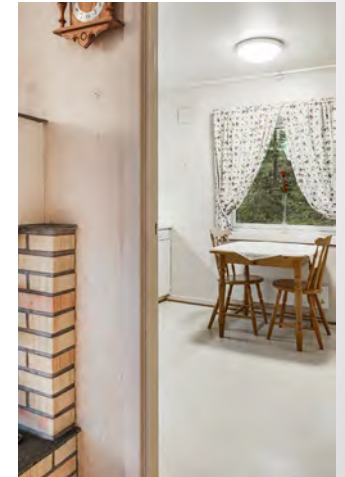
Kløverveien 9



Kløverveien 9



Kløverveien 9



Kløverveien 9

8906 Brønnøysund

Boligeiendom med sentral beliggenhet i Flaggstanghaugen.

Østvendt med utsikt mot Trælvikosen.

Etablert, barnevennlig boligområde med gangavstand til skoler, idrettsanlegg, Svarthopen turområde, barnehager og sentrum.

Romslig enebolig med hybelleilighet og tilbygget garasje i sokkel, byggeår 1967.

Boligen har i hovedsak vedlikeholdt standard fra byggeår, med teknisk utdaterte funksjoner og forventet behov for oppgradering og modernisering. Det er tidvis foretatt oppgradering av enkelte bygningsdeler utvendig som kledning i sørvegg, de fleste vinduer/balkongdører og taktekke.

Boligen er innredet med 4 soverom, hvorav ett av disse mangler dokumentert godkjenning.

Selveiertomt på 991 m2, med hage og gruset innkjørsel.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/1418
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Jill Eirunn Rodal
- **TOMT**
991 m2 selveiertomt.
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, ref B41, jf. Reguleringsplan Brønnøysund del 2.
- **BYGGEÅR**
1967
- **AREAL**
BRA 201 m2
- **FERDIGATTEST**
Foreligger ikke i kommunens arkiv
- **ENERGIMERKING**
G-RØD
- **PRISANTYDNING**
kr 3 290 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 82 250,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 373 340,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 20 118,- pr. år for 2024
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 812 500,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHOLD

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

- BRA-i:	201	Internt bruksareal
- BRA-e:	-	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	23	Terrasse- og balkongareal
- ALH:	-	Ikke måleverdig areal

- Hovedplan: Kjøkken, stue, 3 soverom, gang m/trapp, bad.
- Sokkeletasje: Bad/vaskerom, stue/kjøkken/alkove, vindfang, gang, gang m/trapp, vaskerom, 3 boder, soverom*, kott, garasje.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at soverom i sokkeletasje er godkjent til varig opphold.

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Hvitevarer som er på visning følger med.
Fiberkabel er fremført til eiendommen.

OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner.
Vedfyring med lukket ildsted i stue hovedplan.

ADGANG TIL UTLEIE

Rom innredet til varig opphold i sokkeletasje, avviker fra plantegninger som er registrert hos kommunen. Tegningene er ikke stemplet godkjent, og det er uklart om bruksendring er omsøkt. Forholdet bør avklares før eventuelt utleie.

TINGLYSTE FORHOLD

Heftelser

Ingen heftelser registrert

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport fra Drevland AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsopgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Boligen er bygget i 1967. 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:

Boligen er generelt teknisk utdatert som følge av alder, og de fleste bygningsdeler og funksjoner angitt med tilstandsgrad 2 og 3, nærmere spesifisert i tilstandsrapport. Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.

- Det er påvist fuktskader i sokkeletasje som følge av svikt i drenering
- Våtrommene er utdatert
- Rekkverk mangler eller har avvik
- Skader på innvendige overflater
- Skader og mangler ved forstøtningsmurer

Dagens planløsning stemmer ikke fullt ut med tegninger i kommunens arkiv. Tegninger levert i meglerpakken fra kommunen er ikke påført dato eller stempel. Ingen dokumentasjon på omsøkt bruksendring for rom i sokkeletasje til varig opphold. Det anbefales å kontakte kommunen om det ønskes avklaring på eventuelle konsekvenser som kan følge avvikene.

Ferdigattest og brukstillatelse mangler for boligen i kommunens arkiver. Det foreligger dokumentasjon som byggevedtak og tegninger. 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.

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 salgsopgave 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 selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 stiger medfølger ikke.

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

21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

 Kløverveien 9, 8906 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 1418

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



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 13960-1555

Referansenummer: FO1488

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkel fra 1967. Boligen er tidvis renovert utvendig men lite oppgradert innvendig. Det har tidligere blitt leid ut hybel leilighet i sokkelen med felles inngang som resten av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Decra taktekke, lagt på opprinnelige eternitt taktekke.

Metallplater (bølgeblekkplater) på garasjetak. Takrenner i metall fra byggeår og noen nyere takrenner i metall mot øst.

Bolig med bindingsverk fra byggeår. Vegger på hovedplan med liggende kledning. Kledningen i sørveggen opplyste eier at denne ble skiftet i 2013.

I sokkelvegg er det kledd med plater. På denne tiden var det mye brukt asbestholdige plater og det kan også være tilfelle for disse.

Takkonstruksjon som luftet kaldt loft på boligen. Plassbygde taksperrer med eternitt taktekke som undertak.

På tilbygget garasje er det ingen undertak, kun taksperrer.

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass. Disse ble i følge eier skiftet i 2019 og i 2013.

På soverom i øst er det to vinduer med malt utside og ubehandlet innside, disse er fra 2005. Vinduer mot øst i stue fra byggeår og vindu i garasje fra byggeår.

Balkongdør fra 2019 i malt tre med vindu med 2-lags glass

Balkongdør fra 2005 i tre med malt utside og ubehandlet innside, 2 lags glass.

Hovedinngangsdør i malt tre med glass.

Garasjeport som leddport fra byggeår.

Garasjeport fra byggeår. Dør som panelt tredør.

Balkong i øst utenfor soverom fra byggeår.

Membran på balkong av metallplater. Rekkverk i tre.

Balkong i sør som støpt balkong. Nytt rekkverk i tre fra 2019.

Ikke boligrom under noen av balkongene.

Trapp i terrenget fra parkering til inngangsdør i støpt betong.

Trapp fra balkongdør til støpt uteareal

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger som malte slette himlinger, perforerte malte himlinger.

Gulv med gulvbelegg

Vegger med panel, malt panel, strie, malte vegger og tapet.

Overflater er hovedsakelig fra byggeår.

Etasjeskille som trebjelkelag fra byggeår. Målt høyde avvik i stue/gang på ca 6mm som er bra.

På hovedplan er det montert peis som i ettertid har fått montert lukket vedovn.

I kjelleren er det montert oljeovn med dagtank plassert på siden.

Pipe som tegelpipe/Støpt pipe med feieluke plassert i kjeller.

Deler av sokkelen har tilfarere/oppforede gulv og deler av sokkelen har støpt gulv.

Vegger er støpte murer med tresonite plater på innside og de fleste rom er innlektet og platekledd mot grunnmur.

Trapp som malt tretrapp i tett utførelse. Lukket kott under trappen.

Rekkverk og retur rekkverk i malt tre.

Innerdører som slette dører med finert overflate.

Innerdører som malte dører med speil.

Dør til garasje som panelt malt dør med glass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad på hovedplan

Bad med våtromstapet på vegger, badekar, servant og toalett. Gulvbelegg på gulv.

Støpejernssluk på 57 år i gulv, denne har ikke tetting mot gulvbelegg.

Bad/vaskerom i sokkelen

Bad/vaskerom i sokkelen med baderomsplater og tynne respatex plater på vegg. Gulvbelegg på gulv.

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

Vaskerom i sokkelen

Vaskerom fra byggeår med malte veggplater og gulvbelegg på gulv. Utslagsvask i metall.

Støpejernssluk på 57 år i gulv, ingen tetting mot belegg i sluk og ikke membran på veggger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av eldre opprinnelse med frittstående komfyr. Dobbel oppvask kum.

Ventilator av eldre opprinnelse med avkast ut

Kjøkken i sokkelen av eldre opprinnelse. Stål kum med utslagsvask, ventilator og frittstående komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen som kobber rør fra byggeår.
Avløpsrør av plast fra byggeår
Bereder på ca 200 ltr fra 2015. Plassert i bod i kjeller med sluk i gulv. Tilkoblet elnett via stikk kontakt.

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

Elektriskanlegg fra byggeår.
Sikringsskap med krussikringer, ingen jordfeilvarsler er montert.
Brannslukker fra 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell
Drenering fra byggeår, ukjent type og ukjent utførelse.
Grunnmur som støpte murer
Garasje har murer i 10cm Leca blokk. Lecablokken er veldig smal og har lav motstand mot jordtrykk.
Murer som natursteinsmurer.

Boligen ligger i skrånende terreng. Bak boligen er det støpt dekke med sluker i dekket for å føre vann bort fra murer.
Vann og avløpsrør er tilkoblet kommunalt nett.
Ukjent type og ukjent utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

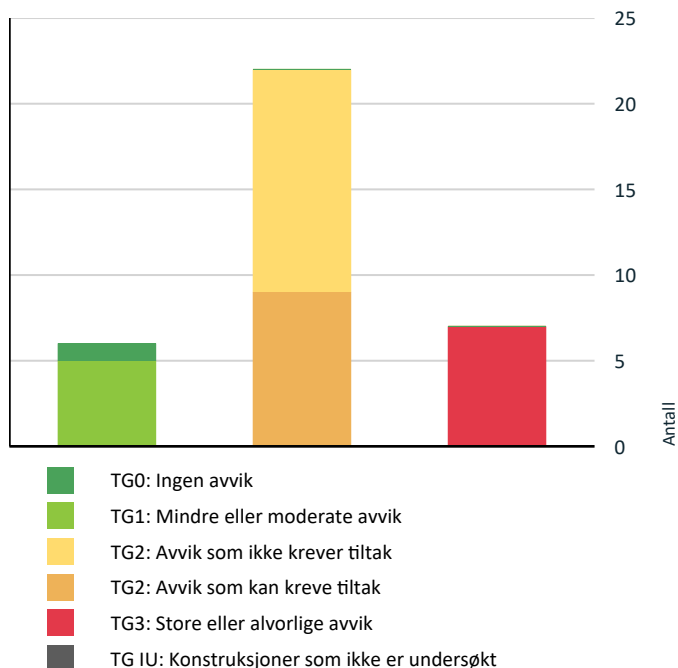
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer på boligen utfra byggemeldte tegninger. Bakvegg har ikke innhuk i virkeligheten. Garasje i sokkelen er tatt som soverom, bod og vaskerom. Hobbyrom brukes som stue/kjøkken.
Garasjen i nord er byggemeldt i 3x5m størrelse uten tegninger.

Endringen av garasjen i sokkelen er søknadspliktig bruksendring, og burde vært omsøkt.

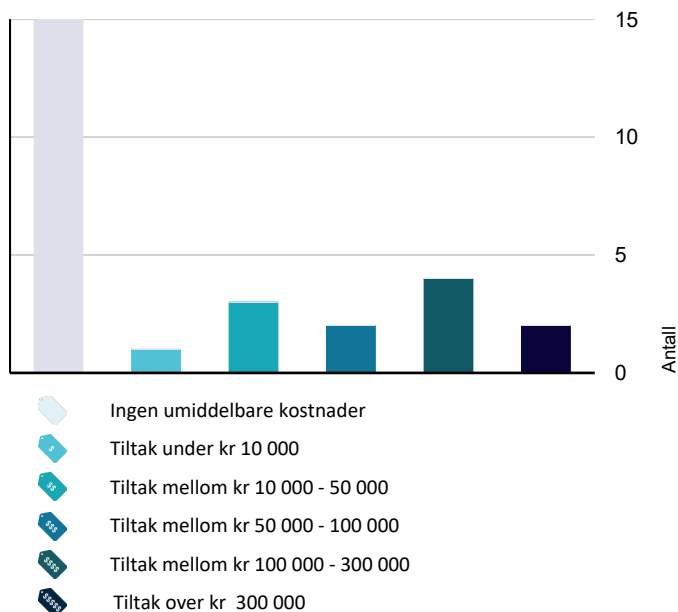
Sammendrag av boligens tilstand

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 overskyet og ca 8°.

Dagens eier er ikke helt sikker på alle årstall og historien til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

16 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Sokkel > Stue/kjøkken/alkove > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1967

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger innvendig.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt verandarekkverk og oppgradert støpt platt ved inngang og bakside mot plen. Ny mur under eksisterende balkong.
2019	Modernisering	En del nye vinduer skiftet i boligen i 2019
2019	Modernisering	Ny verandadør fra stue ble skiftet
2005	Modernisering	Nye vindu på to soverom og balkongdør på et soverom
2013	Modernisering	Ny bordkledning i sørvegg og nye vinduer i sørvegg
	Modernisering	Nytt taktekke av decra
	Modernisering	Montert vedovn i peis i stue
1972	Tilbygg	Tilbygget garasje i nord

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Decra taktekke, Lagt på opprinnelige eternitt taktekke. Metallplater (bølgeblikkplater) på garasjetak.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekke på garasjen bør skiftes.
Pipehatt og luftehatt må skiftes innen kort tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eternitt plater under decra taktekke



Metallplater på garasjetak



Pipebeslag fra byggeår

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall fra byggeår og noen nyere takrenner i metall mot øst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

De eldste takrennene er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takstige til pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Bolig med bindingsverk fra byggeår. Vegger på hovedplan med liggende kledning. Kledningen i sørveggen opplyste eier at denne ble skiftet i 2013.

I sokkelvegg er det kledd med plater. På denne tiden var det mye brukt asbestholdige plater og det kan også være tilfelle for disse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lite lufting bak opprinnelig kledning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved skifte av kledning bør det lages lufting bak kledningen i hht dagens byggesmetode.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lite lufting bak opprinnelig kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som luftet kaldt loft på boligen. Plassbygde taksperrer med eternit taktekke som undertak.

På tilbygget garasje er det ingen undertak, kun taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Fuktutslag ved pipe

Fuktmerke i nerkant av luftehatt

Eternit taktekke benyttet som undertak

Luftekanal som asbestholdig kanal

"Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer. Lungekreft, lungehinnekreft (mesoteliom) og asbestose er sykdommer som er forbundet med asbest. Risikoen for helseskade oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbejdes eller utsettes for påkjenninger."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipehatt og luftehatt må skiftes med ny.

"I utgangspunktet er både bruk og håndtering av asbest og asbestholdig materiale forbudt. Alle virksomheter som skal utføre riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale, skal derfor ha tillatelse fra Arbeidstilsynet.

På grunn av farene ved å utsette seg for asbeststøv, bør privatpersoner likevel bruke personlig verneutstyr og følge de samme tiltakene som regelverket krever."

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Luftekanal som asbestholdig kanal



Fuktutslag ved pipe

Tilstandsrapport



Fuktmerke i nerkant av luftehatt



Vindu i vegg i sokkel, skiftet i 2019



Eternit taktekke benyttet som undertak



Vindu i trevegg i øst

Vinduer

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass. Disse ble i følge eier skiftet i 2019 og i 2013.

På soverom i øst er det to vinduer med malt utside og ubehandlet innside, disse er fra 2005.

Vinduer mot øst i stue fra byggeår og vindu i garasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

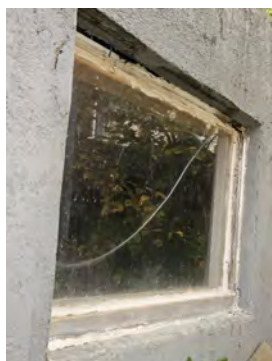
Stuevindu mot øst har dugg mellom glass

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra byggeår må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu i garasjevegg mot nord



Stuevindu mot øst har dugg mellom glass

Dører

Balkongdør fra 2019 i malt tre med vindu med 2-lags glass

Balkongdør fra 2005 i tre med malt utside og ubehandlet innside, 2 lags glass.

Hovedinngangsdør i malt tre med glass.

Garasjeport som leddport fra byggeår.

Garasjedør fra byggeår. Dør som panelt tredør.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør i øst har påbegynnende råteskade og bør skiftes.

Garasjeport har råteskader og mangler lås.

Konsekvens/tiltak

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

Garasjeport, garasjedør og balkongdør bør skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innside balkongdør i øst



Hoved dør



Garasjeport



Balkongdør i øst

Balkong i øst utenfor soverom fra byggeår. Membran på balkong av metallplater. Rekkverk i tre.

Balkong i sør som støpt balkong. Nytt rekkverk i tre fra 2019. Ikke boligrom under noen av balkongene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekke/membran av metallplater er fra byggeår og er moden for utskifting.

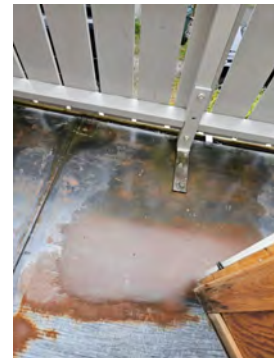
Rekkverk i øst er lavere enn dagens krav til rekkverk.

Åpning mellom dekke og rekkverk er over 10cm og åpning mellom spiler er over 20mm for balkong i sør

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dekke/membran av metallplater



Rekkverk på balkong i øst med høyde 89cm

Tilstandsrapport



Åpning mellom dekke og rekkverk er over 10cm



Åpning mellom spiler er over 20mm.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i terrenget fra parkering til inngangsdør i støpt betong.
Trapp fra balkongdør til støpt uteareal.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ingen av trappene har rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales rekkverk i trappene for bedre sikkerhet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp fra vest og ned til garasje



Trapp fra parkering til inngangsdør



Trapp fra balkongdør til uteareal

INNENDIG

TG 3 Overflater

Himlinger som malte slette himlinger, perforerte malte himlinger.
Gulv med gulvbelegg
Vegger med panel, malt panel, strie, malte vegger og tapet.
Overflater er hovedsakelig fra byggeår.

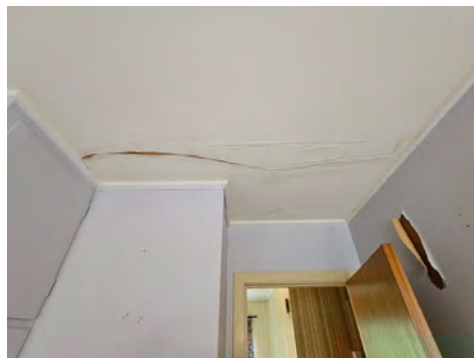
Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er skader i enkelte himlinger og på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

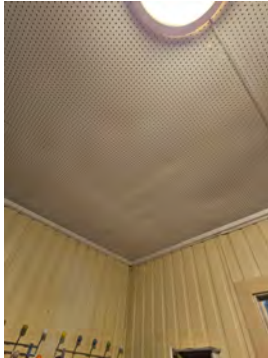
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Soverom med skader i overflaten på vegg og tak

Tilstandsrapport



Hall med trepanel og perforert himling

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag fra byggeår. Målt høyde avvik i stue/gang på ca 6mm som er bra.

! 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 2 Pipe og ildsted

På hovedplan er det montert peis som i ettertid har fått montert lukket vedovn.

I kjelleren er det montert oljeovn med dagtank plassert på siden. Pipe som tegelpipe/Støpt pipe med feieluke plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Avstand mellom ildsted og gulv er under 30cm for peis i stue.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Oljeovn i sokkelen



Dagtank for olje plassert på vegg



Avstand fra ilegg på ovn til brennbart gulv er mindre enn 30cm



Peis i stue med montert vedovn

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Deler av sokkelen har tilfarere/oppforede gulv og deler av sokkelen har støpt gulv.

Vegger er støpte murer med tresonite plater på innside og de fleste rom er innlektet og platekledd mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Måling i stender mot grunnmur ga utslag på fukt i konstruksjonen.

Måling i oppforet tregulv ga utslag på fukt i konstruksjonen.

Målingen ble utført med dybdeelektroder i treverk under trapp.

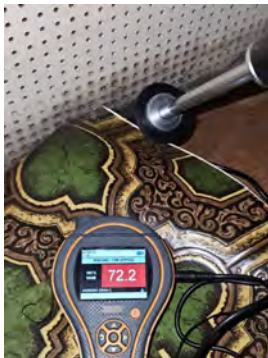
Måling viste at trevirket er meget fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Drenering på boligen er fra byggeår og bør skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Måling i oppforet tregulv ga utslag på fukt i konstruksjonen



Måling i stender mot grunnmur ga utslag på fukt i konstruksjonen.



Veggplater har merker etter fukt

TG 2 Innvendige trapper

Trapp som malt tretrapp i tett utførelse. Lukket kott under trappen. Rekkverk og retur rekkverk i malt tre.

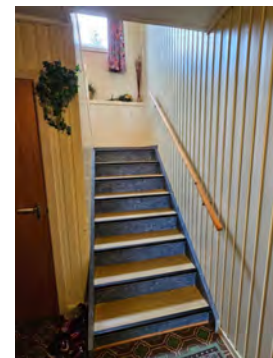
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedtrapp innvendig



Åpning mellom spiler i rekkverk er ca 13 til 14cm

Tilstandsrapport



Høyde på rekkverk er ca 85cm

Innvendige dører

Innerdører som slette dører med finert overflate.
Innerdører som malte dører med speil.
Dør til garasje som panelt malt dør med glass



Dører hovedplan



Dør til garasje fra bod



Dører i kjeller

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad med våtromstapet på vegger, badekar, servant og toalett.
Gulvbelegg på gulv. Støpejernssluk på 57 år i gulv, denne har ikke tetting mot gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Støpejernssluk uten tetting mot gulvbelegg

Tilstandsrapport



Bad på hovedplan



Avløp fra badekar går direkte i rør

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i sokkelen med baderomsplater og tynne respatex plater på vegg. Gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

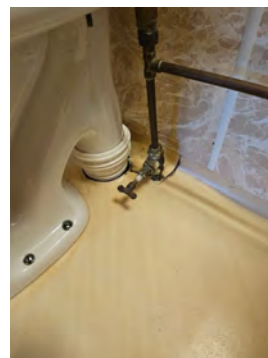
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i sokkelen.



Belegg er ikke tett ved toalett.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett belegg på gulvet, veggplater er ikke godkjente våtromsplater. Dette er også en vegg under bakken som det er påvist fukt i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med malte veggplater og gulvbelegg på gulv. Utslagsvask i metall. Støpejernssluk på 57 år i gulv, ingen tetting mot belegg i sluk og ikke membran på veggger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom fra byggeår



Sluk i gulv uten tetting

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett membran i vegg ved skyllekum. Dette er også en vegg under bakken som det er påvist fukt i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre opprinnelse med frittstående komfyr. Dobbel oppvask kum.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator av eldre opprinnelse med avkast ut



SOKKEL > STUE/KJØKKEN/ALKOVE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i sokkelen av eldre opprinnelse. Stål kum med utslagsvask, ventilator og frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ufagmessig overgang mellom dimensjoner

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette er også en vegg under bakken som det er påvist fukt i.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 200 ltr fra 2015. Plassert i bod i kjeller med sluk i gulv. Tilkoblet elnettet via stikk kontakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder plassert i bod i kjeller

Tilstandsrapport



Tilkoblet elnett via stikk kontakt

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 forenklete 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.

Elektriskanlegg fra byggeår.

Sikringsskap med krussikringer, ingen jordfeilvarsler er montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført endringer på anlegget og det foreligger ikke samsvarserklæringer for dette.

Kostnadsestimatet gjelder kostnad for elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hovedsikringsskap



Underfordeling i sokkelen.

Tilstandsrapport



Ledninger senere enn byggeår

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker fra 2024 og brannvarslere i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type og ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktmåling i oppforet gulv og trestender mot kjellermur har påvist høy fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering og utvendig tetting av kjellermur må foretas. Kostnadsestimatet gjelder utvendige arbeider.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som støpte murer

Garasje har murer i 10cm Leca blokk. Lecablokken er veldig smal og har lav motstand mot jordtrykk.

TG 3 Forstøtningsmurer

Murer som natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

På mur i hagen mot sør er deler av muren rast sammen. På mur mot kommunal vei er det en skade på muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mur langs innkjørsel

Tilstandsrapport



Skade i mur mot sør



Mur langs kommunal vei

Terrenghold

Boligen ligger i skrånende terreng. Bak boligen er det støpt dekke med sluker i dekket for å føre vann bort fra murer.

Vurdering av avvik:

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

Sluker på området i vest har liten funksjon vinterstid ved is på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer bak boligen mot vest

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilkoblet kommunalt nett. Ukjent type og ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Siden alder på rør er over 25år er halvparten av forventet brukstid passert.

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



Stoppekran på plen

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

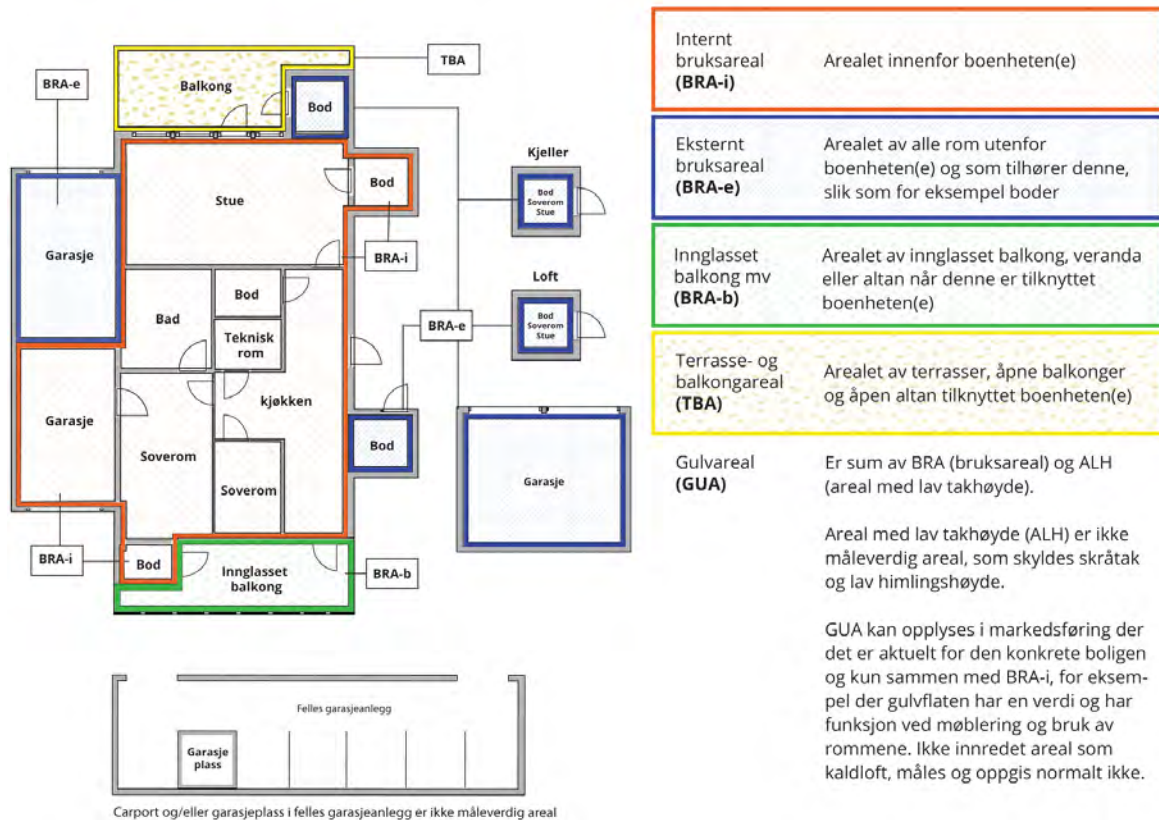
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	95			95	23
Sokkel	106			106	
SUM	201				23
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp, Bad		
Sokkel	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken/alkove, Vindfang , Gang , Gang m/trapp, Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Soverom , Kott , Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer på boligen utfra byggemeldte tegninger. Bakvegg har ikke innhuk i virkeligheten. Garasje i sokkelen er tatt som soverom, bod og vaskerom. Hobbyrom brukes som stue/kjøkken. Garasjen i nord er byggemeldt i 3x5m størrelse uten tegninger.

Endringen av garasjen i sokkelen er søknadspliktig bruksendring, og burde vært omsøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Jill Eirunn Rodal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1418		0	991.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kløverveien 9

Hjemmelshaver

Rodal Jill Eirunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kløverveien.
ca 1 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
Formål: Boliger. %BYA=30%

Om tomten

Tomten er noe bratt med vei opp til boligen med støttemur over og nedenfor veien. Plen og naturtomt med gruset parkering.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 375 000	2024	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7279721			
Kommentar				
Utvidet forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	20.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse bolig	22.04.1966		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegning	24.03.1966		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse Garasje	08.08.1972		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO1488>

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	2036		
Adresse	Kløverveien 9		
Postnummer	8906	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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr.	7279721
Selger1fornavn	Jill Eirunn	Selger1etternavn	Rodal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i mur vaskerom

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Sluk vaskerom har gått tett en gang i mitt eie. Ble umiddelbart utbedret.

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

Brønnøysund Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Lavt vanntrykk. Kamerainspeksjon av rør i sokkeletg, utført i mitt eie, ca 2021/2022. I tillegg er noe rørarbeider utført før jeg arvet eiendommen, men vet ikke noe detaljert rundt dette. Årstall ukjent.

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

Noe avflassing på vegg og rundt pipe. Se tilstandsrapport datert 13.11.24.

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Svai i gulv kjøkken leilighet (sokkeletg.). Har sammenheng med tidligere rørarbeider utført. Sprekker i mur vaskerom.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Utetthet ved luftehatt. Utbedret med taktettingsmasse. Noe fuktinnslag ved yttermurer garasje. Dugg i stuevindu mot øst. Garasjevinduer provisorisk montert. Noen planker i garasjeport må byttes.

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

Redegjør for hva som er gjort og når

2013: Ny bordkledning og nye vinduer i sør. 2019: Montert nytt rekkverk veranda i sør. Ny verandadør mot vest. Nye vinduer sokkel øst. Nye vinduer hovedetg. vest. Fasade med vinduer malt. Oppgradert støpt platt ved inngang og bakside mot plen. Ny mur under eksisterende balkong. Utført før mitt eie.

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

Ukjent

Redegjør for hva som er gjort og når

Avmelding/avregistrering av strømmåler til leilighet og diverse kabling i forb. med dette arbeidet er utført før mitt eie. År ukjent. Vet ikke hvilket firma som gjorde det.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Men en del av sokkelen har tidligere vært utleid, men er ikke godkjent for utleie.

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

Verandadør var tidligere i sørvegg. Viser til tilstandsrapport ang. byggetegninger og bruk.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

Viser til tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Fiberoptisk kabel er framført til eiendommen. Eiendommen er arvet etter mine avdøde foreldre. Skifteoppgjør i 2020. Er dermed flere forhold rundt eiendommen som er ukjent for meg. Vedr. pkt. 16: Jeg kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank.

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 forsikrings-selskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

Rodal, Jill Eirunn

Signert av



Kløverveien 9

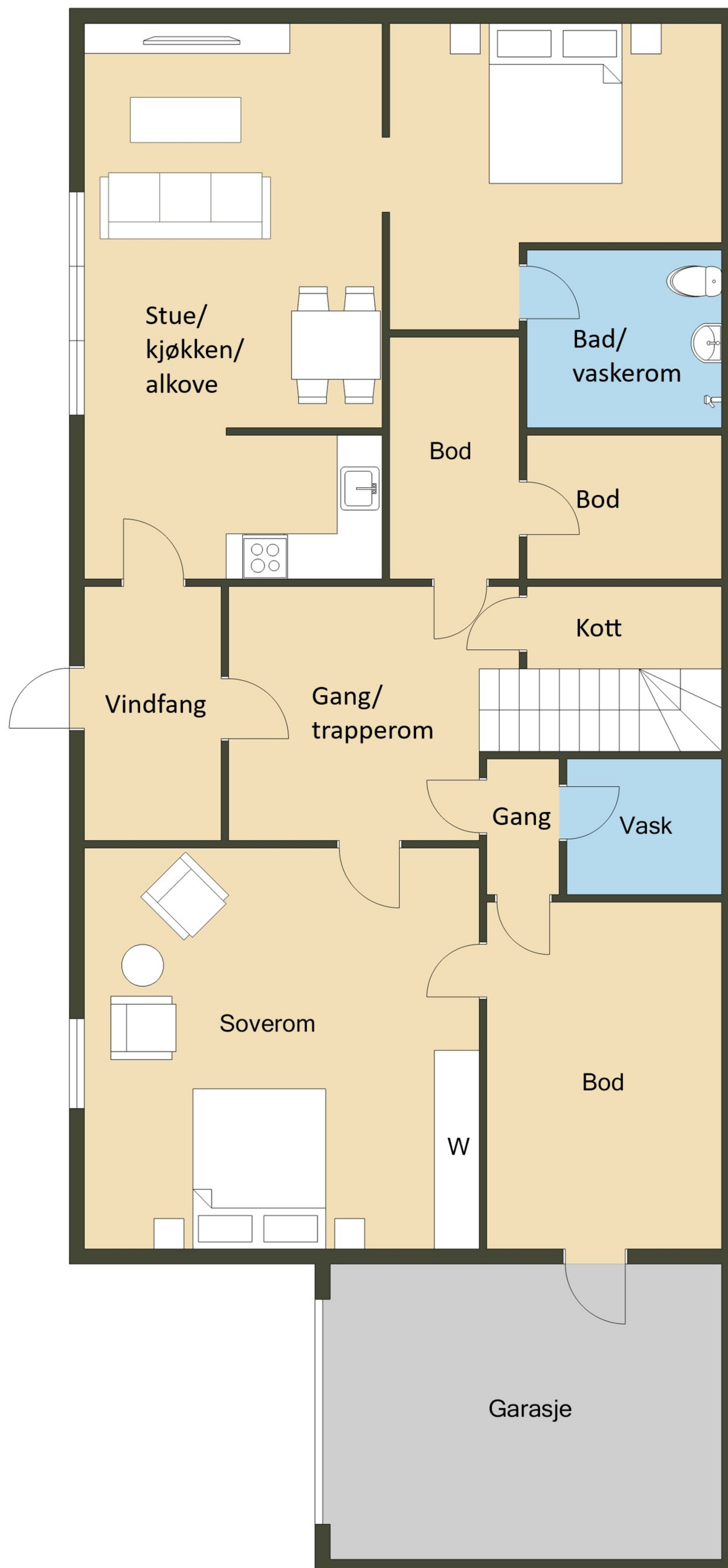
2. Etg.



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.

Kløverveien 9

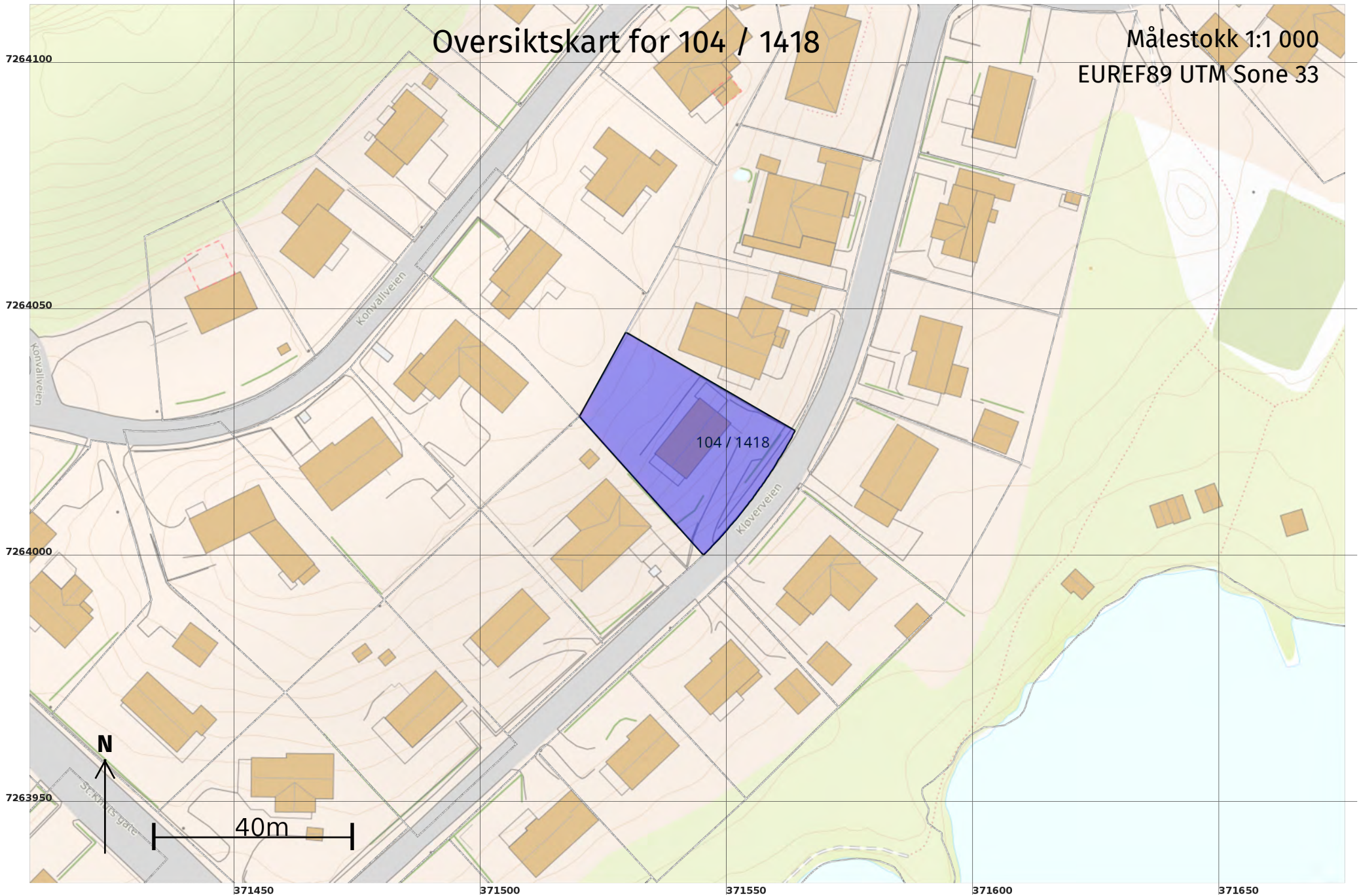
1. Etg.

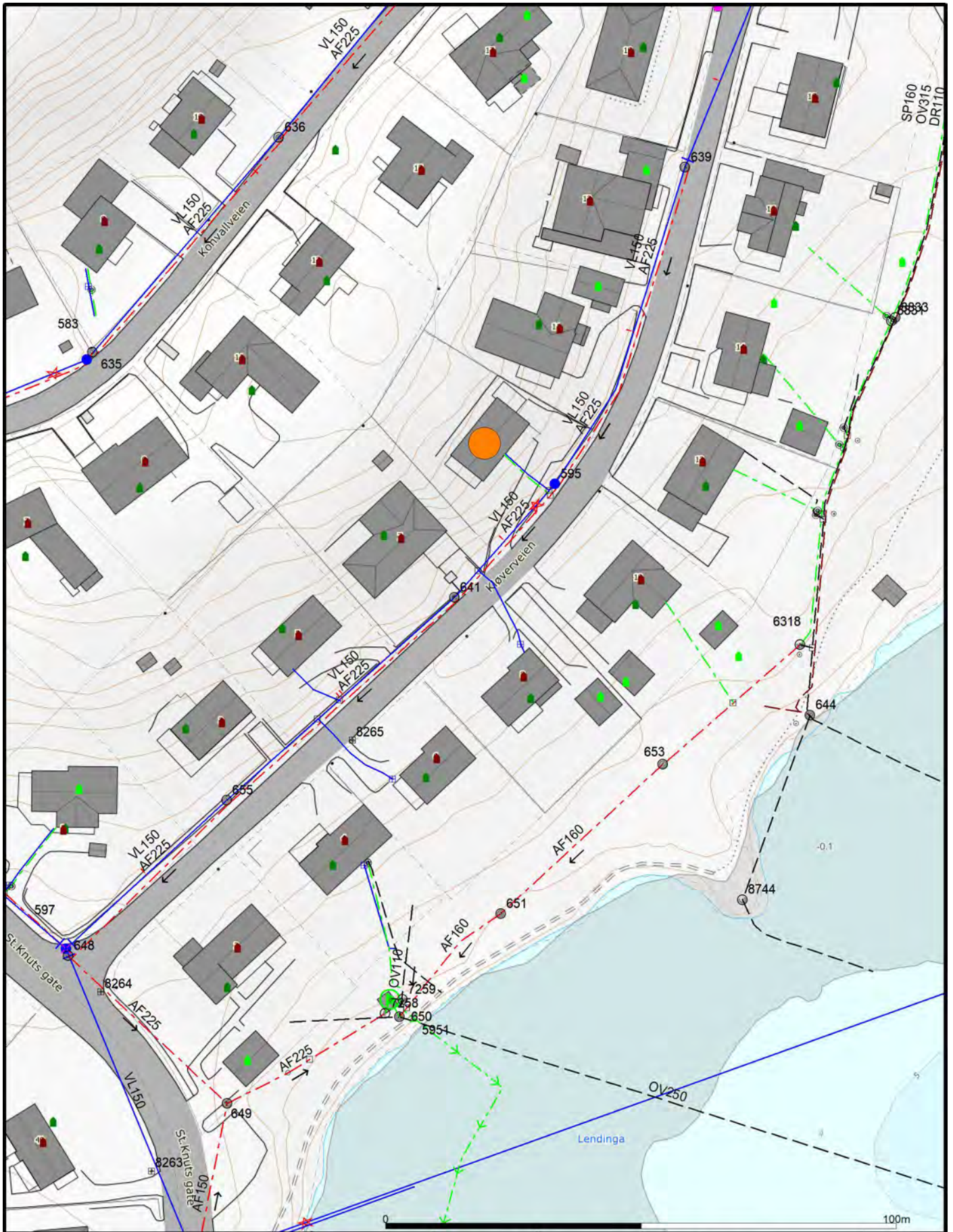


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Oversiktskart for 104 / 1418

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33





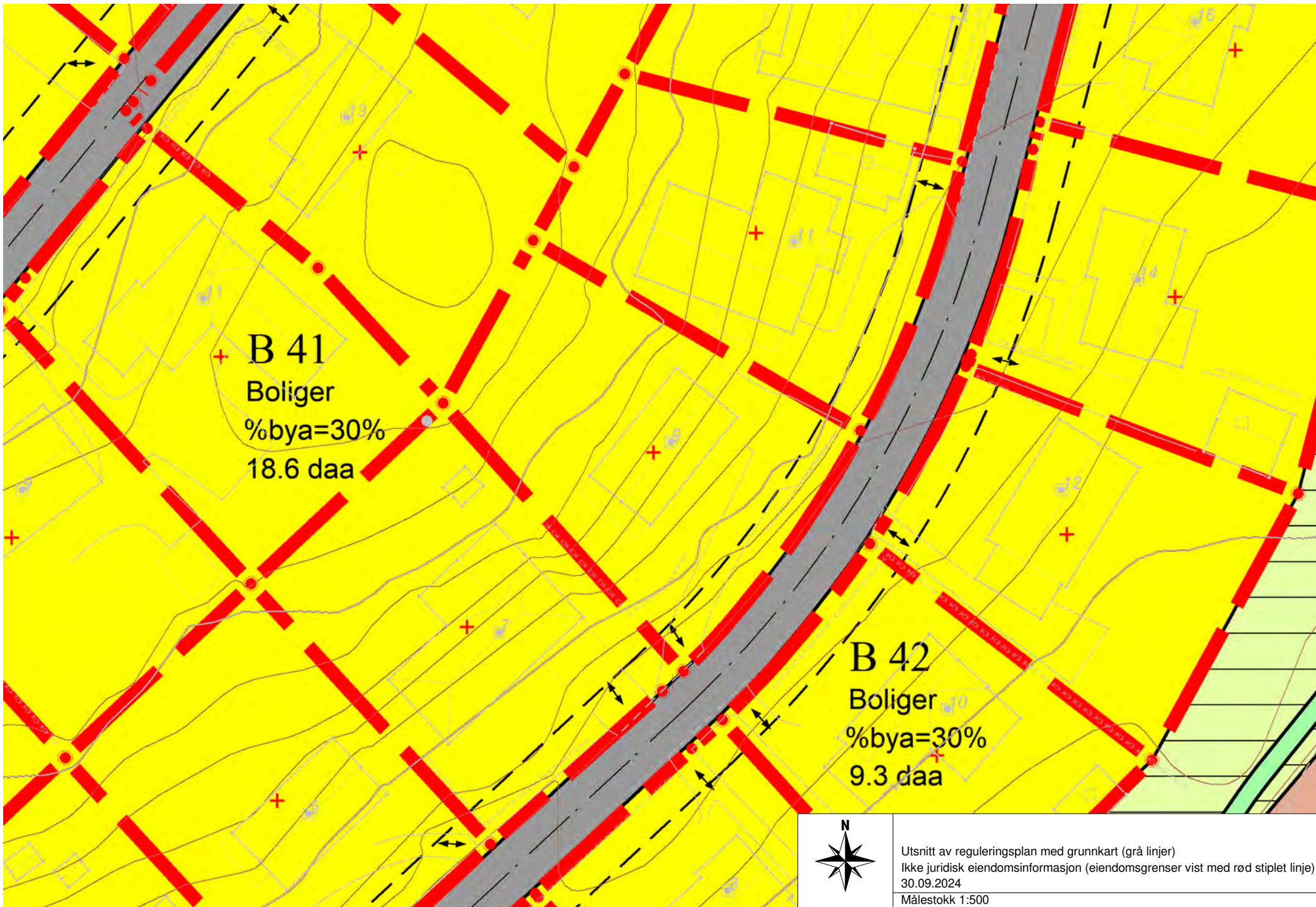
Brønnøy kommune
8905 BRØNNØYSUND



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2024.09.23
Sign: RMH

Målestokk
1:1000



Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3094-27

Arkivkode: L12

Sakstittel: REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

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

2.3 Offentlige trafikkområder:

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

2.4 Friområder:

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

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

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

2.7 **Fellesområder:**
 Felles atkomst/parkering

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

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

Byggegrenser.

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

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

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)

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

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

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

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

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

Konsentrert boligbebyggelse: (B50)*

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

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)

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

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Forretninger (F1 – F3)

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

Offentlig formål, barnehage (O1)

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

Almennyttig formål (A1)

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

Naust

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 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 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)

Avkjørsler

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

Gang-/sykkelveger, fortau

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

Offentlig parkering (OP)

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde landdelen, båtøpptrekk

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtøpptrekk.

Trafikkområde i sjø (TS)

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

§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR1 – FR3)

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

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

Badeområde

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

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

Høyspenningsanlegg:

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL1 – FL6)

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

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

Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)

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

8.3 **Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

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

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

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

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

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes
ordfører

Alf Harald Aune
saksbehandler



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

Både distribusjonskostnad til Advokatfelleskapet 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. Garantiorrdningen 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 Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning 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 1813/104/1418 – KLØVERVEIEN 9

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**