

# Svingen 5

Takst kr 4.150.000,-

- Stor enebolig på Salhus
- Vestvendt med gode solforhold
- Blindvei ved Salhus skole
- Betydelig renoverert
- Romslig tomt



Ansvarlig megler:  
Advokat Henriette Valan Høyholm

Kontaktperson:  
Svenn Gunnar Halsen  
41 41 07 07

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

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



# SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



# Svingen 5



# Svingen 5



# Svingen 5



# Svingen 5

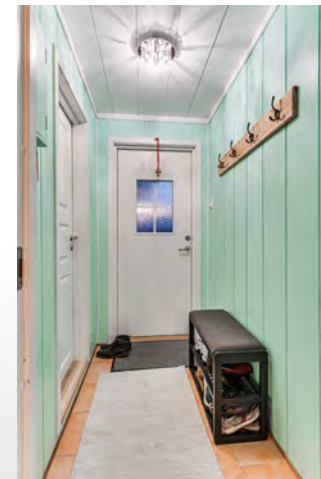
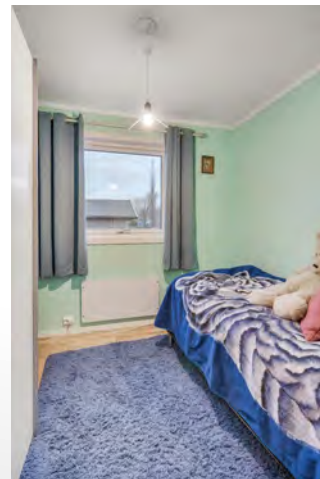


# Svingen 5





# Svingen 5



## Svingen 5

8907 Brønnøysund

Boligeiendom ved Salhus skole.

Vestvendt med gode solforhold.

Ingen gjennomgangstrafikk.

Stor enebolig med integrert garasje. Boligen har alle hovedfunksjoner på hovedplan og mye disponibelt areal i kjeller.

Byggeår 1974, senere oppgradert og modernisert, vesentlig de siste 15 år. Skiftet dører og vinduer, kledning, renovert kjøkken og våtrom, nyere vedovn i stue, montert 2 varmpumper, nye avløpsrør utvendig, diverse oppgradering av el-anlegg.

Flat og romslig tomt på 1382 m2, opparbeidet med steinlagt innkjørsel og plen.

### NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**  
1813/105/282
- **TYPE BOLIG**  
Enebolig
- **EIERFORHOLD**  
Selveier
- **EIER**  
Kai Fosdahl
- **TOMT**  
1382 m2 selveier
- **REGULERING**  
Boliger m/tilhørende anlegg, (B14), jf. Reguleringsplan Salhus, søndre del
- **BYGGEÅR**  
1974
- **AREAL**  
BRA 302 m2
- **FERDIGATTEST**  
Midlertidig brukstillatelse 05.09.1974
- **ENERGIMERKING**  
E - GUL
- **PRISANTYDNING**  
kr 4 150 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**  
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:  
Dokumentavgift kr 103 750,-  
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**  
kr 4 254 840,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**  
kr 18 168,- pr. år for 2024  
Boligen har vannmåler
- **RENOVASJONSAVGIFT**  
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**  
kr 1 037 500,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**  
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.  
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

## AREAL/INNHold

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

- |   |        |     |                           |
|---|--------|-----|---------------------------|
| - | BRA-i: | 267 | Internt bruksareal        |
| - | BRA-e: | 35  | Eksternt bruksareal       |
| - | BRA-b  | -   | Innglasset balkong        |
| - | TBA:   | 47  | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH:   | -   | Ikke måleverdig areal *   |
- Hovedplan: Vindfang, hall m/trapp, gang, bad 2016, bad 2020, toalettrom, vaskerom, 4 soverom, kjøkken, stue, garasje, utebod.
- Kjeller: Trapperom, hobbyrom, kjellerstue og boder.

## INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Integrerte hvitevarer i kjøkken følger med.  
Boligen er tilknyttet internett via fiber.

## OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner, gulvvarme og 2 luft-luft varmepumper.  
Vedfyring med nyere vedovn i stue.

## ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen.

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### Heftelser

2015/1076987-1/200 Pantedokument  
18/11-2015  
Beløp: NOK 2 850 000  
Pantlaster: Handelsbanken Eiendomskreditt Filia  
Org.nr: 991 303 995  
Uomsattelig  
Elektronisk innsendt  
2020/3046708-1/200 \*\*Massetransport  
18/09-2020 12:57  
Fra: Handelsbanken  
Org.nr: 971 171 324  
Til: Handelsbanken Eiendomskreditt Filia  
Org.nr: 991 303 995  
Elektronisk innsendt  
*Kommentar: Hefnelsen slettes ved overdagelse 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 Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Boligen er bygget i 1974. 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:

- Garasjeport og altandør i sør: Begynnende rustskader ned på portbladet. Rust på beslag under dør fra soverom i sør.
- Balkonger, terrasser: Altan i sør: Deler av rekkverket har råteskader. Altan i vest: Avflasket maling, noe begynnende råteskader, løst og skjevt rekkverk, noe skade på dekke. Port i rekkverket står fast pr. i dag. Trapper til altaner mangler rekkverk.
- Innvendige trapper: Tilfredsstillende ikke forskriftskrav til rekkverk og åpninger.
- Vaskerom: Mangler ved ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet kontroll av anlegget, jf. påviste uferdige endringer.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke observert grunnmursplast på mur. Det er observert vann i krypkjeller mot nordøst. Det er målt fukt i uforet kjellervegg mot nordøst.

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

Dagens planløsning stemmer ikke full ut med tegninger i kommunens arkiv. Det er kun noe små avvik i planløsningen for 1.et, omkleddningsrom er endret til bad, badet er nå toalettrom og to soverom mot sørøst er slått sammen til ett soverom. Innredet rom i kjeller under bygget er ikke inntegnet, kjeller er dog omtalt i den midlertidige brukstillatelse. Altan i sørøst er noe større enn vist på tegning. Altan i vest er ikke inntegnet. Det finnes ingen tegninger eller byggesak for tilbygget bod mot nord. Kjeller har ikke egen rømningsvei direkte til det fri. Det er trapp opp til hovedetasje, det er dør til krypkjeller, fra krypkjeller til garasje og derfra ut via garasjeport. Vinduene på kjellerstue er for høyt oppe på veggen, det er over 1 meter til gulvet. Vinduene er også for små somrømningsveier.

Ferdigattest mangler. Det er gitt midlertidig brukstillatelse etter i 1974. 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.

## BETINGELSER

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svingen 5, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 282

## Markedsverdi

### 4 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m<sup>2</sup> BRA-i: 267 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 20320-1582

Referansenummer: PE1299

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



### Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Større enebolig fra 1975 med kjeller, krypkjeller og hovedetasje.  
Boligen er renovert/oppgradert ved varierte intervaller.  
Videre normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.  
Videre oppgradering, utbedring, renovering og oppussing må påregnes.  
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.  
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.  
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekning av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.  
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.  
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen, adkomst fra luke i gang.  
Selger har etterisolert deler av himling mot kaldt loft.  
Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Undertak av plasttro.  
Kasser på langvegger, hengbord og vindskier av tre med variert kvalitet og opprinnelse.  
Takrenner i aluminium, nedløp i aluminium. To luftehatter i taket, fotbeslag på pipe. Snøfangere over altandører, garasjeport og hovedinngang.  
Takvann til oppstikkende plastrør/drensrør med mur, dette er fra byggeår mot vest og fra ca. 2021 mot øst.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning på sperrer i gavlveggene.  
Fra selger: «mesteparten av ytre kledning er skiftet mellom 2017-24»  
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Flere vinduer har utvendige aluminiumslist. Vinduene er fra ca. 2010 til ca. 2016. Montert ved varierte intervaller, de fleste rundt 2017.  
Bygningen har også noen malte trevinduer med 2-lags glass av eldre opprinnelse. Skiftet glass i stuevindue i vest, glass fra ca. 2008 på stuen og ca. 2011 for trapperommet.  
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009 med tolags glass, montert i 2017.  
Fra selger: «Alle innvendige dører i hovedetasjen samt inngangsdør er skiftet 2017-18»  
Altandører i sør fra 2011 og 2016, montert rundt 2017.  
Bygningen har mal altandør i tre mot vest. Denne er montert i ca. 2010.  
Vippeport i metall til garasjen, utslitt.  
Altan i sør-sørvest oppført i tre. Opprinnelig fra 1975.  
Konstruksjonen er oppført i tre. Ikke adkomst for kontroll under altan.  
Det er langt nytt dekke i ca. 2021. Altanen har adkomst fra terreng, fra et soverom og fra stuen. Altanen er på ca. 27 m<sup>2</sup>.  
Mot vest er det en altan i tre, antatt opprinnelig fra byggeår. Konstruksjon i tre med variert opprinnelse.  
Adkomst fra stuen og terreng.  
Altanen er på ca. 18 m<sup>2</sup>.  
Ved hovedinngang er det bygget ny tapp og dekke på ca. 2 m<sup>2</sup>.  
Plassbygget trapp i tre til altan i sør og vest.  
Boden i nord har ringmurer av leca, ikke pusset.  
Det er tregulv i boden. Vegger i bindingsverk med stående kledning av tre. En bod er innvendig kledd med plater, ukjent oppbygning av tak og vegg her. Plassbygget skråtak tekket med profilerte metallplater, ikke etablert undertak.  
Takrenne i plast, noe motfall, ikke spillblikk.  
Plassbygget dør i øst, brukt eldre tredør med glass mot vest.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Noen løse fliser i vf/hall. Fuktskade på laminatgulv på kjøkkenet.

Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Dører fra byggeår og frem til 2018.

Fra selger: «Alle innvendige dører i hovedetasjen samt inngangsdør er skiftet 2017-18»

Slette dører og profilerte dører. Foldedør fra byggeår til stuen.

Boligen har svingtrapp til kjeller.

Etasjeskillet over kjeller og mot krypkjeller er av trebjelkelag.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgåtte byggeforskrifter.

I kjeller er det plass-støpt dekke, grovstøpt gulv.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Boligen har elementpipe fra byggeår.

Ettermontert sotluke i krypkjeller. Åpen peis i kjellerstue fra byggeår og vedovn på stuen i hovedetasjen fra ca. 2016.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Fra selger: «sist feid/kontrollert 20.11.24. Ingen avvik funnet. Neste besøk 2028»

Rom under terreng for kjellerdel under bygget har gulvet overflater av plater, laminat, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på bod/gang mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28 %, det er fritt vann i treverket.

Det er også utført fuktkvotemåling (vekt%) i panel på vegg mot gulv for hobbyrom mot sørøst. Det ble målt til 22,5 %, dette er en forhøyet verdi.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller fra garasje i nord og fra bod i kjeller.

Stort volum og adkomst til overflatene i kryperommene.

Alt organisk materiale/løse anbefales fjernet.

Det er plass-støpt trapp til kryperom fra garasjen.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad 2016

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med vask underskap, overskap, speil og belysning. Det er montert et toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

## Bad 2020

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon. Rommet ble påbegynt i ca. 2020, ferdigstilt i ca. 2021/2022

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk i gulvet, det er en synlig slukmansjett i sluket. Sluket er under badekaret.

Eier har fremlagt bilde av litexplater som er tapet i skjøter uten bruk av membranduk eller banemembran. Påstøp og flis over denne.

Rommet har innredning med underskap, en vask og speil med belysning. Det er montert et badekar med dusjvegg som skjermer mot el-punkt.

Det er mekanisk avtrekk.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon.

Vaskerommet er delvis renoverert i ca. 2016.

Veggene har baderomsplater. Himling har smartpanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er variert fall til sluket.

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Ukjent om eventuelt opprinnelig gulvbelegg er tettesjiktet.

Rommet har god mengde innredning med skyllekar i benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin.

Eier reparer skapet for skyllekar og fester løse innredninger og benkeplater før salg.

Det er naturlig ventilering ved en ventil i himling, ikke i bruk.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

God mengde innredning på stort kjøkken med spiseplass mot nord.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og to stekeovner, en komfyr og en dampovn, samt mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.  
For fuktmerker i krypkjeller under kjøkkenvask opplyste eier at det var en lekkasje i en rørbøling som nå er tettet.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Opprinnelig bad ombygget til toalettrom rundt 2020. Adkomst til nytt bad via toalettrommet. Det er fliser på gulv og gulvvarme, dette er fra ca. 2020. Det er en sluk fra byggeår i gulvet. Våtromsplater på veggene montert over sokkellist. Smartpanel ol. i himling.  
God mengde innredning med to vasker, underskap, overskap, speil og belysning.  
Et toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.  
Fra selger: «dokumentasjon av oppgradert VVs arbeide utført av Brønnøysund Ror ligger i boligmappa»  
Innvendige vannledninger er av kobber med variert opprinnelse.  
Innvendig stoppekran i krypkjeller.  
Varmtvannstanken er på 278 liter og plassert i krypkjeller.  
Det er avløpsrør av plast med noe variert opprinnelse.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er montert to luft til luft varmepumper. Det er montert en markise i vest, funksjon ukjent.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.  
Sikringsskapet er plassert på bod i hovedetasjen.  
Det er fremlagt en samsvarserklæring.  
Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.  
Selger påser at det monteres røykvarslere i begge etasjer, og minst et brannslukkingsapparat før salg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Selger opplyser at det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.  
Dreneringen er fra 1974. Eier opplyser at i 2021 når vann og avløpsrør ble skiftet utenfor mur, ble det også lagt drenerør i samme grøft til kommunalt nett.

Fra egenerklæring:

«I forbindelse med utskifting av hovedkloakk og alle rør i stikkrenne fra huset ble massene langs østvegg utbygd og i stikkrenne, blåleire, byttet ut med pukkmasse. Dette ga virkningsfull dreneringeffekt med en gang. Arbeide utført av Brønnøy kommune»

Bygningen har ringmur av plass-støpt betong. Kjellermur er av betonggrunnmur. Kjeller har plass-støpt dekke på grunn. For innredet del er det lettklinkerblokker, synlig fra kjellerstue mot krypkjeller.

Muren er utvendig skvettpusset og malt.  
Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.  
Selger opplyser at det fra utenfor mur til kommunalt nett ble skiftet vann og avløpsledninger i ca. 2021.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fra egenerklæring:

"Rundt 2015 kom det kloakk opp i sluk i kjeller som skyldtes kjent problem med underdimensjonering fra hovedkloakk. Brønnøy kommune skiftet ut ødelagt hovedkloakk rør i hele Svingen i forbindelse med bygging av idrettshall Salhus skole. I den forbindelse ble det lagt nye rør fra husvegg til hovedrør for vann, kloakk og overvannsdrenering samt ny stoppekran for vann."

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra rundt byggeår. Eier opplyste at tanken er tilnærmet tom.

Ut over dette har ikke selger kjennskaper til nedgravd tank.

Det er et sort fundament for flaggstang og en løst oppsatt mur mot innkjøring.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	302 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	302 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakken er ikke datert, påført stempel eller har referanse til byggesak.

Det er kun noe små avvik i planløsningen for 1.et, omkleddningsrom er endret til bad, badet er nå toalettrom og to soverom mot sørøst er slått sammen til ett soverom.

Innredet rom i kjeller under bygget er ikke inntegnet, kjeller er dog omtalt i den midlertidige brukstillatelse.

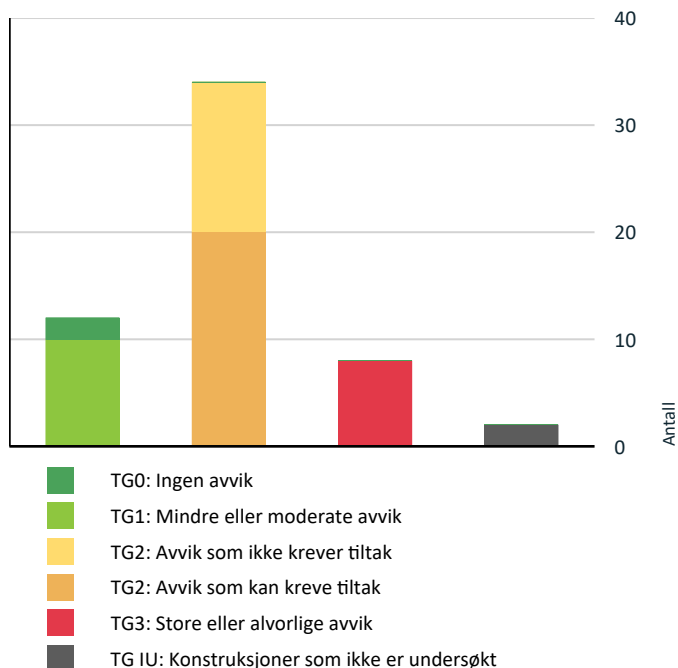
Altan i sørøst er noe større enn vist på tegning. Altan i vest er ikke inntegnet.

Det finnes ingen tegninger eller byggesak for tilbygget bod mot nord.

Kontakt kommunen for ytterligere avklaringer.

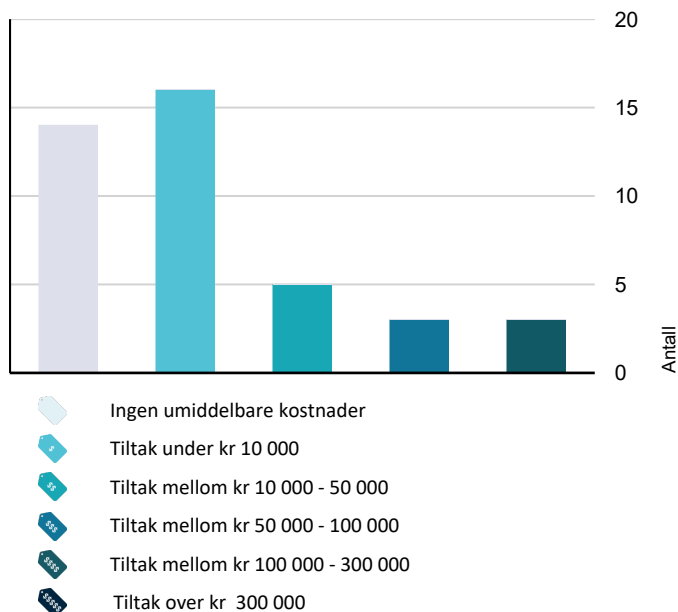
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Garasjeport og altandør i sør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper til altaner [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Bod i nordøst [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2016 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2016 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2020 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## ! TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2016 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2016 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2020 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2020 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad 2020 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1974

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

2021	Nytt bad	Etablert nytt bad der det var omkleddingsrom
2020	Nytt toalettrom	Etablert toalettrom der det var bad
2022	Renovering	Bygget ny trapp ved hovedinngang
2021	Renovering	Skiftet vannrør, avløpsrør og overvannsrør fra husvegg til kommunalt nett.
2017	Renovering	Nytt kjøkken
2016	Renovering	Renovering bad mot øst.
2014	El-anlegget	Oppgradert og stedvis renovering fra 2014 til 2022
2011	Renovering	Skiftet flere vinduer og dører samt noe kledning fra ca. 2011 til ca. 2017.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av plasttro. Kasser på langvegger, hengbord og vindskier av tre med variert kvalitet og opprinnelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket. Det er ikke trobeslag ved takgjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i aluminium, nedløp i aluminium. To luftehatter i taket, fotbeslag på pipe. Snøfangere over altandører, garasjeport og hovedinngang. Takvann til oppstikkende plastrør/drensrør med mur, dette er fra byggeår mot vest og fra ca. 2021 mot øst. Takstige montert. Fra selger: «sist feid/kontrollert 20.11.24. Ingen avvik funnet. Neste besøk 2028»

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag, renner og nedløp. Noe nedbøyning av takrenner. Ikke snøfanger over altandør fra stue mot øst.

Ikke heldekkende pipebeslag.

Det er mulige lekkasjer ved kilrenne mot sør-sørøst, det står en plastkumme her.

Fra selger: «Har aldri observert vann der. Kumme må ha vært der siden byggeår»

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Forholdet anbefales sett i sammenheng med utskifting av taktekke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning på sperrer i gavlveggene. Fra selger «mesteparten av ytre kledning er skiftet mellom 2017-24» Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det finnes gjenstående kledning som bør skiftes.

Kledningen ser ut for å opprinnelig være kappet for høyt i forhold til mur.

Dekkbord på mur har også råteskader samt at dette også stenger for luftingen bak kledningen.

Det er ikke observert smådyrspærre bak kledning.

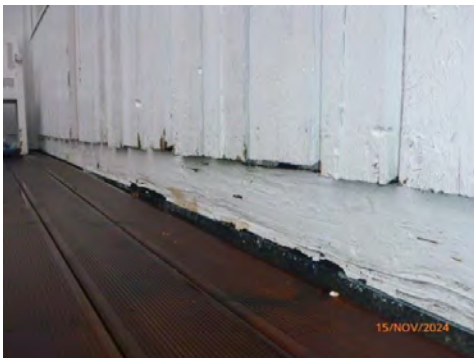
### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader som på isolasjon som en konsekvens av mus ol. Bunnsvill på kjellerdelen er ikke tilgjengelig for kontroll. Det kan heller ikke utelukkes at det finnes skjulte skade på denne.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen, adkomst fra luke i gang.

Selger har etterisolert deler av himling mot kaldt loft.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det bør monteres isolert takluke med stige for adkomst til kaldt loft. Det er på synlig del observert eldre fukt og råteskader i konstruksjonen, tørt ved befaring, antatt å stamme fra feil på lufting av avløpsanlegget.

Det er mulige lekkasjer ved kilrenne mot sør-sørøst, det står en plastkumme her.

Det er observert musefeller og musekskrementer på kaldt loft.

Noe av den nyere isolasjon mot kaldt loft har åpninger mellom isolasjonsplater.

Det er observert isolasjon mot plasttro uten luftespalte mot denne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader på isolasjon som en konsekvens av mus ol.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Flere vinduer har utvendige aluminiumslister. Vinduene er fra ca. 2010 til ca. 2016. Montert ved varierte intervaller, de fleste rundt 2017.

Fra selger: «Alle vinduer i bygget skiftet 2017. Stuevinduer mot vest samt trapperom ble bare glassene og pakninger skiftet etter vurdering og montering av firma Eberghansen»

**Årstill:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har også noen malte trevinduer med 2-lags glass av eldre opprinnelse. Skiftet glass i stuevinduene i vest, glass fra ca. 2008 på stuen og ca. 2011 for trapperommet.

Fra selger: «Alle vinduer i bygget skiftet 2017. Stuevinduer mot vest samt trapperom ble bare glassene og pakninger skiftet etter vurdering og montering av firma Eberghansen»

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

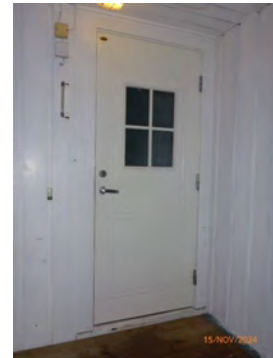
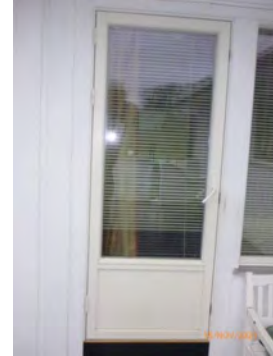
### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Skifte noen omrammingsbord.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009 med tolags glass. Altandører i sør fra 2011 og 2016, montert rundt 2017.



## ! TG 3 Garasjeport og altandør i sør

Vippeport i metall til garasjen.  
Beslag under dør fra soverom i sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

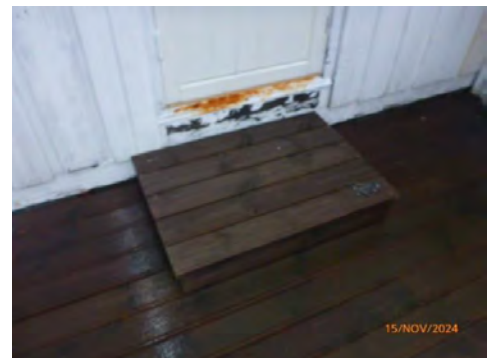
Begynnende rustskader ned på portbladet.  
Rust på beslag under dør fra soverom i sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte port. Skifte beslag, beslag kan tas ved kommende skite av bordkledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt altandør i tre mot vest. Denne er montert i ca. 2010.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Utvendig avflassing av maling.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skrape og male dør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Nytt dekke



Rekkverksstolpe

**TG 3** **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Altan i sør-sørvest oppført i tre. Opprinnelig fra 1975. Konstruksjonen er oppført i tre. Ikke adkomst for kontroll under altan. Det er langt nytt dekke i ca. 2021. Altanen har adkomst fra terreng, fra et soverom og fra stuen. Altanen er på ca. 27 m<sup>2</sup>.

**Årstall:** 1975      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Altan i sør: Deler av rekkverket har råteskader. Ved mye nedbør er det tett mellom dekkebordene.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vurder å legge dekke på nytt med åpninger mellom dekkebordene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



**TG 3** **Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2**

Mot vest er det en altan i tre, antatt opprinnelig fra byggeår. Konstruksjon i tre med variert opprinnelse. Adkomst fra stuen og terreng. Altanen er på ca. 18 m<sup>2</sup>.

**Årstall:** 1974

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Altan i vest:

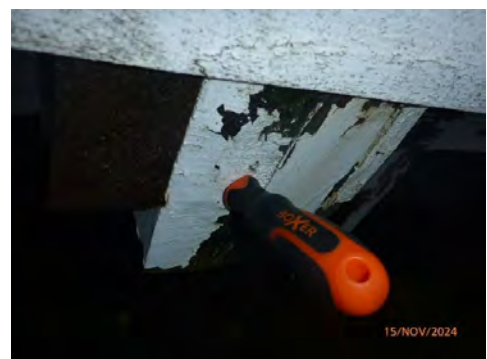
Avflasset maling, noe begynnende råteskader, løst og skjevt rekkverk, noe skade på dekke. Port i rekkverket står fast pr. i dag.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Konstruksjonen trenger renovering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Ved hovedinngang er det bygget ny tapp og dekke på ca. 2 m<sup>2</sup>.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Gjelder rekkverket på det flate partiet.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Utvendige trapper til altaner

Plassbygget trapp i tre til altan i sør og vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales bygget ny trapp med rekkverk i sør. Det må monteres rekkverk på trapp i vest.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Altan i sør.



Altan i vest

## TG 2 Bod i nordøst

Boden i nord har ringmurer av leca, ikke pusset. Det er tregulv i boden. Vegger i bindingsverk med stående kledning av tre. En bod er innvendig kledd med plater, ukjent oppbygning av tak og vegg her. Plassbygget skråtak tekket med profilerte metallplater, ikke etablert undertak. Takrenne i plast, noe motfall, ikke spillblikk. Plassbygget dør i øst, brukt eldre tredør med glass mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Den generelle slitagesgraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.  
Noen løse fliser i vf/hall. Fuktskade på laminatgulv på kjøkkenet. Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet over kjeller og mot krypkjeller er av trebjelkelag. Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgåtte byggeforskrifter.

I kjeller er det plass-støpt dekke, grovstøpt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ikke adkomst for kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader på isolasjon som en konsekvens av mus ol. Bunnsvill på kjellerdelen er ikke tilgjengelig for kontroll, Det kan heller ikke utelukkes at det finnes skjulte skade på denne.

Det finnes fuktmerker under kjøkkenet, i områder ved vaskerommet og det nye toalettrommet.

Ytterligere undersøkelser bør utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Under kjøkken



Under toalettrom eller vaskerom

# Tilstandsrapport



Under toalettrom

## TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

#### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Ettermontert sotluke i krypkjeller. Åpen peis i kjellerstue fra byggeår og vedovn på stuen i hovedetasjen fra ca. 2016.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Fra selger: «sist feid/kontrollert 20.11.24. Ingen avvik funnet. Neste besøk 2028»

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke byttet røykrørsinnføring ved skifte av vedovn på stuen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en ytterligere kontroll og kommentar av pipe og ildsteder/røykrør, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

På rom under terreng for kjellerdel under bygget, har gulvet overflater av plater, laminat, teppe og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på bod/gang mot nordøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28 %, det er fritt vann i treverket. Det er også utført fuktkvotemåling (vekt%) i panel på vegg mot gulv for hobbyrommet mot sørøst. Det ble målt til 22,5 %, dette er en forhøyet verdi.

## 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 presiseres at på bod/gang er det observert råteskader på gulvlist. Det finnes også isopor/plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er fuget med byggeskum mellom vegg og himling mot krypkjeller fra kjellerstue, årsak ukjent.

## 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.

Bruken av kjeller vil også avgjøre eventuelle tiltak. Det er uansett påregnelig med renovering/kostander.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjeller fra garasje i nord og fra bod i kjeller. Stort volum og adkomst til overflatene i kryperommene. Alt organisk materiale/løstørre anbefales fjernet.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har svingtrapp til kjeller.  
Det er plass-støpt trapp til kryperom fra garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ikke rekkverk på trapp i garasjen.  
Ikke håndløper på hele trappen til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Dører fra byggeår og frem til 2018.  
Slette dører og profilerte dører. Foldedør til stuen.

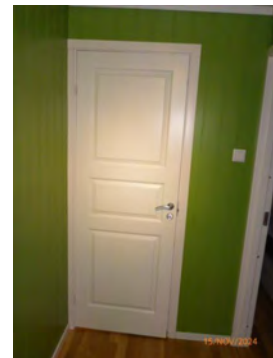
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD 2016

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > BAD 2016

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel el.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra gulv til våtromsplatene ref. monteringsveiledning.

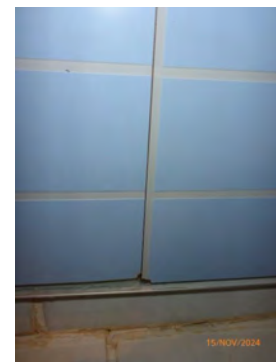
Våtromsplater er unøyaktig montert på sokkellist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres tett dusjkabinett før videre bruk fram til rommet eventuelt renoveres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### HOVEDETASJE > BAD 2016

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

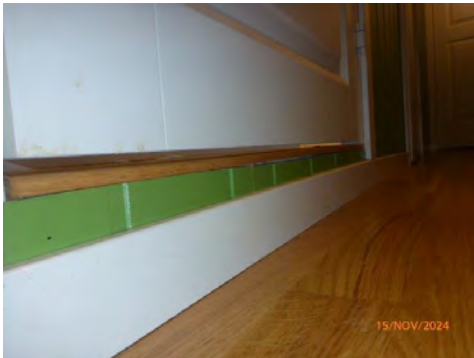
Begrenset fall, det er dog ekstra oppkant ved dør.

Se foranliggende post med kommentar "Det må monteres tett dusjkabinett før videre bruk fram til rommet eventuelt renoveres."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

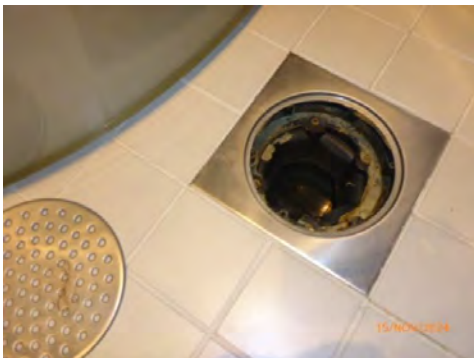


## HOVEDETASJE > BAD 2016

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > BAD 2016

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med vask underskap, overskap, speil og belysning. Det er montert et toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



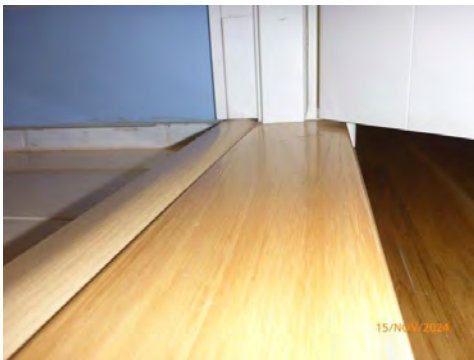
## HOVEDETASJE > BAD 2016

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD 2016

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vf mot dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %, tørt i målområde.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på våtromsplater i dusjnisse er det registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres tett dusjkabinett før videre bruk fram til rommet eventuelt renoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Tørr sone, referanse 154



Plateskjøt i dusj referanse 999

## HOVEDETASJE > BAD 2020

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon. Rommet ble påbegynt i ca. 2020, ferdigstilt i ca. 2021/2022

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

## HOVEDETASJE > BAD 2020

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel el.

**Årstall:** 2020      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

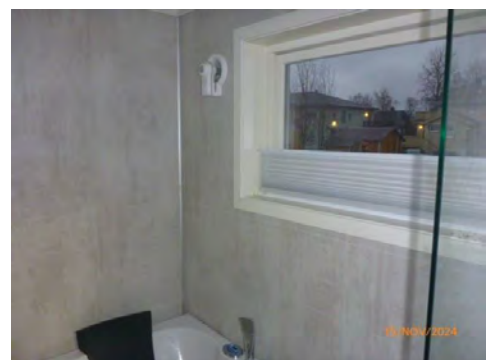
Det er ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist ref. monteringsveiledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå vannsøl i vinduet, vurder tett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD 2020

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

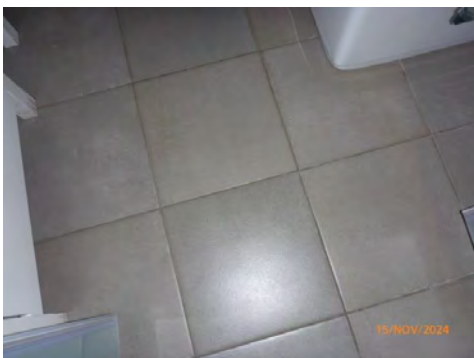
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca. 10mm fall til sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD 2020

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulvet, det er en synlig slukmansjett i sluket. Sluket er under badekaret.

Eier har fremlagt bilde av litexplater som er tapet i skjøter, uten bruk av membranduk eller banemembran. Påstøp og flis over denne.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Etterspør dokumentasjon/sjekklistre fra selger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD 2020

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, en vask og speil med belysning. Det er montert et badekar med dusjvegg som skjerner mot el-punkt.

Årstall: 2020 Kilde: Eier





# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD 2020

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegger bak badekaret. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk i vegg på våtromsplater bak badekaret. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av dette badet. Pr. i dag er det ikke påregnelig med fukt fra bruk inne i gulv og vegg på badet.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## HOVEDETASJE > BAD 2020

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

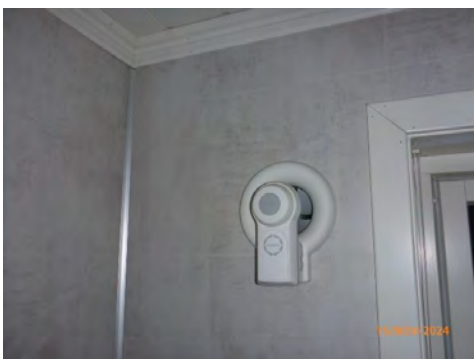
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Se også toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Referanse 197



Under badekar, 168

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger har egen fotodokumentasjon.

Vaskerommet er delvis renoverert i ca. 2016.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Eier

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Himling har smartpanel el.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

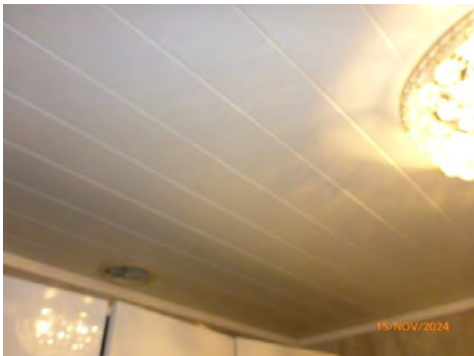
Det er ikke sokkelfiser eller etablert avstand fra våtromsplater på vegg til flisgulvet ihht. monteringsveiledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå vannsøl på gulv/vegg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er variert fall til sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en knust flis foran innredning mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Undersøk om det er mulig å skaffe lignede flis.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Ukjent om eventuelt opprinnelig gulvbelegg er tettesjiktet.

#### 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

• 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.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## HOVEDETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har god mengde innredning med skyllekar i benkeplate. Det er opplegg for vaskemaskin.

Eier reparer skapet for skyllekar og fester løse innredninger og benkeplater før salg.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Det er ikke adkomst for hulltaking i vegger som kan tenkes å være utsatt for regelmessig vannsøl. Vaskerommet er et renoverert i ca. 2016, eier utføre dette selv og så ingen fukt fra bruk. Det er i ca. 2020 renoverert toalettrom bak vaskerommet, eier utførte dette selv og så ingen fukt mot vaskerommet ved renovering.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

God mengde innredning på stort kjøkken med spiseplass mot nord. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og to stekeovner, en komfyr og en dampovn, samt mikrobølgeovn. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. For fuktmerker i krypkjeller under kjøkkenvask, opplyste eier at det var en lekkasje i en rørbobling som nå er tettet.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved en ventil i himling, ikke i bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### HOVEDETASJE > VASKEROM

#### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Opprinnelig bad ombygget til toalettrom rundt 2020. Adkomst til nytt bad via toalettrommet.

Det er fliser på gulv og gulvvarme, dette er fra ca. 2020. Det er en sluk fra byggeår i gulvet.

Våtromsplater på veggene montert over sokkellist. Smartpanel el. i himling.

God mengde innredning med to vasker, underskap, overskap, speil og belysning.

Et toalett.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

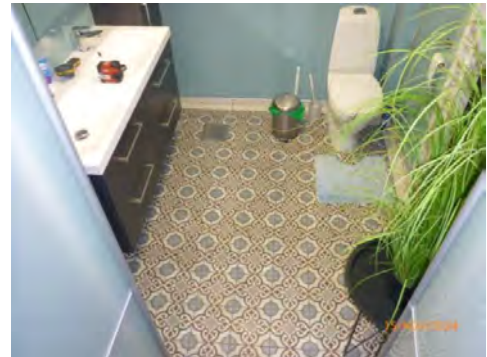
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen synlig klemring eller slukmansjett. Fuktmerker under sluk fra krypkjeller, mulig av eldre opprinnelse fra når dette var et bad. Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

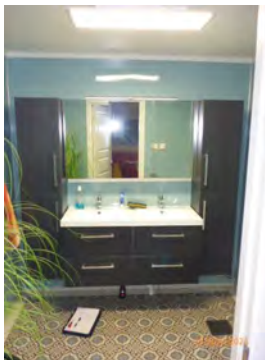
#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Fra selger: «dokumentasjon av oppgradert VVs arbeide utført av Brønnøysund Ror ligger i boligmappa»  
Innvendige vannledninger er av kobber med variert opprinnelse. Innvendig stoppekran i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostand er for kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Fra selger: «dokumentasjon av oppgradert VVs arbeide utført av Brønnøysund Ror ligger i boligmappa»  
Det er avløpsrør av plast med noe variert opprinnelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ser ut for å være ført flere rør for lufting opp til kaldt loft. Det har vært lekkasjer på dette anlegget.

Fra egenerklæring:

"Det er montert avluftingsrør fra drenering/kloakk som er koplet sammen til ett avluftingsrør som munner ut i luftepipe over tak. Avluftingsrør av PVC var montert uten pakning i skjøter. Dette medførte drypplekkasje av kondensert luft på takplater i vaskerom og bad, antageligvis siden bygget ble satt opp. Pakninger montert og skadde takplater skiftet ut i 2017"

#### Konsekvens/tiltak

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

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostand for kontroll ligger under vannledninger.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostander er for veggventiler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 278 liter og plassert i krypkjeller.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG IU Andre installasjoner

Det er montert to luft til luft varmepumper. Det er montert en markise i vest, funksjon ukjent.

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



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på bod i hovedetasjen. Det er fremlagt en samsvarserklæring.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

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.  
**1979 Opprinnelig installasjon fra byggeår. Variert oppgradering, inntak fra byggeår, sikringskap renoveret ca. 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har selv utført en del El-arbeider. Disse arbeidene er kontrollert av elektriker.**  
**Fra egenerklæring:**  
**«All nyinstallering sjekket av Brønnøysund Elektriske»**  
**«Alt elektrisk i huset bortsett fra stuen er lagt nytt, med 2,5x mot tidligere 1,5x. Nye kurser ifb med ny kjøkkeninnredning og varmekabler i badrom. Sikringskap fornyet med automatsikringer. Nye rør med ledninger trukket av meg, kontrollert av Brønnøysund Elektriske. Sikringskap Brønnøysund Elektriske. Varmekabler på badrommene lagt av meg, underveis sjekk/ ferdigsjekk Brønnøysund Elektriske.»**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Dette foreligger kun på deler av anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

### 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?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Installasjon av variert opprinnelse. Det finner flere uferdige endringer av installasjonene som løse kabler/trekkerør, ublendede koblingspunkter, ikke demontere lendinger med videre. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

### Generell kommentar

Kostander er for kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## Brann tekniske 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 brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske 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 brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Selger påser at det monteres røykvarslere i begge etasjer, og minst et brannslukningsapparat før salg.

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

Selger opplyser at det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1974. Eier opplyser at i 2021 når vann og avløpsrør ble skiftet utenfor mur, ble det også lagt drenerør i samme grøft til kommunalt nett.

Fra egenerklæring:

«I forbindelse med utskifting av hovedkloakk og alle rør i stikkrenne fra huset ble massene langs østvegg utbygg og i stikkrenne, blåleire, byttet ut med pukkmasse. Dette ga virkningsfull dreneringeffekt med en gang. Arbeide utført av Brønnøy kommune»

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert grunnmursplast på mur. Det er observert vann i krypkjeller mot nordøst.

Det er målt fukt i uforet kjellervegg mot nordøst.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmurer av plass-støpt betong. Kjellermurer er av betonggrunnmur. Kjeller har plass-støpt dekke på grunn. For innredet del er det lettklinkerblokker, synlig fra kjellerstue mot krypkjeller. Muren er utvendig skvettpusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Ved etablering av grunnmursplast må sprekker i lecamurer utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrep ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at det fra utenfor mur til kommunalt nett ble skiftet vann og avløpsledninger i ca. 2021.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fra egenerklæring:

"Rundt 2015 kom det kloakk opp i sluk i kjeller som skyldtes kjent problem med underdimensjonering fra hovedkloakk. Brønnøy kommune skiftet ut ødelagt hovedkloakk rør i hele Svingen i forbindelse med bygging av idrettshall Salhus skole. I den forbindelse ble det lagt nye rør fra husvegg til hovedrør for vann, kloakk og overvannsdrenering samt ny stoppkran for vann."

Årstall: 2021

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke observert utvendig stoppekran ved befaring. Kommunen har ikke tegnet inn nye ledninger i bunnledningsplan.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt kommunen for avklaring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra rundt byggeår. Eier opplyste at tanken er tilnærmet tom.

Ut over dette har ikke selger kjennskaper til nedgravd tank.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen, denne er opplyst ikke å være i bruk. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas ytterligere undersøkelser/kontroll.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Andre tomteforhold

Det er et sort fundament for flaggstang og en løst oppsatt mur mot innkjøring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mur er løs, fundament for flaggstang opptar uforholdsmessig mye av plen/tomt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**302 m<sup>2</sup>/267 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Gang, 2 Bad, Toalettrom, Vaskerom, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Garasje, 4 Bod, Trapperom, Hobbyrom, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 150 000**

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 6 750 000**

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

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

**Markedsverdi**

**4 150 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 150 000**

## Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på slike boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kirsten Hansdatters vei 1B ,8907 BRØNNØYSUND 237 m <sup>2</sup> 1990 5 sov	01-11-2023	5 800 000	<b>5 750 000</b>		5 750 000	<b>24 262</b>
2 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m <sup>2</sup> 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>19 333</b>
3 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	26-06-2024	4 200 000	<b>4 551 000</b>		4 551 000	<b>18 728</b>
4 Salhus alle 15 ,8907 BRØNNØYSUND 189 m <sup>2</sup> 1953 5 sov	07-03-2024	3 300 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>15 873</b>
5 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m <sup>2</sup> 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>15 756</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 18.168,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.	Kr.	18 168
240 I dunk kr 6329,46 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 329
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 750 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 750 000**

## 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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 750 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

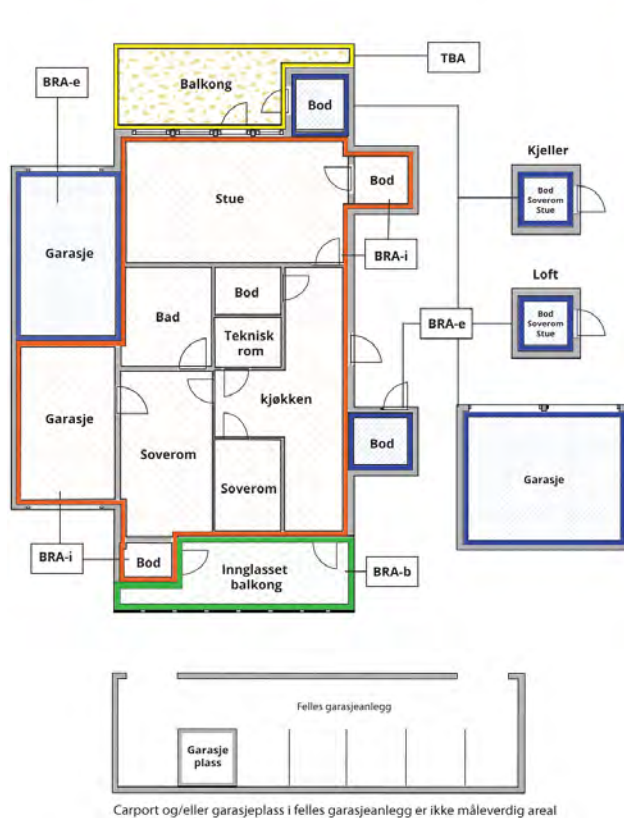
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	170	35		205	47
Kjeller	97			97	
<b>SUM</b>	<b>267</b>	<b>35</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>302</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Bad 2016, Bad 2020, Toalettrom , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Stue	Garasje , Utvendig bod	
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod/gang, Hobbyrom , Kjellerstue , Bod på kjellerstue		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Tegninger i meglerpakken er ikke datert, påført stempel eller har referanse til byggesak. Det er kun noe små avvik i planløsningen for 1.et, omkleddningsrom er endret til bad, badet er nå toalettrom og to soverom mot sørøst er slått sammen til ett soverom. Innredet rom i kjeller under bygget er ikke inntegnet, kjeller er dog omtalt i den midlertidige brukstillatelse. Altan i sørøst er noe større enn vist på tegning. Altan i vest er ikke inntegnet. Det finnes ingen tegninger eller byggesak for tilbygget bod mot nord. Kontakt kommunen for ytterligere avklaringer.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Renoverert bad, toalettrom, bygget trapp ved hovedinngang, nytt dekke på altan i sørøst.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kjeller har ikke egen rømningsvei direkte til det fri. Det er trapp opp til hovedetasje, det er dør til krypkjeller, fra



krypkjeller til garasje og derfra ut via garasjeport.  
Vinduene på kjellerstue er for høyt oppe på veggen, det er over 1 meter til gulvet. Vinduene er også for små som rømningsveier.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	211	91

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Kai Fosdahl	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	282		0	1373.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Svingen 5

### Hjemmelshaver

Fosdahl Kai

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert barnevenning bo-området. Gode solforhold og utsikt til omkringliggende områder/bygningsmasse. Det er under 0,1 km til Salhus skole, ca. 0,6 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 1,6 km til sentrum.

### Adkomstvei

Kommunal vei til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Reguleringsplan Salhus, søndre del (2003003)

Formål. Boliger m/tilhørende anlegg, (B14), % BYA=25%

Vedtaksdato: 18.06.2003

Kommentarer til eksisterende planer: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>  
I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag "Byplan under arbeid".  
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

### Om tomten

Stor opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Asfalt og skiferheller på innkjøring/gårdsplass. Parkeringen for tre til fire biler.

Det er etablert en konstruksjon ved/rundt flagg, tilstand og opprinnelse er ukjent.

Eiendommens grense i øst går til midten av kommunal vei. Målebrevene angir 1382,5 m2.

Eier opplyser at det er lagt ny vannledning, avløpsrør og overvannsrør fra mur i øst til kommunalt nett i vei. Dette er ikke inntegnet på kommunens bunnledningsplan.

Det finnes et strømskap ved grensen i vest.

Det er da vann, avløp og strømkabler på eiendommen. Detaljert hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen, denne er opplyst ikke å være i bruk. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 427 000	2024	Takst (kr): 3 427 000 x Skattenivå (70%) (kr): 2 398 900 = Skattegrunnlag (kr): 2 398 900 x Skattesats: 4% = Årlig beregnet skatt (kr): 9 595

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
500 000	2004	Skifteoppgjør

## Forsikring

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

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2024		Gjennomgått	10	Nei
Feierapport	24.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Shmil	24.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	25.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsbestemmelser	18.06.2005		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringskart om planstatus	31.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Byggevedtak	25.04.1974		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	04.06.1974		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak terrasse	25.06.1976		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegning bolig		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegning terrasse		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.09.1794		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata enebolig	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	25.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	31.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev 1 og 2	29.01.1974		Gjennomgått	4	Nei
Tilknytning vann og avløp	25.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PE1299>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	Svingen 5		Byggeår	<input type="text"/>	
Postnr.	8907 Brønnøysund		Når kjøpte du boligen	<input type="text"/>	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

Watercircle

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Fosdahl	Fornavn	Kai
Ny adresse	Svingen 5	E-post	kaifos01@online.no
Postnr.	8907	Sted	Brønnøysund
		Mobil	918 47 219

SELGER 2

Etternavn	Fosdahl	Fornavn	Viktoriya Lakatosh
Ny adresse	Renalstuvegen 21	E-post	lakatosh19@gmail.com
Postnr.	2050	Sted	Jessheim
		Mobil	41298001

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Støpt nytt gulv, varmekabler lagt ned. Nye vegg og himlinger. Mek ventilasjon montert. Flislagt. Nye baderomsmøbler.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Litexplater i gulv og vegger, membran i alle skjøter. Ny sluk I baderom utført av Brønnøysund rør

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Bilde dokumentasjon**

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere skjedd tilbakeslag av kloakk. Dette problemet fjernet etter at nytt kloakksystem ble lagt i gang

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nye kloakk, overvann og vannrør lagt fra husvegg til hovedrør 2019. Utført av Brønnøy kommune

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Feier meldte tidligere avvik på takstige. Siste feiing/kontroll utført 20.11.24, ingen anmerkninger**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Ingen utesteder. Noe råte enkelte plasser terrasse**

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Nytt verandadekke lagt på veranda sørøst 2022. Delvis skiftet verandadekke veranda vest. Allevinduer skiftet 2017. Glass skiftet på vinduer i stue vest og trappenedgang av Eberghansen 2017**



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt ledningsnett lagt i huset med unntak kjeller og stue. Sikrinsskap oppgradert i forbindelse med dette.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

 Nei  Ja

Hvis ja, når? 2018

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Utførte arbeider, Brønnøysund Elektriske

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tidligere peisovn i stue fjernet og erstattet med vedovn 2019. Utført av varfefag mosjøen

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Under plen sørvegg**

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Se takstrappert**

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Ved skifte av rør i stikkrenne, ble eksisterende masse/blåleire skiftet ut med pukk. Brønnøy kommune utførte arbeide**

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

**Utbygg vest,tilleggsisolert med 100mm isolasjon 2024. Tak over stue tilleggsisolert 200mm 2017.**

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Kjellerstue delt opp, ekstra rom laget 2015

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Lager/bod utvendig vegg i nord

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Har en gang hatt mus. 2018.

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Takstrappport utarbeidet av goheim des.2024

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Takstrappport utarbeidet av goheim des.2024

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Tidligere nevnt

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular box for additional comments.

Sted / dato

.....

Sign. selger 1

.....

Sign. selger 2

.....

# Svingen 5

## 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.

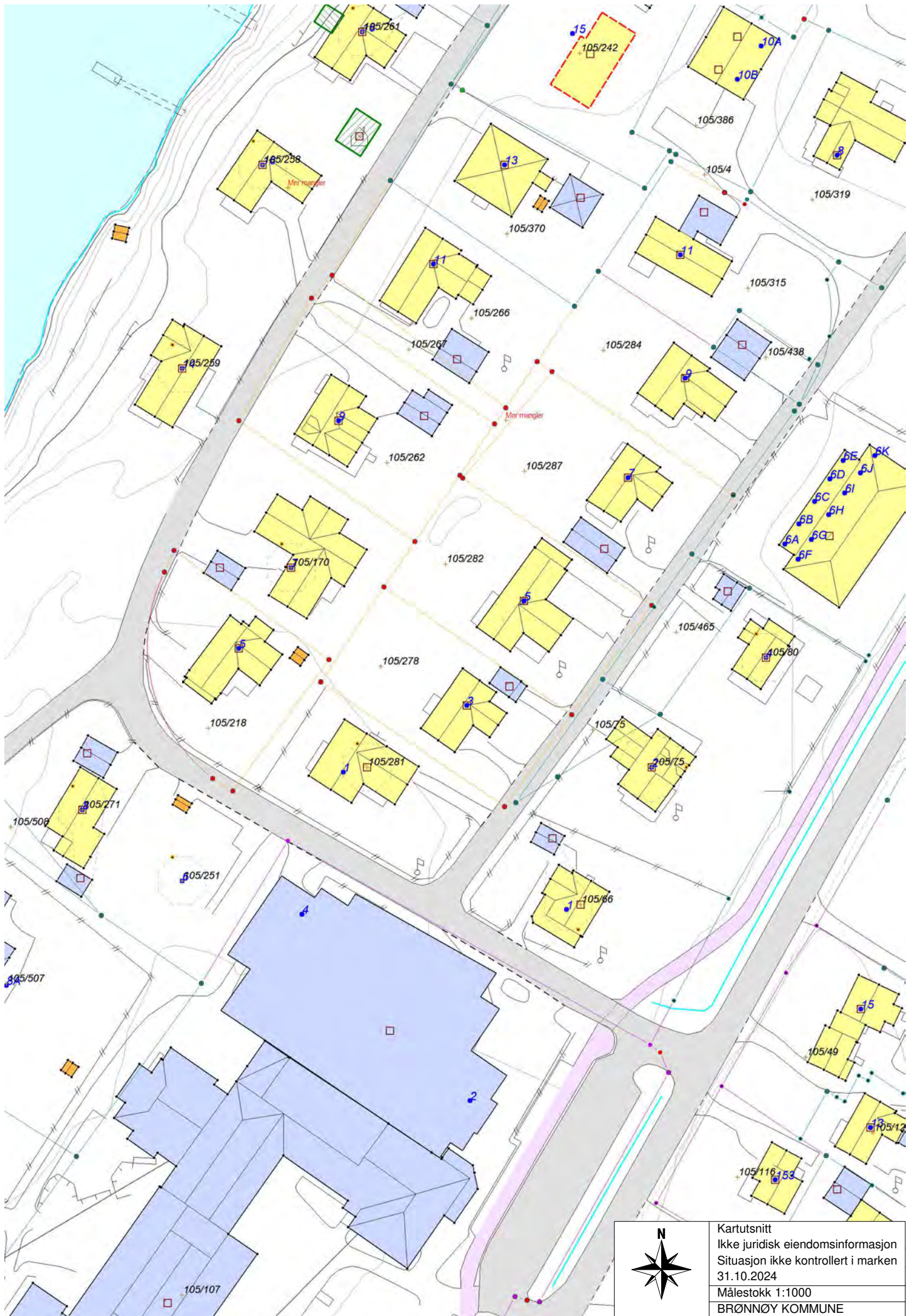


# Svingen 5

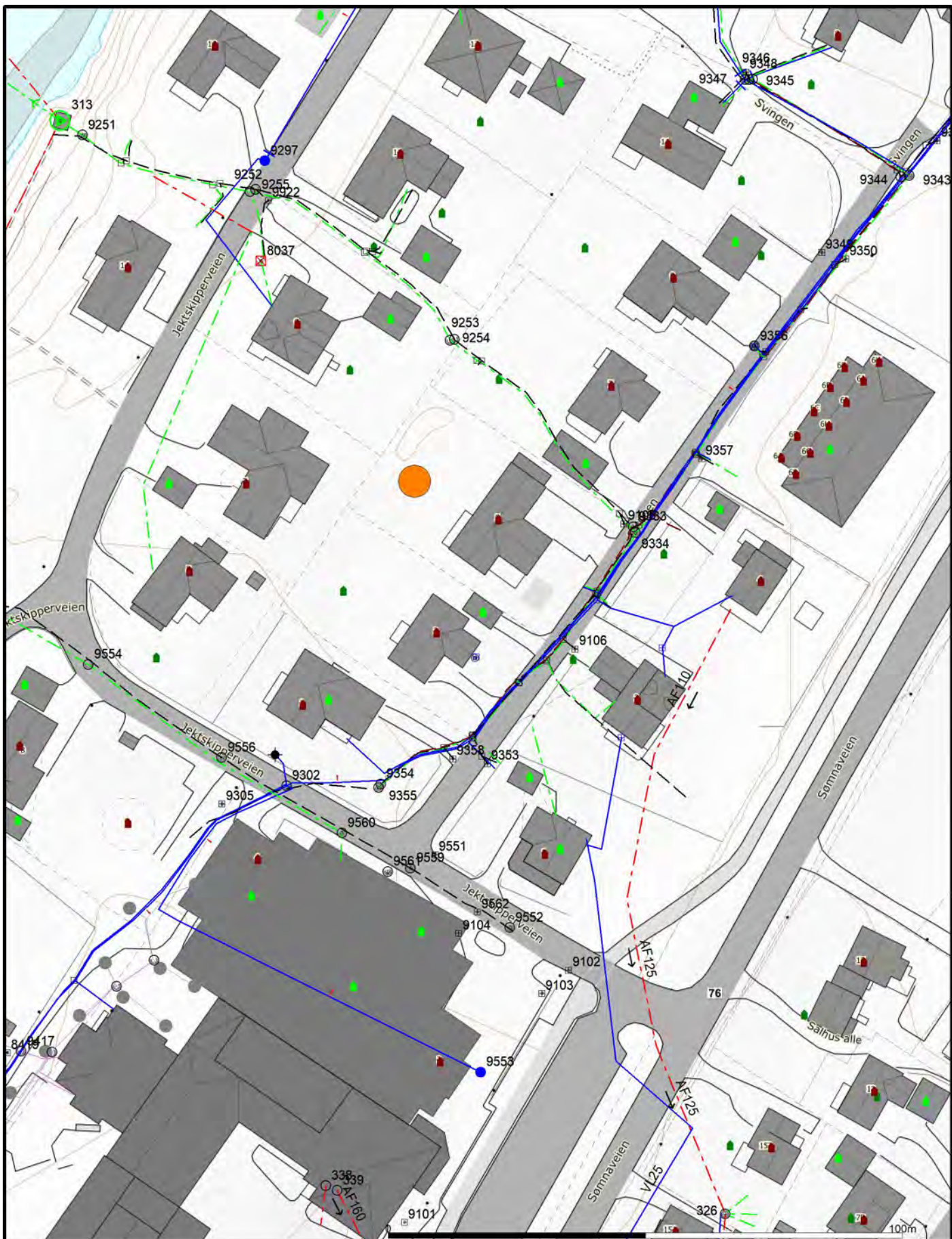
1. Etg.



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.



Kartutsnitt  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon  
Situasjon ikke kontrollert i marken  
31.10.2024  
Målestokk 1:1000  
BRØNNØY KOMMUNE



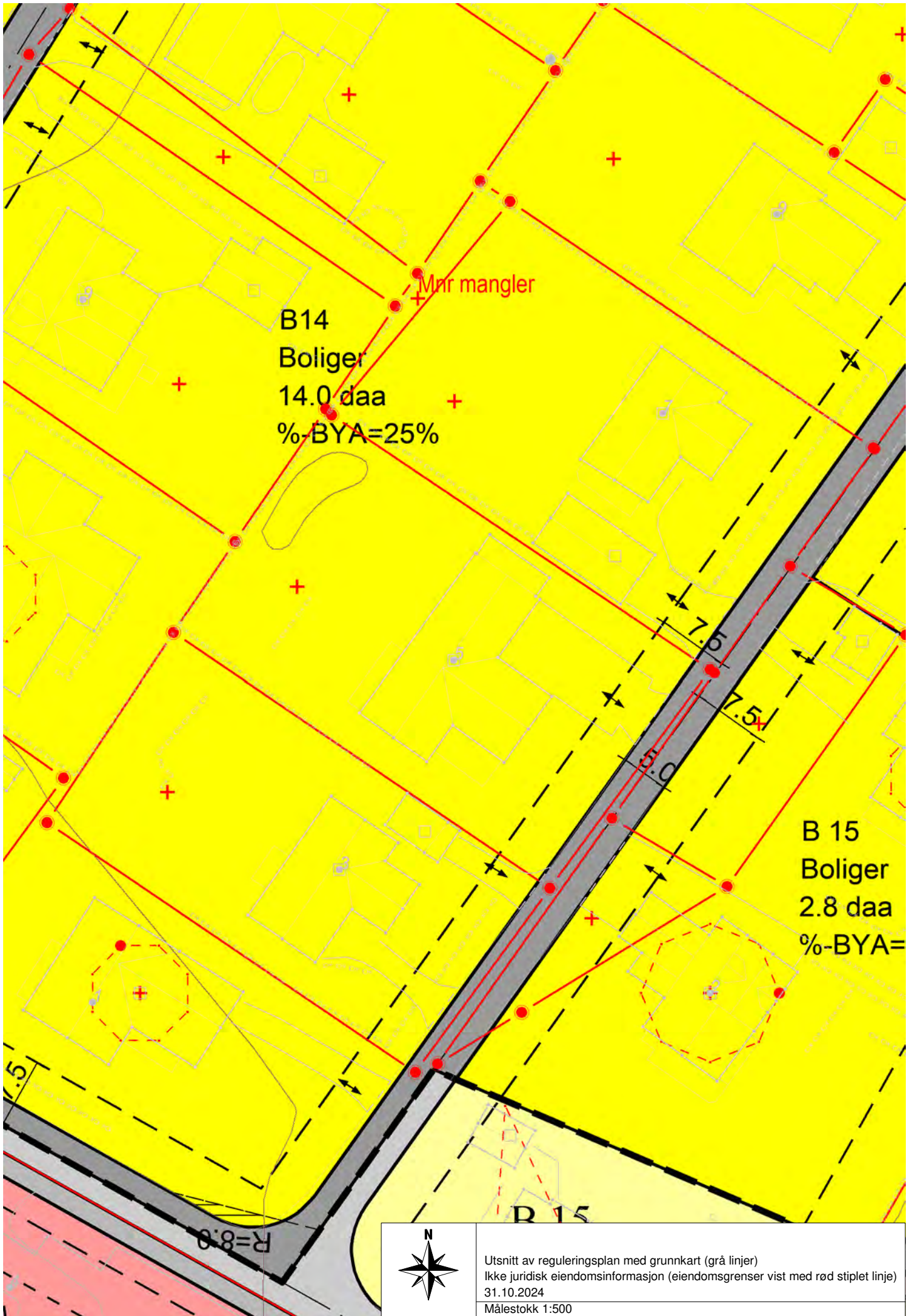
Brønnøy kommune  
8905 BRØNNØYSUND



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

Dato: 2024.10.25  
Sign: RMH

Målestokk  
1:1000



B14  
Boliger  
14.0 daa  
%-BYA=25%

B 15  
Boliger  
2.8 daa  
%-BYA=



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiptet linje)  
31.10.2024  
Målestokk 1:500

# **BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS - SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02.**

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 30 og B 31)\*

## **1 FORMÅL.**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

## **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 Bygeområder.**

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 28)  
Konsentrert småhusbebyggelse (B 29 – B 37)  
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B 30 – B 31)\*  
Forretninger (F1 – F 2)  
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)  
Offentlig formål, skole (O 1)  
Offentlig formål, barnehage (O 2)  
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)  
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

### **2.2 Landbruksområder.**

Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

### **2.3 Offentlige trafikkområder.**

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger  
Parkering (T 1 – T 2)  
Trafikkområde i sjø (HS)

### **2.4 Friområder.**

Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

### **2.5 Fareområder**

Trafo/høyspenningsanlegg

### **2.6 Spesialområder**

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)  
Friluftsområder i sjø (FLS 1)  
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)  
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)  
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg  
Parkbelte i industristrøk  
Frisiktsone veg

### **2.7 Fellesområder**

Felles adkomst/parkering  
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

### **2.8 Kombinerte formål**

Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)  
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)

Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)  
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

### § 3 **FELLES BESTEMMELSER**

#### Byggegrenser.

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
- 3.2 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

#### Byggehøyder.

- 3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

#### Form og fasader.

- 3.4 I de regulerte boligformålene 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/Kiosker.

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

#### Ubebygde areal.

- 3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

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

#### **BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).**

- 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. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % 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 2m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeommelding for boligen.

#### 4.1.3 **Tillegg for B 7:**

Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5,0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde: 3,7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

#### 4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**

Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

### **KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE ( B 29, B 32 – B 37 )**

- 4.1.3 Arealene i områdene B 29, B32 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

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

#### 4.2.1 **Tillegg for B 35:**

Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

#### 4.2.2 **Tillegg for B 37:**

Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensningsmyndighetenes krav.

### **KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE ( B 30 – B 31 )\***

- 4.3 Arealene i områdene B 30 – B 31 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

For tomt B 30 skal mønehøyde være maks 7, 5 m og gesimshøyde maks 5,0 m.  
For tomt B 31 skal mønehøyde være maks. 8,3 m og gesimshøyde maks 5,8 m.  
Høydene måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

For enhver boenhet skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til

langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

#### **OMRÅDER FOR FORRETNINGER: (F1 – F2)**

- 4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. 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.

#### **INDUSTRI/LAGER: (I/L 2, I/L 3)**

- 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.

##### **4.6.1 Tillegg for I/L 3:**

Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

#### **ALMENNYTTIG (A 1)**

- 4.7 Området skal nyttes til forsamlingslokale, med mulighet for omdisponering til formål forretning-/kontor. 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.

#### **4.8 OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)**

Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

#### **4.9 OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)**

Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

#### **NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)**

- 4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup>. Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosser i tre.

##### **4.10.1 Tillegg for N/S 7:**

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

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

- 5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.



## **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.

### **Havneområde i sjø**

- 6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

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

### **Friområder (FR 1 – FR 4)**

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

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

- 8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

### **Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)**

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.

### **Friluftsområder i sjø (FLS 1)**

Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende. Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.

### **Småbåtanlegg på land (SP 3)**

Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.

### **(SP 4)**

Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag av båter er ikke tillatt i dette området.

### **Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)**

Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.

### **9.5 Område for drift av kommunalteknisk anlegg**

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

### **9.6 Parkbelte i industristrøk**

Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

### **9.7 Frisiktssone veg**

Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

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

### **10.1 Felles avkjørsel.**

Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

### **10.2 Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**

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. Fellesarealene til lek avsettes i føreste rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

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

### **Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)**

- 11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål 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 veg.

### **Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)**

- 11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. 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.

### **Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)**

- 11.3 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.

Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

### **Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)**

- 11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, søndre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 18.06.03, sak 0042/03.

Kjell H. Trælnes  
Ordfører

Alf Harald Aune  
Saksbehandler



# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler:

### Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 5 100**

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

### Garantifond for skadeforsikring

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

### Klage

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

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

## VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



### SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

### SKADE/KRAV

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

# BUDSKJEMA

## Eiendommen 1813/105/282 – SVINGEN 5

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....  
underskrift

.....  
navn med blokkbokstaver

.....  
adresse

.....  
telefon

.....  
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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