

Sommerslettveien 2

Takst kr 4.400.000,-

- Tomannsbolig med 3 boligdeler på Salhus
- Stor tomt med steinlagt innkjørsel
- Gode solforhold
- Gangavstand til skole og butikker
- Stor dobbelgarasje



Ansvarlig megler:
Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



Sommerslettveien 2



Sommerslettveien 2

HOVEDLEILIGHET



Sommerslettveien 2

HOVEDLEILIGHET



Sommerslettveien 2

HOVEDLEILIGHET



Sommerslettveien 2

SOKKELLEILIGHET



Sommerslettveien 2

SOKKELLEILIGHET



Sommerslettveien 2

LEILIGHET OVER GARASJE



Sommerslettveien 2

LEILIGHET OVER GARASJE



Sommerslettveien 2

8907 Brønnøysund

Tomannsbolig med integrert dobbelgarasje på Salhus.

Eiendommen ligger i sørenden av Salhusåsen, nært skole, barnehager og butikker.

Romslig selveiertomt på 1328 m2, pent opparbeidet med plen og steinlagt innkjørsel.

Bygningen er innredet med 3 boligdelar og har betydelig utleiepotensiale.

Pr. idag er to av leilighetene utleid med avtaler som følger med i salget.

Hoveddelen er bygget i 1965, med tilbygget separat leilighet og garasje i 2000. I hoveddelen er det innredet leilighet i sokkel med intern adkomst mellom etasjene.

Fremstår solid og godt vedlikeholdt, med variert standard og alder på bygningsdeler/tekniske funksjoner.

Stor garasje med høye porter og bod i bakkant.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/105/111
- **TYPE BOLIG**
Vertikaldelt tomannsbolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Guttorm Torleif Olsen dødsbo
- **TOMT**
1328 m2 selveier.
Offentlig vei, vann og avløp.
- **REGULERING**
Boliger med tilhørende anlegg, jf
Reguleringsplaner Salhus søndre del, ref
B28 og Salhus Nordre del, ref B7.
eiendommen er delt av en grense mellom 2
reguleringsplaner, med identiske
bestemmelser for denne betegnelsen.
- **BYGGEÅR**
Hoveddel 1965
Tilbygget leilighet 2000
- **AREAL**
BRA – 299 m2
- **FERDIGATTEST**
Hoveddel innflyttingstillatelse 18.12.1965
Tilbygg ferdigattest 29.03.2000
- **ENERGIMERKING**
Hoveddel: G - ORANGE
Tilbygg leilighet: D - ORANGE
- **PRISANTYDNING**
kr 4 400 000.-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 110 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**
kr 4 511 000.-
- **LEIEINNTTEKT**
kr 12 300,- pr. mnd. ekskl. strøm
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 16 004,- pr. år for 2024
Boligen har vannmåler
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024 (240 l dunk)
- **FORMUESVERDI**
kr 1 100 000,- for 2023 som primærbolig.*
 - betinger utleie for mindre enn 50%
av total utleieverdi.
- **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:	233	Internt bruksareal
- BRA-e:	66	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	26	Terrasse- og balkongareal
- ALH:	-	Ikke måleverdig areal *

- Hoveddel etasjeplan: Entrè, gang, trapp, bad, kjøkken, stue, 3 soverom
- Hoveddel sokkel: Gang/trapp, 3 boder, entrè, gang (2), bad, stue, kjøkken

- Tilbygg leilighet: Entrè, kjøkken, stue, gang, bad, bod, 2 soverom
- Tilbygg sokkel: Garasje, bod

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Løsøre/inventar som følger med er komfyr, kjøleskap og vaskemaskin i sokkel, oppvaskmaskin i leilighet over garasje og hvitevarer som er i kjøkken hoveddel. Oppvaskmaskin i hoveddel er angivelig defekt. Robotklipper følger med. Boligene er tilknyttet internett via fiber.

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmpumper og panelovner i alle boligdelene.
Gulvvarme på bad i hovedetasjer.
Hoveddelen har pipe, ildsted er frakoblet.

ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av hovedetasjer.
Gjeldende planløsning i sokkeletasje hoveddel stemmer ikke med godkjente tegninger levert fra kommunen. Flere rom er ikke formelt godkjent til varig opphold, og er derav ikke lovlig for utleie.
Radonmålinger er foretatt i 2009, med resultat under grenseverdier.
Løpende leieavtaler er tidsubestemt. Husleien er inkl. internett/tv og uten strøm for leilighet over garasje, for sokkeleilighet inkl. strøm og internett/TV.
Utleie for mer enn 50% av bygningens totale utleieverdi medfører skatteplikt.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1969/386-1/70
07/03-1969 Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Hefnelsen følger med ved overdragelse til ny eier.

2011/904144-1/200
02/11-2011 Pantedokument
Beløp: NOK 3 000 000
Pantlaster: Sparebank 1 Helgeland
Org.nr: 937 904 029
Kommentar: Hefnelsen slettes ved overdragelse til ny eier.

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

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

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Takst-Forum Trøndelag AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Hoveddelen av boligen er bygget i 1964, med tilbygget garasje og leilighet fra 2000. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Underetasje (sør) > Bad >Generell:
Badet er av eldre dato og slitt. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må totalrenoveres.

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

Det er påvist fukt i utforet vegg i sokkeletasjen. Det antas svikt i drenering.

Hoveddel bygget i 1964 er i hovedsak teknisk utdatert, og det må påregnes vesentlige tiltak og kostnader for å oppnå dagens forventede standard.

Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente tegninger i kommunens arkiv: Sokkelleilighet i hoveddel er innredet uten dokumentert søknad om bruksendring for flere rom.

Ferdigattest for hoveddelen mangler. Det er gitt innflyttingstillatelse for denne 18.12.1965. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Ferdigattest for tilbygget leilighet/garasje av 29.03.2000.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sommerslettveien 2, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 111

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 18795-1310

Referansenummer: VR4905

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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.

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



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

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. På tilbygg fra 2000. På hoveddel av nyere ukjent alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Takrenner og nedløpsrør på hoveddel er fra byggeår og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

På grunn av ingen nedbør er ikke skjøter sjekket for lekkasje. Det registreres en del rust.

Det bør vurderes en utskiftning av takrenner ved en eventuell senere utskiftning.

Jevnlig tilsyn må påregnes.

TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

På hoveddel er kledningen fra byggeår 1964. På tilbygg nord, er kledningen fra ca 2000.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

På tilbygg nord, er det ikke registrert skader i forbindelse med fasader.

På hoveddel registreres det stedvis råte og stedvis malingsavskalling.

Malingsavskalling oppstår på grunn av tidligere bruk av linoljemaling. Linoljemaling danner avgassing ved høye temperaturer, det dannes bobler i maling og malingen sprekker.

På eldre del av boligen må det påregnes utskiftning av råteskadet kledning.

Fasader forøvrig må overflatebehandles hyppigere på grunn av stedvis avskalling.

Takkonstruksjon på hoveddel takkonstruksjon med sperrerkonstruksjon. Taktro av tre.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen registrert misfarging v undertak mot nordvest. Her er ikke mulig å komme til for fuktsøk.

Ved fuktsøk ved pipe er det ikke registrert fukt og ingen symptomer på skader.

Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Jevnlig tilsyn av undertak mot nordvest anbefales. Ved en utvikling må kontroll foretas.

Takkonstruksjonen på tilbygg nord har W-takstoler i tre.

Undertak av brettex og gipsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det er registrert kasser som ligger under ventilasjonskanal. Ukjent årsak, men kan være på grunn av kondens i kanal.

Det registreres også fuktmerke rundt ventil på bad. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygningen har lakkerte og malte trevinduer med 2-lags glass.

Datering på hoveddel i hovedsak fra 1976/77.

På tilbygg datert fra ca 2000.

Det er foretatt en visuell kontroll samt funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Det registreres punktert vindu på stue i sokkel (hoveddel). Det gjøres oppmerksom på at punktering av vinduer kan tidvis være vanskelig å påvise.

Ut over dette registreres det noe overflateslitasje på vinduer fra 77.

TG 2 settes på punktert vindu i sokkel og på grunn av overflateslitasje på vinduer fra 77.

TG 1 settes på vinduer på tilbygg.

Terrassedør på stue i 1.etg (hoveddel) består av ei aluminiums balkongdør datert 1981. Det registreres punktert vindu på fastdel av døra.

Ytterdør av teak, malt innvendig fra 80 tallet.

Terrassedør fra svalgang mot terrasse består av tre og har vindu med 2 lags glass datert 1998.

Ytterdør i sokkel (hoveddel) datert 1979.

Ytterdør til garasje fra ca 2000.

2 garasjeporter i isolert metall.

Ut over punktert vindu på terrassedør (1.etg nord) er det ikke registrert avvik av større betydning på dørene. Vurderes p være i god stand.

Veranda mot sør har hovedkonstruksjon av tre, opphengt i vegg i bakkant og på drager / søylepunkt i front.

Rekkverk av tre utvendig kledd med liggende trekledning og metallplater innvendig. Høyde på rekkverk er 75 cm.

Ut over normal aldringsslitasje er det ikke registrert skader av betydning for verandaen.

Anbefalt minimumshøyde på rekkverk er 90 cm. Det anbefales tiltak for å bedre sikring ved bruk.

Veranda mot nordøst er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer.

Beskrivelse av eiendommen

Bærende bjelker opphengt i vegg. Rekkverk av tre med høyde på 90 cm.

Verandaen fremstår i bruksmessig god stand på befaringsdagen.

Det er trapp av betong i svalgang.

Ingen konstruksjonsmessige avvik registreres og trappa er vurdert å være i god stand.

Det anbefales å etablere håndløper på vegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller på hoveddel består av trebjelkelag. Det er foretatt enkel nivellering uten å registrere avvik som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Etasjeskillet på tilbygg nord, består av lettbetongelementer.

Det er foretatt enkel nivellering uten å registrere avvik som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

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

Da bygningen har utleiedeler er det et minimumskrav at det er foretatt radonsøk i utleiedelene.

Det er ikke krav om søk i egen bolig, men det anbefales.

Søk etter radon bør foretas i utleiedeler.

Boligen har mursteinspipe.

Det er på befaringsdagen ikke registrert tilkoblet ildsted til pipa.

Pipa er en teglsteinspipe som er over 50 år gammel. Etter 50 år bør man jevnlig vurdere behov for tiltak i forhold til nytt røykeløp / foringsrør.

Før en eventuell reetablering av ildsted må det påregnes å kontakte det lokale bann / feievesen for kontroll og tilstand på anlegget.

Veggene i underetasje er utført / igjenkledd og er kledd med panel.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Dette avhengig v konstruksjonsmetode. Ved feil oppbygging, eksempelvis med plast er det fare for magasinering av fukt med skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Hulltaking er foretatt på bod og det er ved fuktsøk i bunnsvillmålt målt inntil 24 vektprosent i bunnsvill.

Det er observert salt / mineralavleiringer i veggen bak bunnsvill. Det er på befaringsdagen ikke registrert sopp eller råteskader.

Det må allikevel foretas ytterligere undersøkelser med tanke på tilstand.

En bør vurdere å ha vegger med åpne murflater kun behandlet med sementbasert maling som slipper fukten igjennom.

Boligen har malt tretrapp mellom boligens

hovedel og kjellerdel tilhørende hoveddel.

Lukkede trinn.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider av trappa, noe som anbefales etablert.

TG 2 settes på grunn av manglende håndløper.

Ut over dette er trappa vurdert å være i god stand.

Innvendig har boligens hoveddel hvite profilerte dører av nyere dato.

I tilbygg består dørene av trefyllingsdører.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg sør.

Oppgraderingsår er antatt 80 tallet.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at

fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har våtromstapet.

Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med

fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

TG 1 settes med bakgrunn i dagens bruk med dusjkabinett.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 20 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Gulvbelegget har opprett inn under terskel og

langs vegg, noe som gjør at vannsikkerheten i

forhold til vannuttrenkning til gang er ivaretatt.

Fallforhold er innenfor referansenivå for

rapporten.

Det kan allikevel være behov for svabring av gulv

ved vannsøl eller dusjing direkte på gulv.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som

tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at

gulvbelegget er klemt til sluket med slukets

klemring. Mer enn halvparten av forventet

brukstid er imidlertid passert på

membranløsningen og sluk. Derav TG 2 på

bygningdelen.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for

vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved

dørerskel.

Tilluftssåpalle mangler ved dørterskel. Spalte

anbefales etablert for bedre luftutskiftning /

luftsirkulasjon i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å

være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er

derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende

areal.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad (Utleiedel)

Badet er av eldre dato og slitt.

Vegger er bekledd med tapet. Gulv med belegg. Sluket er et soilsluk uten klemring, belegg er fuget i overgang.

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Taket har himlingsplater.

Det registreres fuktmerke i vegg under dusjarmatur.

En oppgradering må påregnes for at badet skal tilfredsstillende dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er ikke relevant med hulltaking.

Bad 1.etg nord

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er fra etableringsår 2000.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det tilnærmet flatt gulv.

Om badet benyttes uten dusjkabinett kan vann følge flislim under flis ut over gulvet og inn under dørterskel.

Svabring av gulv må da påregnes.

Med bakgrunn i fallforhold anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Ved inspeksjon av sluk registreres det bruk av membran (gul) og at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

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

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under målbare verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har belegg på gulv og panel på vegger.

Takess i himling.

Innredningen fremstår i god stand uten avvik av betydning.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført opp via kaldloft og ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato.

Benkeplaten er av laminat. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger.

Innredningen er av eldre dato og følgelig noe slitt.

Vurderes allikevel å være funksjonell og i bruksmessig stand.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom vegg og tilkoblet lufteløp på pipa.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter fra byggeår.

Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet har belegg på gulv. malte plater på vegger.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt.

Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstillende dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens hoveddel har vannrør i hovedsak av kobber fra byggeår.

Tilbygg nord har vannrør av plast i form av rør i rør. Rørfordeling er etablert i himling i bod i bakkant garasje.

Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger i hoveddel, derav TG 2.

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 2 settes da rørene i hoveddel er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Det er installert varmepumper.

I 1.etg sør og i utleiedel mot nord er det

Panasonic varmepumper datert 2007.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Boligen har 2 varmtvannsberedere

Den ene har produksjonsår 1999, er på 287 liter.

Bereder 2 har produksjonsår 1983 og er på 200 liter.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Hoveddel:

Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg.

Sikringer er etablert i kjellernedgang, og består av skrusikringer. Et ekstra sikringsskap er etablert der det er automatsikringer.

Dokumentasjon for ekstra sikringsskap foreligger med QR kode klistret på dør.

Tilbygg:

Anlegget er fra 2000, er et skjult anlegg,

Sikringsskap er etablert i entre.

Innmat av automatsikringer.

Det er etablert brannvarslere og det er registrert brannslukkere samt brannteppe.

Det gjøres oppmerksom på at brannvarslere og slukkeapparat må skiftes i henhold til produktbeskrivelse på produktet eller før 10 år er gått.

Branslukkingsapparat er datert 1996.

Det må påses at alle boenheter har tilfredsstillende brannvarslere og slukkeapparat. Minst 1 i hver etasje, å varslere etablert slik at de kan høres fra soverom.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell sprengsteinsfylling. Dreneringen er i hovedsak fra 1964 og 1985 på hoveddel og 2000 på tilbygg.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt en visuell kontroll i bakkant sokkel kombinert med hulltaking og fuktsøk i konstruksjon.

Det er som nevnt under punktet "rom under terreng" foretatt hulltaking og fuktsøk. Det er ved fuktsøk registrert 24 vektprosent i utforet vegg, noe som er over grenseverdier for dannelse av sopp og råte.

Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring / drenering.

TG 2 settes på grunn av registrert fukt og oppnådd alder.

Bygningens hoveddel har betonggrunnmur. Leca på tilbygg.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er på grunn av utforede og igjenklede vegger innvendig i bakkant hoveddel kun foretatt kontroll av grunnmur utvendig over terrengnivå.

Det registreres skråriss i grunnmuren mot sør (under terrasse).

Ut over dette er det ikke registrert skader av betydning og grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det anbefales å pusse igjen eventuelle riss i grunnmur. Dette for å begrense et evt fuktinntrekk.

Det er fall på terrenget inn mot bolige.

Det er imidlertid etablert fall ut fra grunnmur for å sikre grunnmur / drenering mot ekstra vannpåstand.

Vurderes å fungere som tiltenkt.

Utvendige avløpsrør er fra 2000 og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra 2000 og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	299 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

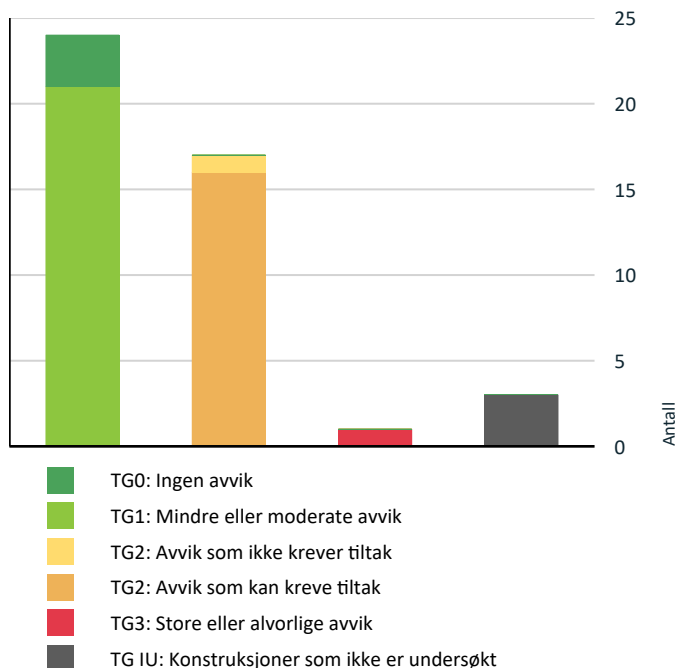
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

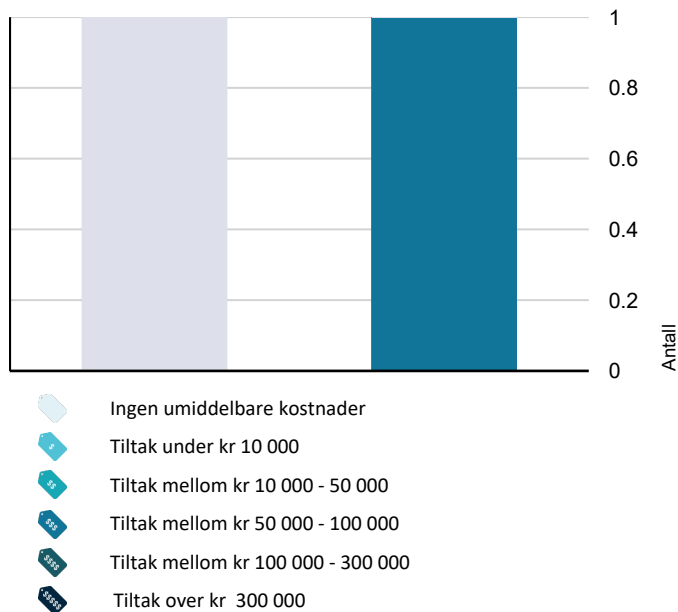
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1.etasje (sør) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (nord) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (sør) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje (sør) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Opplysning fra selger

Tilbygg / modernisering

2000 Tilbygg Tilbygg (nord)

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. På tilbygg fra 2000. På hoveddel fra 1985. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør på hoveddel er fra byggeår og består av metall. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. På grunn av ingen nedbør er ikke skjøter sjekket for lekkasje. Det registreres en del rust. Det bør vurderes en utskiftning av takrenner ved en eventuell senere utskiftning. Jevnlig tilsyn må påregnes. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Takrenner og nedløpsrør består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

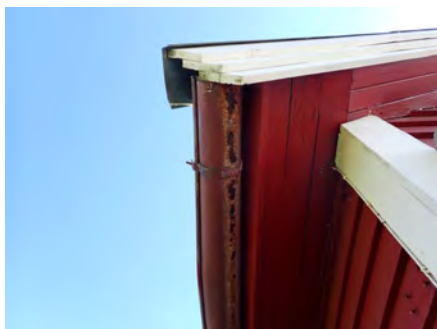
Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Takstige med bøyle over mønet er ikke en godkjent løsning. Det må påregnes å etablere godkjent takstige.



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. På hoveddel er kledningen fra byggeår 1964. På tilbygg nord, er kledningen fra ca 2000.

Tilstandsrapport

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

På tilbygg nord, er det ikke registrert skader i forbindelse med fasader.

På hoveddel registreres det stedvis råte og stedvis malingsavskalling.

Malingsavskalling oppstår på grunn av tidligere bruk av linoljemaling. Linoljemaling danner avgassing ved høye temperaturer, det dannes bobler i maling og malingen sprekker.

På eldre del av boligen må det påregnes utskiftning av råteskadet kledning.

Fasader forøvrig må overflatebehandles hyppigere på grunn av stedvis avskalling.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved en senere utskiftning av kledning må det påses etablering av lufting bak kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon på hoveddel takkonstruksjon med sperrerkonstruksjon. Taktro av tre.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen registrert misfarging v undertak mot nordvest. Her er ikke mulig å komme til for fuktsøk.

Ved fuktsøk ved pipe er det ikke registrert fukt og ingen symptomer på skader.

Konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Jevnlig tilsyn av undertak mot nordvest anbefales. Ved en utvikling må kontroll foretas.

Takkonstruksjonen på tilbygg nord har W-takstoler i tre.

Undertak av brettex og gipsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

Det er registrert kasser som ligger under ventilasjonskanal. Ukjent årsak, men kan være på grunn av kondens i kanal.

Det registreres også fuktmerke rundt ventil på bad. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Bygningen har lakkerte og malte trevinduer med 2-lags glass.

Datering på hoveddel i hovedsak fra 1976/77.

På tilbygg datert fra ca 2000.

Det er foretatt en visuell kontroll samt funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

Det registreres punktert vindu på stue i sokkel (hoveddel). Det gjøres oppmerksom på at punktering av vinduer kan tidvis være vanskelig å påvise.

Ut over dette registreres det noe overflateslitasje på vinduer fra 77.

TG 2 settes på punktert vindu i sokkel og på grunn av overflateslitasje på vinduer fra 77.

TG 1 settes på vinduer på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Hyppigere vedlikeholdsintervaller anbefales på vinduer med slitase i overflater.

TG 2 Dører

Terrassedør på stue i 1.etg (hoveddel) består av ei aluminiums balkongdør datert 1981. Det registreres punktert vindu på fastdel av døra.

Ytterdør av teak, malt innvendig fra 80 tallet.

Terrassedør fra svalgang mot terrasse består av tre og har vindu med 2 lags glass datert 1998.

Ytterdør i sokkel (hoveddel) datert 1979.

Tilstandsrapport

Ytterdør til garasje fra ca 2000.
2 garasjeporter i isolert metall.

Ut over punktert vindu på terrassedør (1.etg nord) er det ikke registrert avvik av større betydning på dørene. Vurderes p være i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres punktert vindu på fastkarmsglass på terrassedør mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert glass anbefales skiftet.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør har hovedkonstruksjon av tre, opphengt i vegg i bakkant og på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre utvendig kledd med liggende trekledning og metallplater innvendig. Høyde på rekkverk er 75 cm. Ut over normal aldringsslitasje er det ikke registrert skader av betydning for verandaen. Anbefalt minimumshøyde på rekkverk er 90 cm. Det anbefales tiltak for å bedre sikring ved bruk.

Veranda mot nordøst er i hovedsak oppført av trykkimpregnerte materialer. Bærende bjelker opphengt i vegg. Rekkverk av tre med høyde på 90 cm. Verandaen fremstår i bruksmessig god stand på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak i forhold til høyde på rekkverk (sør) anbefales.

📍 TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp av betong i svalgang. Ingen konstruksjonsmessige avvik registreres og trappa er vurdert å være i god stand. Det anbefales å etablere håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndbdløper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales etablert.

INNSENDIG

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller på hoveddel består av trebjelkelag. Det er foretatt enkel nivellering uten å registrere avvik som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Etasjeskillet på tilbygg nord, består av lettbetongelementer. Det er foretatt enkel nivellering uten å registrere avvik som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

📍 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målinger er sist foretatt i 2009.

Tilstandsrapport

TG 10 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Pipa er en teglsteinspipe som er over 50 år gammel. Etter 50 år bør man jevnlig vurdere behov for tiltak i forhold til nytt røykeløp / foringsrør.

Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tilkoblet ildsted til pipa.

Dette etter kontroll av pipe ildsted med påfølgende fyringsforbud inntil nytt røykeløp blir etablert.

Før en eventuell reetablering av ildsted må det påregnes å kontakte det lokale bann / feievesen for kontroll og tilstand på anlegget.

TG 2 Rom Under Terreng

Veggene i underetasje er utforet / igjenkledd og er kledd med panel.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Dette avhengig v konstruksjonsmetode. Ved feil oppbygging, eksempelvis med plast er det fare for magasinering av fukt med skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Hulltaking er foretatt på bod og det er ved fuktøk i bunnsvillmålt målt inntil 24 vektprosent i bunnsvill.

Det er observert salt / mineralavleiringer i veggene bak bunnsvill. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert sopp eller råteskader.

Det må allikevel foretas ytterligere undersøkelser med tanke på tilstand.

En bør vurdere å ha vegger med åpne murflater kun behandlet med sementbasert maling som slipper fukten igjennom.

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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom boligens hoveddel og kjellerdel tilhørende hoveddel.

Lukkede trinn.

Det er ikke etablert håndløper på begge sider av trappa, noe som anbefales etablert.

TG 2 settes på grunn av manglende håndløper.

Ut over dette er trappa vurdert å være i god stand.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligens hoveddel hvite profilerte dører av nyere dato.

I tilbygg består dørene av trefyllingsdører.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

(Selger opplyser at det følger med 16 nye dørblad (hvite profilerte) med salget)

VÅTROM

1. ETASJE (NORD) > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet er fra etableringsår 2000.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Tilstandsrapport

1.ETASJE (NORD) > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater (takess) i himling.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

1.ETASJE (NORD) > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det tilnærmet flatt gulv.
Om badet benyttes uten dusjkabinett kan vann følge flislim under flis ut over gulvet og inn under dørterskel.
Svabring av gulv må da påregnes.
Med bakgrunn i fallforhold anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer ved bruke med dusjkabinett.
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

1.ETASJE (NORD) > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ved inspeksjon av sluk registreres det bruk av membran (gul) og at slukmansjett er klemt til sluket med slukets klemring.
Det er på befaringstidspunktet ikke registrert symptomer på skader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Som et forebyggende tiltak anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett. Dette for å sikre direkte avrenning til sluk.
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.



1.ETASJE (NORD) > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

1.ETASJE (NORD) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under målbare verdier.

1.ETASJE (SØR) > BAD

Generell

Oppgraderingsår er antatt 80 tallet.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE (SØR) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.

Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen avvik er registrert.

TG 1 settes med bakgrunn i dagens bruk med dusjkabinett.

1.ETASJE (SØR) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 20 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Gulvbelegget har opprett inn under terskel og langs vegg, noe som gjør at vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning til gang er ivaretatt. Fallforhold er innenfor referansenivå for rapporten.

Det kan allikevel være behov for svabring av gulv ved vannsøl eller dusjing direkte på gulv.

1.ETASJE (SØR) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er imidlertid passert på membranløsningen og sluk. Derav TG 2 på bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Med bakgrunn i alder på uksikring anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1.ETASJE (SØR) > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1.ETASJE (SØR) > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.

Tilluftsspalte mangler ved dørrerskel. Spalte anbefales etablert for bedre luftutskiftning / luftsirkulasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrerskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrerskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet.

1.ETASJE (SØR) > BAD

📍 TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er vurdert å være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktspøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE (SØR) > BAD (UTLIEDEL)

📍 TG 3 Generell

Badet er av eldre dato og slitt.

Vegger er bekledd med tapet. Gulv med beleg.

Sluket er et soilsluk uten klemring, belegg er fuget i overgang.

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørrerskel.

Taket har himlingsplater.

Det registreres fuktmerke i vegg under dusjarmatur.

En oppgradering må påregnes for at badet skal tilfredsstillere dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

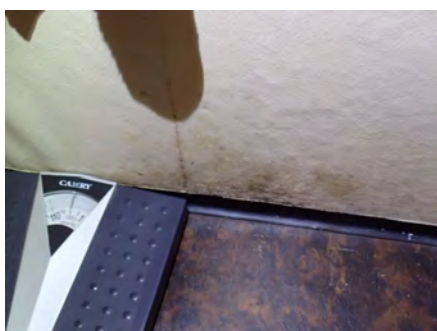
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE (SØR) > BAD (UTLEIEDEL)

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er ikke relevant med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE (NORD) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling.
Innredningen fremstår i god stand uten avvik av betydning.

1. ETASJE (NORD) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført opp via kaldloft og ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

1. ETASJE (SØR) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato.
Benkeplaten er av laminat. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har belegg på gulv og tapet på vegger.
Innredningen er av eldre dato og følgelig noe slitt. Vurderes allikevel å være funksjonell og i bruksmessig stand.

1. ETASJE (SØR) > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom vegg og tilkoblet lufteløp på pipa. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

UNDERETASJE (SØR) > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter fra byggeår.

Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Rommet har belegg på gulv. malte plater på vegger.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

UNDERETASJE (SØR) > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens hoveddel har vannrør i hovedsak av kobber fra byggeår.

Tilbygg nord har vannrør av plast i form av rør i rør. Rørfordeling er etablert i himling i bod i bakkant garasje.

Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger i hoveddel, derav TG 2.

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.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 2 settes da rørene i hoveddel er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.
I 1.etg sør og i utleiedel mot nord er det Panasonic varmepumper datert 2007.
Det er på befaringsgaen ikke registrert symptomer på skader.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvannsberedere
Den ene har produksjonsår 1999, er på 287 liter.
Bereder 2 har produksjonsår 1983 og er på 200 liter.
Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hoveddel:

Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg.

Sikringer er etablert i kjellernedgang, og består av skrusikringer. Et ekstra sikringsskap er etablert der det er automatsikringer.
Dokumentasjon for ekstra sikringsskap foreligger med QR kode klistret på dør.

Tilbygg:

Anlegget er fra 2000, er et skjult anlegg, Sikringsskap er etablert i entre.
Innmat av automatsikringer.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannvarslere og det er registrert brannslukkere samt brannteppe.

Det gjøres oppmerksom på at brannvarslere og slukkeapparat må skiftes i henhold til produktbeskrivelse på produktet eller før 10 år er gått.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Drenering

Dreneringen er i hovedsak fra 1964 og 1986 på hoveddel og 2000 på tilbygg.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt en visuell kontroll i bakkant sokkel kombinert med hulltaking og fuksøk i konstruksjon.

Det er som nevnt under punktet "rom under terreng" foretatt hulltaking og fuksøk. Det er ved fuksøk registrert 24 vektprosent i utforet vegg, noe som er over grenseverdier for dannelse av sopp og råte.

Med bakgrunn i dette kan det ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuksikring / drenering.

TG 2 settes på grunn av registrert fukt og oppnådd alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningens hoveddel har betonggrunnmur. Leca på tilbygg.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er på grunn av utforede og igjenklede vegger innvendig i bakkant hoveddel kun foretatt kontroll av grunnmur utvendig over terrengnivå.

Det registreres skråriss i grunnmuren mot sør (under terrasse).

Ut over dette er det ikke registrert skader av betydning og grunnmuren vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det anbefales å pusse igjen eventuelle riss i grunnmur. Dette for å begrense et evt fuktinntrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

ⓘ TG 0 Terrengforhold

Det er fall på terrenget inn mot bolige.

Det er imidlertid etablert fall ut fra grunnmur for å sikre grunnmur / drenering mot ekstra vannpåstand.

Vurderes å fungere som tiltenkt.

ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra 1999 og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra 1999 og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
299 m²/233 m²

Tomannsbolig: 3 Entré, 4 Gang, 2 Trapperom, 3 Bad, 3 Kjøkken, 3 Stuer, 2 Soverom, Peisstue, 3 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	6 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

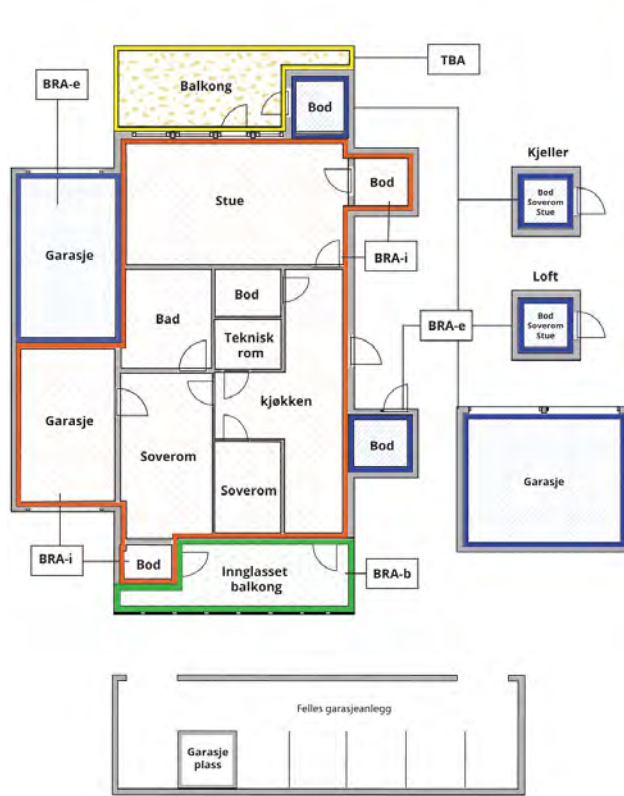
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje (sør)	85			85	16		85
Underetasje (sør)	78			78			78
1.etasje (nord)	70			70	10		70
Underetasje (Nord)		66		66			66
SUM	233	66			26		299
SUM BRA	299						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje (sør)	Entré , Gang , Trapperom , Bad , Kjøkken , Stue , 3 soverom		
Underetasje (sør)	Gang / trapperom (hoveddel), Gang / bod (hoveddel), Entré (Utleiedel), Innredet rom (hoveddel), Bod (hoveddel), 2 ganger (Utleiedel), Bad (Utleiedel), Stue (Utleiedel), Kjøkken (Utleiedel)		
1.etasje (nord)	Entré , Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Bod , 2 soverom		
Underetasje (Nord)		Garasje , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

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)
Tomannsbolig	212	87

Kommentar

Tomannsbolig

Svalgang / trapp er ikke medregnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	111		0	1328.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerslettveien 2

Hjemmelshaver

Olsen Guttorm Torleif

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolien ligger sentralt til på Salhus i Brønnøy kommune. Det er kort vei til matvarebutikk, skole, barnehage, bussholdeplass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har steinlagt innkjørsel med parkering for flere biler.
Flott opparbeidet hage med blomster, plenarealer, og diverse beplantning.
Øvrig areal av

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/VR4905>

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	1999		
Adresse	Sommerslettveien 2		
Postnummer	8907	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Guttorm Torleif Olsen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Guttorm Torleif Olsen		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Linda	Selger1etternavn	Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

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

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

Kristiansen, Linda

Signert av



Sommerslettveien 2

2. Etg.



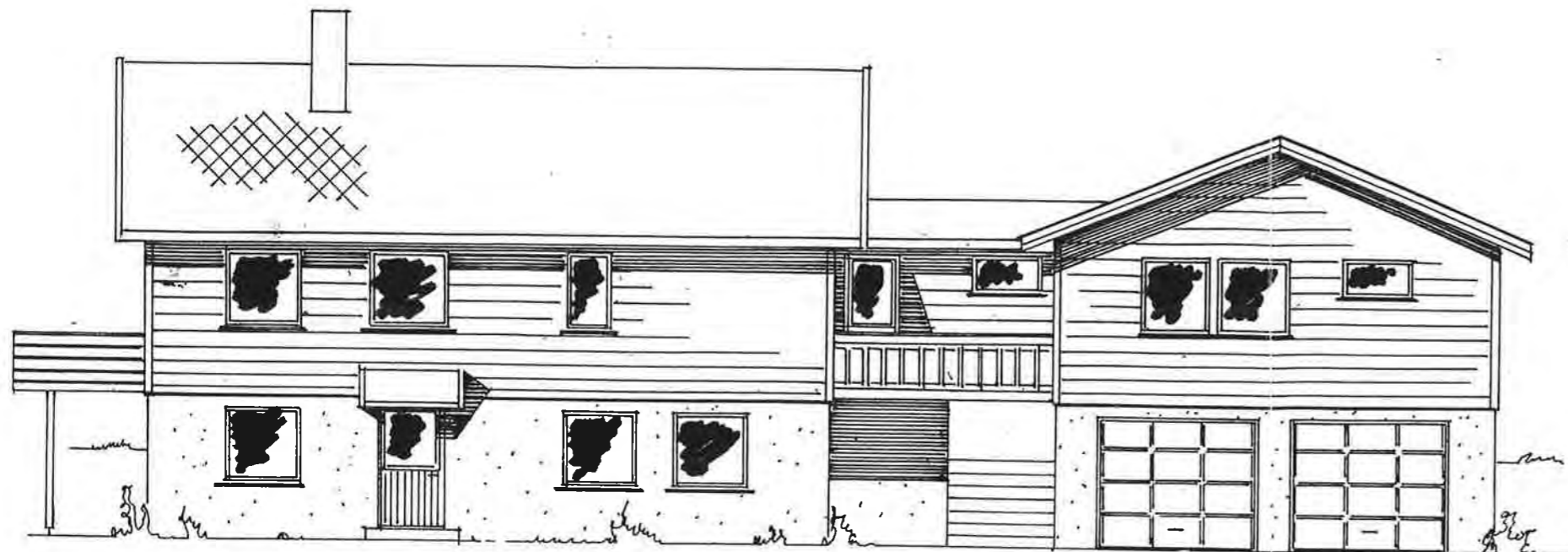
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Sommerslettveien 2

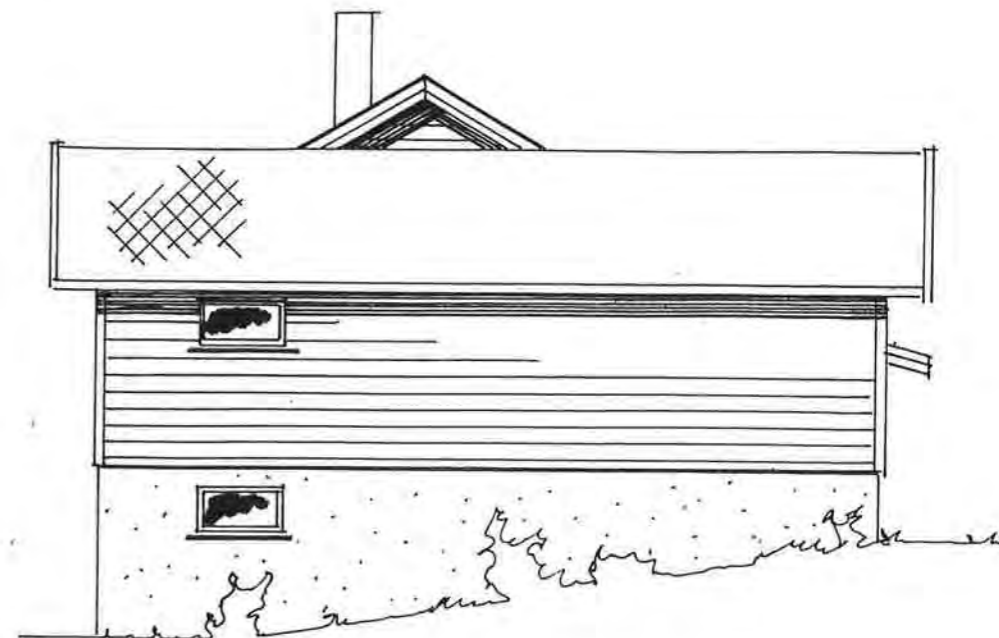
1. Etg.



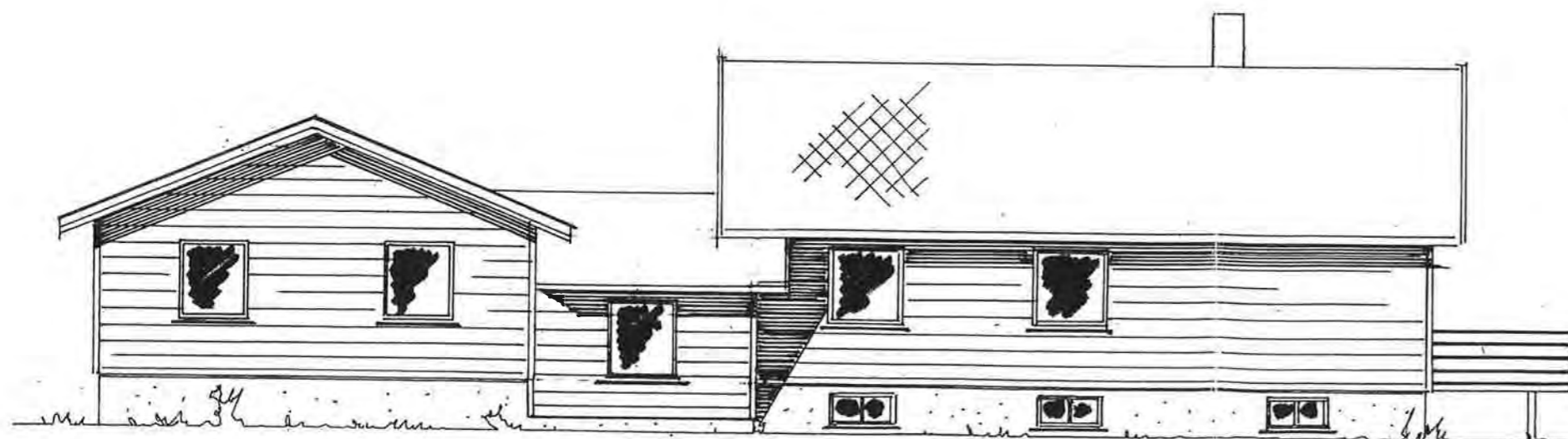
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



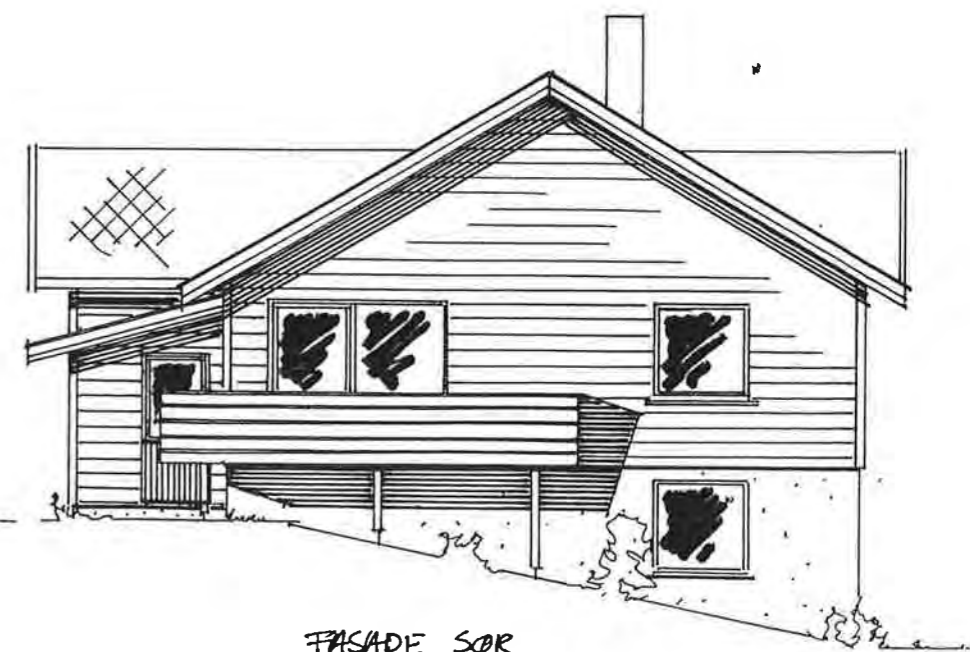
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

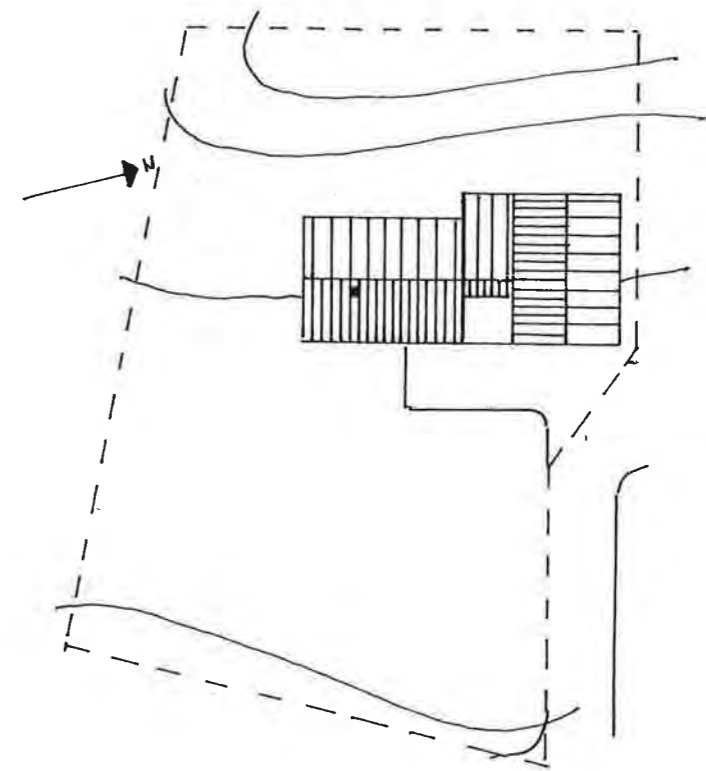
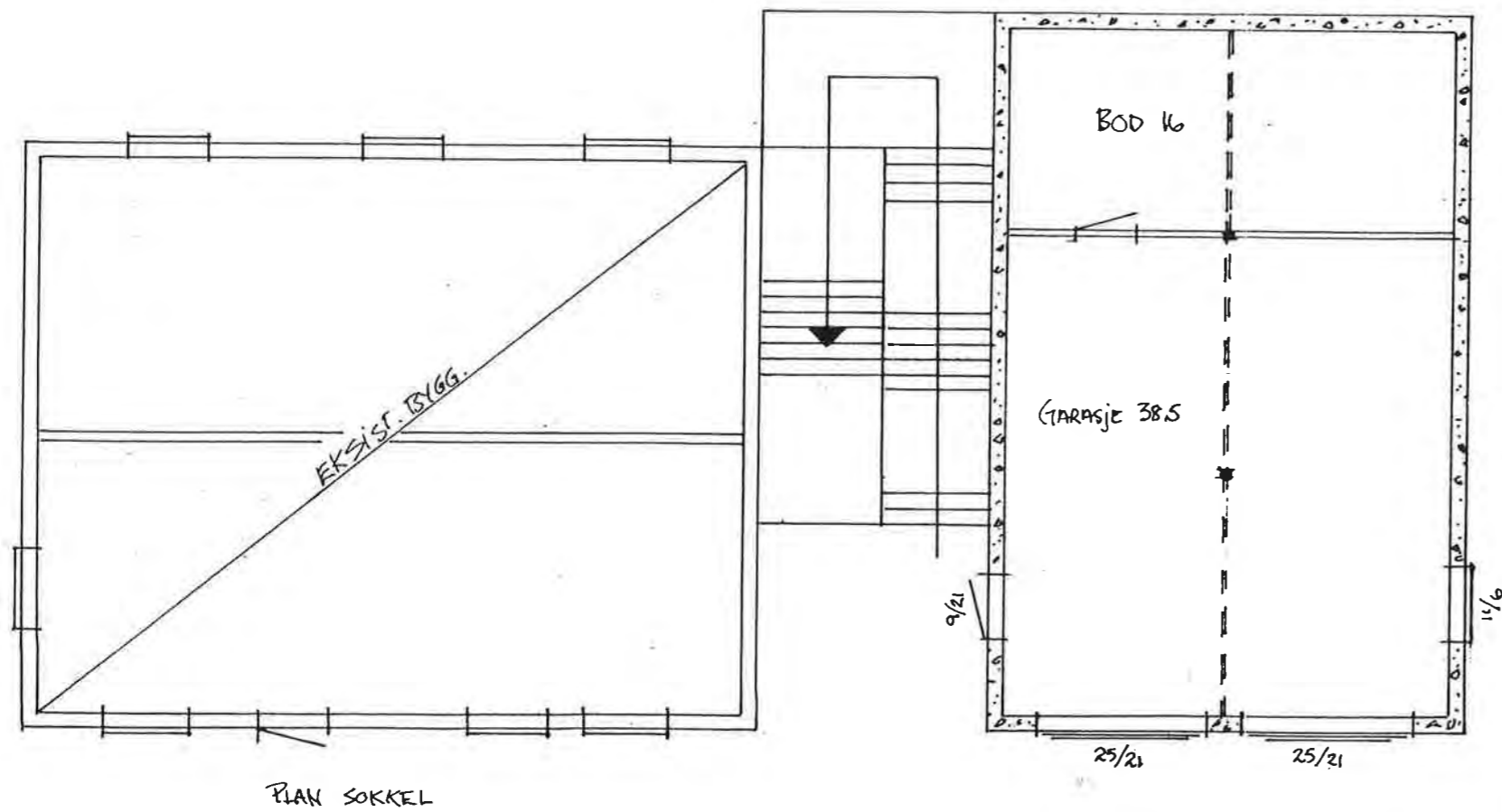
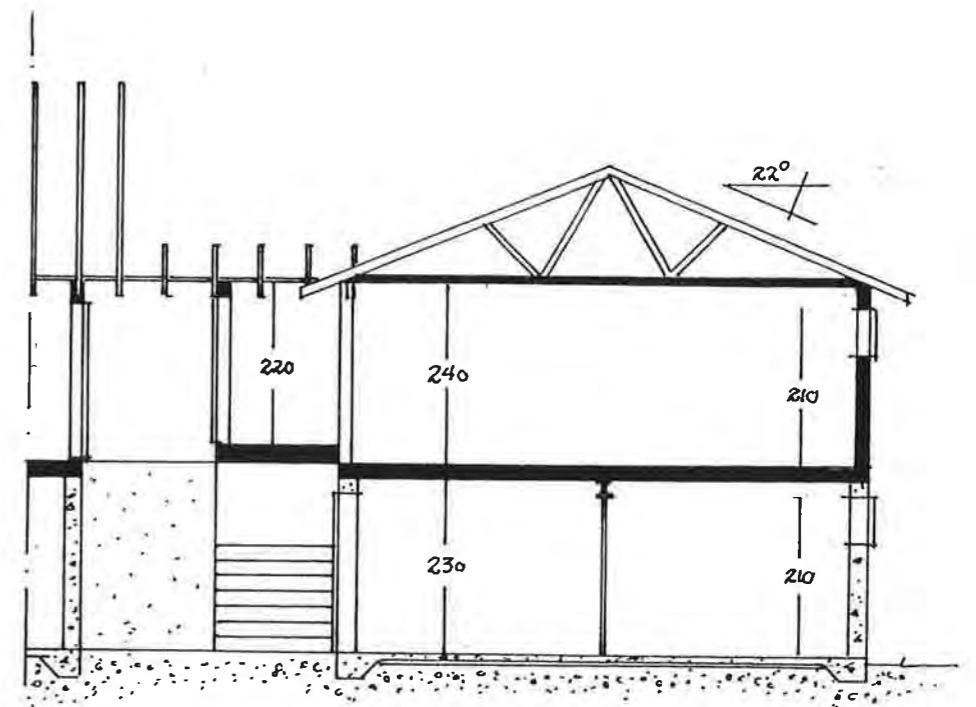
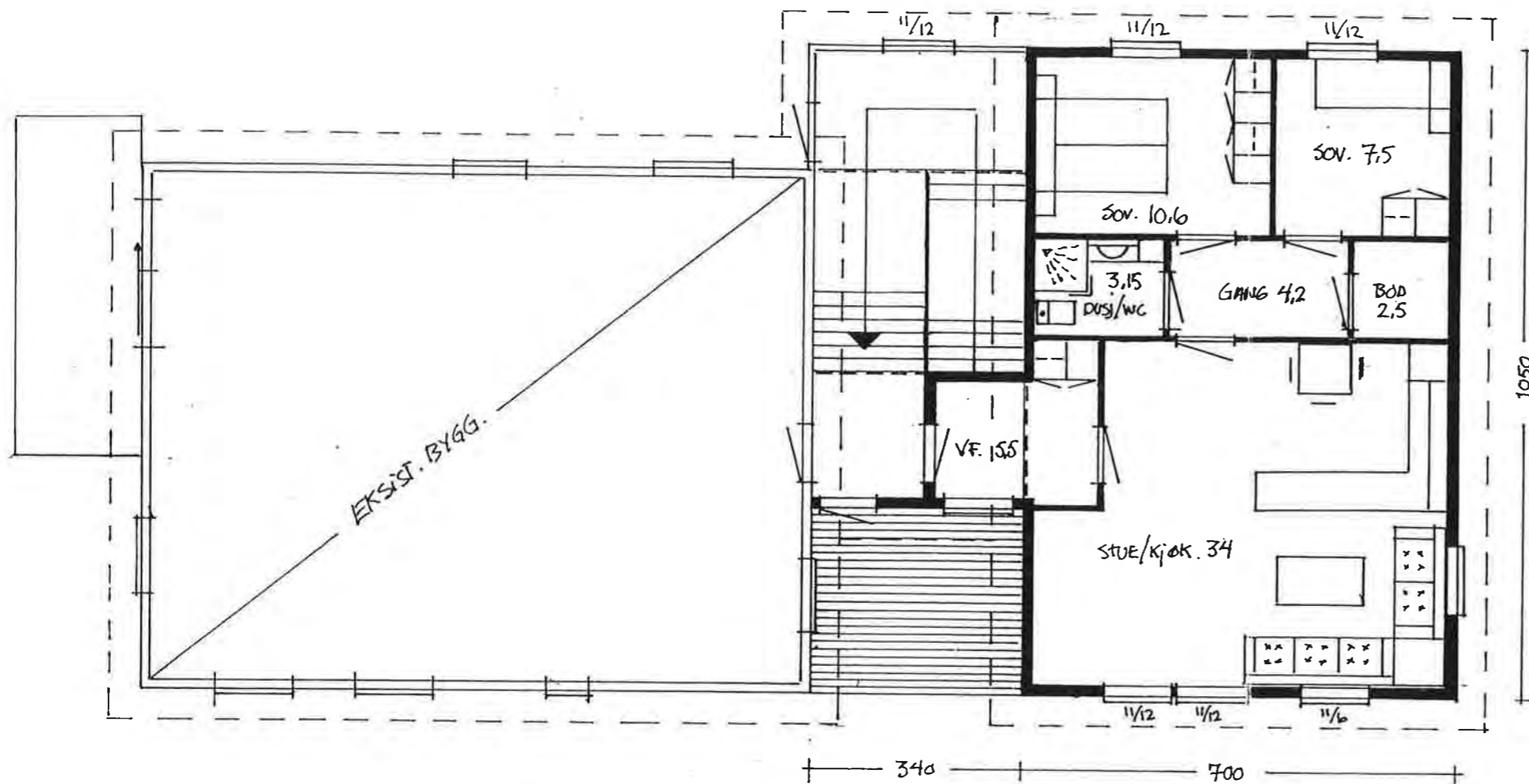


FASADE SØR

TILBYGG H. GARASJE : GUTFORM T. OLSEN SOMMERSLETIVN. 2 8900 BK.SUND

TEGN: K.NILSEN MÅL: 1:2100 DATO 10.11.97.

GODKJENT 132/98 ifs. vedtakte.
Teknisk sjef



GODKJENT S... 132/98 jfr. vedtale.
Teknisk sjef i Br...

Kommune Brønnøy	<h2>Ferdigattest</h2> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

Ansvarlig søker (navn, adresse) Bygg Gros AS V/Myrvoll Havnegt. 46 8900 Brønnøysund	Tiltakshaver (navn, adresse) Guttorm T. Olsen Sommerslettvn. 2 8900 Brønnøysund
-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sommerslettvn. 2	105	111		

Spesifikasjon
Tiltakets/byggets art Nybygg - ny boenhet som tilbygg til bolighus

Vedtak fattet av Tekn. sjef	Vedtak dato 03.11.98	Saksnr. 132/98
-----------------------------	-------------------------	-------------------

Dato sluttkontroll 02.03.00	Kontrollansvarlig Bygg Gros AS
--------------------------------	--------------------------------

Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93). Kommunen har ikke foretatt befaring før ferdigattest. Kontrollerklæring av 02.03.00 er lagt til grunn for utstedelse av ferdigattest. Det er ikke beskrevet mangler som hindrer ferdigattest.
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Brønnøysund	29.03.00	<i>Samalé T. Olsen</i>

Kopi sendt til		
Funksjon	Navn	Adresse
Utt-KUT m.v.	Bygg Gros AS	Havnegt. 46, 8900 Brønnøysund
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

Innflyttingstillatelse.

Herr Ragnar Jøhansen gis herved innflyttingstillatelse i sitt nybygg på gnr. 105 brnr. 111 på Salhusåsen.

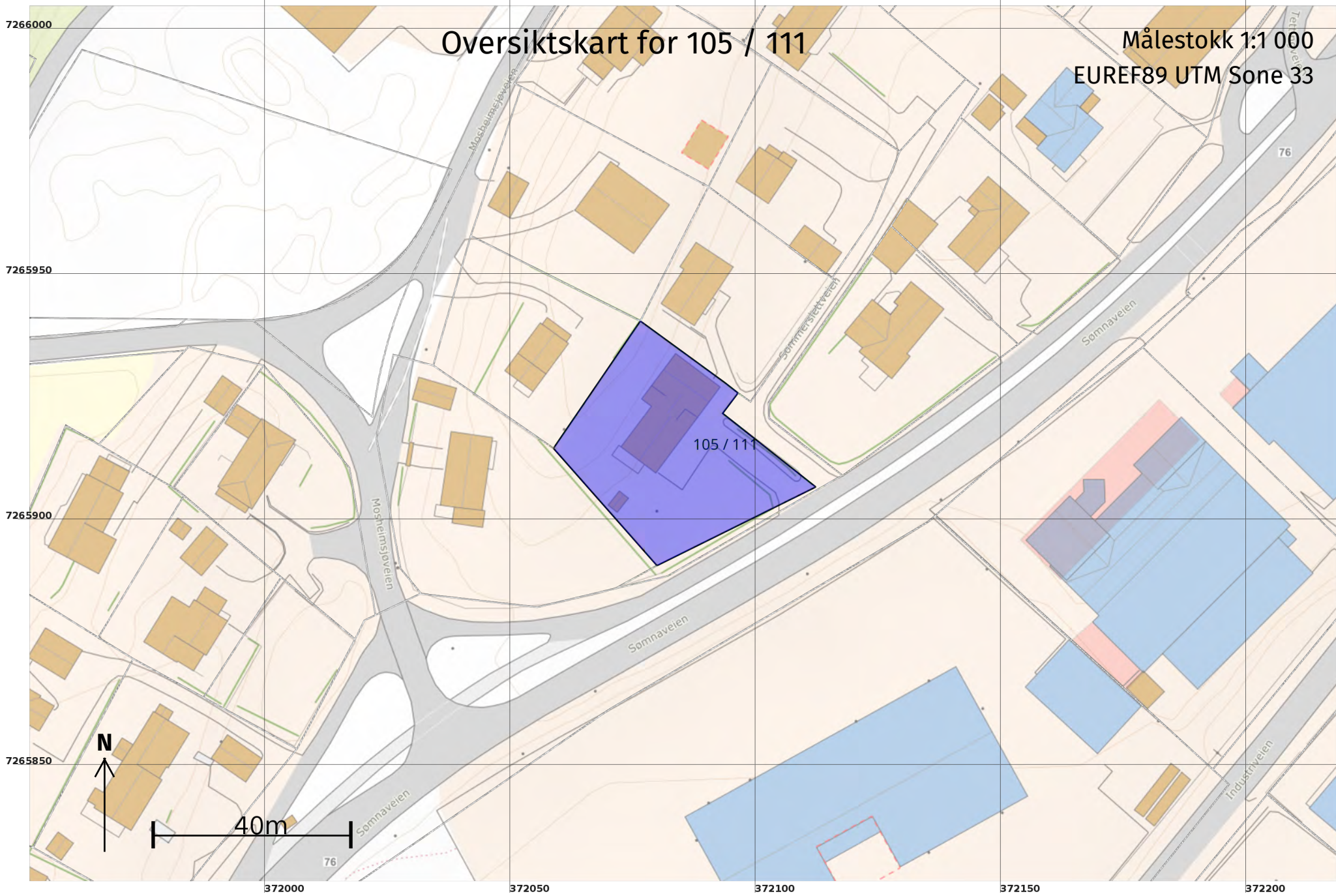
De brannmessige forhold er kontrollert og funnet i orden.

Brønnøysund, den 18/12-65

Åsm. Bang, komm. ing.

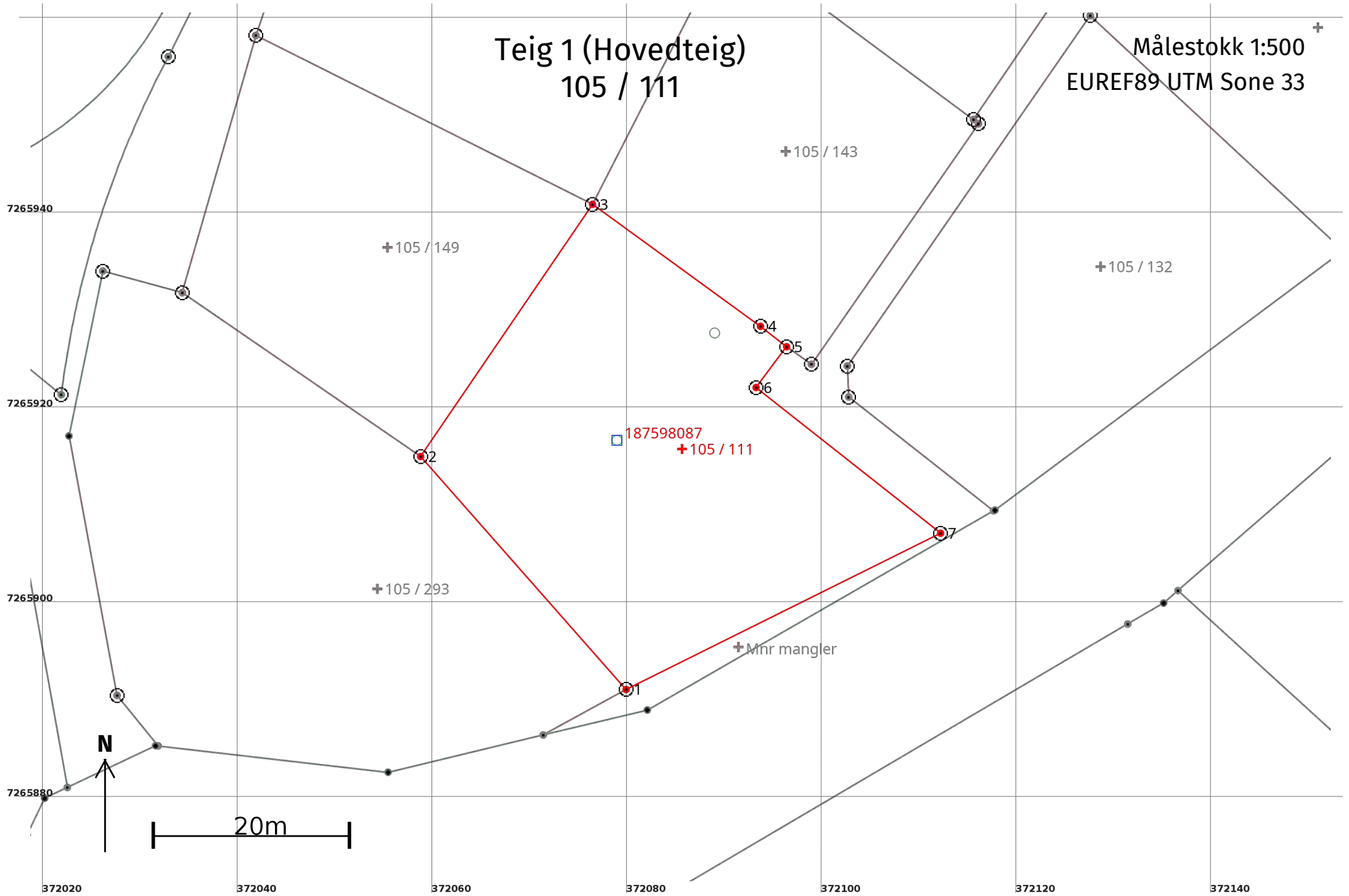
Oversiktskart for 105 / 111

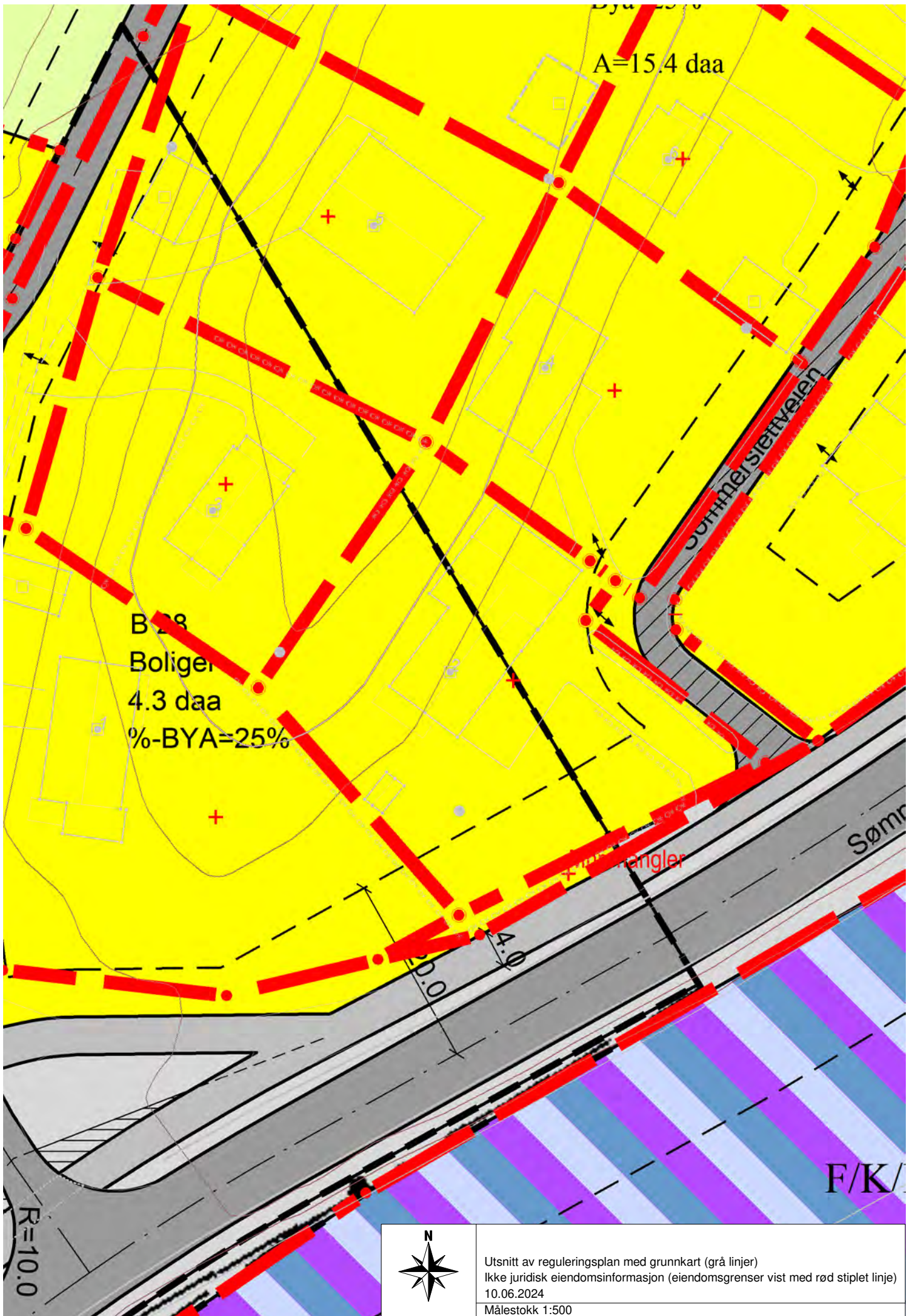
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 105 / 111

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33





Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiptet linje)
10.06.2024
Målestokk 1:500

Planbestemmelser

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B30)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*
Konsentrert småhusbebyggelse (B32-B33, B39-B44, B46-B51)
Industri/lager (I/L1)
Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)
Offentlig formål, barnehage (O2)
Allmennyttig – forsamlingslokale (A1)
Sjøhus
Naust

2.2 Landbruksområder:

Landbruksområder generelt. (L2–L5)
Gartneri (L1)

2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Parkering (T1)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder:

Park, idrett, lek (Fr)
Anlegg for idrett og sport

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg/Trafo

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land
Friluftsområder i sjø og vassdrag
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Klimavernsone
Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder:

Felles adkomst/parkering

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
- 3.2 Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B35, B36, B37, B 38, B52, B53 og B54 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling. Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal. Parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (minimum 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta. Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Byggegrenser.

- 3.3 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.
- 3.4 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.
- 3.5 Utbyggingsområder som berøres av høyspentlinjer kan ikke bebygges før tillatelse er innhentet fra HelgelandsKraft.

Byggehøyder.

- 3.6 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

Form og fasader.

- 3.7 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte

fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.9 Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet. På Vikaveien 4, gnr. 105/275, må bebygd areal ikke overstige 35 % av tomtearealet.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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

Sjøhus:

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

Naust:

- 4.10 Områder for naust er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m². Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

§5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)

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

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

- 6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.
Avkjørsler som i planen forutsettes stengt mot riksveien er gitt følgende symbol: =

Gang-/sykkelveger:

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

Parkering: (T1)

- 6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

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

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

Friområder:

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

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

Anlegg for idrett og sport:

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

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

Høyspenninganlegg/Trafo:

- 8.1 Områder som høyspenninganlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

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

Friluftsområde i sjø:

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

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

Klimavernsone:

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

Frisiktsone veg:

- 9.6 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

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

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

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

- 11.1 Områdene kan kombineres forretning-/kontor/boligformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg.

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

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

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

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsiendom:
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. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/105/111 – SOMMERSLETTVEIEN 2

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	500,-
	kr	

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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