

Svingen 4



Enebolig



Takst
3 500 000,-



BRA 209 m²



Om oss

Advokatfelleskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger
- Plantegning
- Betingelser
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Ferdigattest tilbygg
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Svingen 4

Romslig enebolig i et etablert boligområde på Salhus, rett ved Brønnøysund barneskole. Her får du gode solforhold, og kort vei til både skole, barnehage og dagligvarehandel.

Bygget er fra 1959, og er stedvis renoverert etter 2006. Hoveddelen går over to plan, med hele fire soverom, kjøkken, flere oppholdsrom, bad, toalettrom og vaskerom. Huset har også en kjeller med gode lagringsmuligheter.

Ute finner du opparbeidet tomt med stort plenareal, terrasseareal, hekk og blomsterbed. Eiendommen inkluderer også et eldre uthus.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKNR

1813/105/80
1813/105/465

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Elisabeth Wiik
Øyvind Kristiansen - dødsbo

TOMT

1438 m2 selveier tomt, totalt areal. Består av to
bruksnummer.

REGULERING

Reguleringsplan Salhus, søndre del (2003003)
Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, (B15), % BYA=25%

BYGGEÅR

1959

AREAL

BRA 209 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse for
boligen som helhet. Foreligger ferdigattest for tilbygg

ENERGIMERKING

F – ORANSJE

TAKST

kr 3 500 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 87 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 3 588 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 21 144,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026, 240 l dunk

FORMUESVERDI

kr 875 000,- for 2026 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 iht. nyeste arealstandard.

- BRA-i (internt bruksareal) : 188 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 112 m²
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 3 m²

Innhold:

Loft: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott

Hovedetasje: Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod, kjøkken, stue
Kjeller på 47 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn i stue.

ADGANG TIL UMLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1969/386-1/70

07/03-1969

Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/1860-1/70

27/08-1970

Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Pantedokument/økonomiske heftelser slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Følgende sammendrag er av eiendommens mangler/avvik under TG 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Snøfangere
- Utvendig > Vinduer i kjeller
- Utvendig > Kjellerdør
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Kjellertrapp
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom under terreng
- Innvendig > Kjellertrapp
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Andre tomteforhold
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell
- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

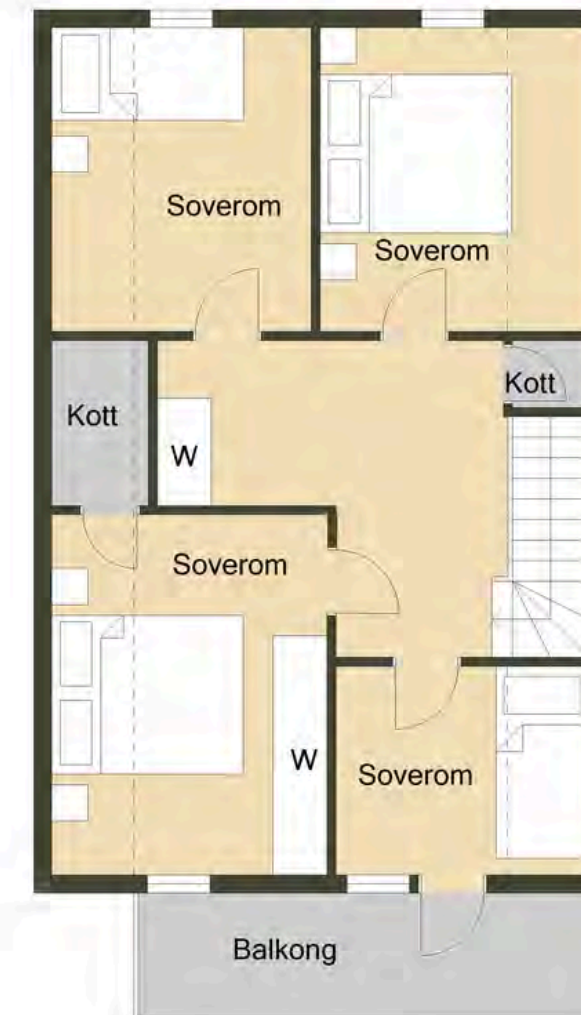
Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER. I tillegg vil vi alltid oppfordre kjøpere til å lese tilstandsrapporten nøye for å sikre at en får med seg alle vesentlige opplysninger om boligens tilstand.

Svingen 4
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.

Svingen 4
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.

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte 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 bør 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, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.




Kart: Eiendomsgrense







 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Svingen 4, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105,105, bnr. 80,465, snr. 0,0

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 04.11.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 20320-1732

Referansenummer: JM9727

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade 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-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1959, tilbygget på slutten av 60-tallet. Tilbygget mot nord rundt 2010.

Stedvis renoverert fra ca. 2006 til noe etter 2010.

Løpende normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt opprinnelig alder på 66 år samt eldre tilbygg, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende 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.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renoverert 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: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår.

Vindskier, vannbord, kasser og hengbord er utført i tre.

Det er synlig papp under tekkingen mot kaldt kryploft.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket større skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen på tilbygget i vest består av profilerte metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen er fra rundt 2010.

Vindskier, hengbord og kasser er utført i tre.

Det er ikke adkomst for kontroll av undertaket.

Takrenner og taknedløp på hovedbygget er fra byggeåret.

Pipen har ikke heldekkende beslag.

Det er gangarealer ved utvendig kjellerinngang, ved altan i øst og ved hovedinngang.

Det er påskrudd en trelekte som snøfanger på taket i vest.

Det er montert en takstige frem til pipen.

Takrenner, nedløp og beslag på tilbyggene er fra 2010.

Veggene fra byggeåret har trekonstruksjon av ukjent utførelse. På tilbyggene er det bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2006 og 2010.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolering og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og altaner. Det er foretatt tilfeldig stikktagning av kledningen.

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med skrå himling og hanebjelker. Det er adkomst til kryploft fra luke i himlingen. Kryploftet er kun inspirert fra luken, da det ikke er gangbane eller gulv. Det er noe etterisolering mot kryploftet, i tillegg til eldre isolasjon, madrasser o.l. Det er synlig papp fra byggeåret under taktekket.

Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Takkonstruksjonen på tilbygget mot vest er et plassbygget saltak med skrå himling og en liten hanebjelke.

Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Taket ble renoverert ca. 2010 med ny tekking og ny innvendig himling. Ingen symptomer på skader ble observert ved befaring.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra perioden 2005 til ca. 2010, med utskifting i 2006 og fra 2010.

Bygningen har flere malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980- eller 1990-tallet.

Kjelleren har trevinduer med enkle og koblede glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 med tolags glass.

Altandør mot øst er i tre med tolags glass, og døren er fra ca. 2005. På loftet er det en malt altandør i tre med tolags glass. Døren er fra ca. 2007, men ble montert i ca. 2010.

Bygningen har en enkel kjellerdør i tre.

Det er en plassbygget altan mot øst og sør fra ca. 2006.

Konstruksjonen er oppført i tre og har adkomst fra terreng i nord og stue mot øst. Det er samlet ca. 60 m² dekke.

Tilbygget mot nord har tilnærmet flatt tak. Det er etablert en balkong på ca. 12,6 m² med adkomst fra et soverom på loftet.

Det er lagt treplatter på papptekking, og disse ble ikke fjernet for underliggende kontroll ved befaringen.

Foran kjeller mot vest er det to plassbygde terrasser i tre, ukjent opprinnelse. Det er til sammen ca. 30 m² dekke.

Platting mot øst er oppført i tre, med ukjent opprinnelse, og har et areal på ca. 15 m². Normalt vedlikehold må påregnes.

Plassbygget trapp mot nordøst for adkomst til altan øst.

Ved hovedinngangen er det en plassbygd trapp i tre og en altan på ca. 10 m².

Plass-støpt trapp og støttemur. Tredekke i bunnen av trappen, ikke åpnet for kontroll under dette.

Det er montert markise, ukjent tilstand, ikke funksjonstestet eller vurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Det meste av 1. etasje og deler av loftet er pusset opp. Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Den generelle slitagesgraden på overflater vurderes som forventet, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater fornyes normalt ved

Beskrivelse av eiendommen

jevne intervaller.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes på eldre overflater og deler av loftet.

Etasjeskiller over kjeller, over krypkjeller og mellom etasjene er av trebjelkelag.

Det er ikke åpnet for ytterligere kontroll av bunnsviller og kantbjelker.

Det er ikke målt skjevheter på over 15 mm i gulvene i 1. etasje.

Det er målt inntil 15 mm skjevheter på soverommet mot sørøst på loftet.

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

Boligen har mursteinspipe/teglstein. Sotluke er plassert i kjeller.

Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen i 1. etasje, denne er fra ca. 2007.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en eldre krypkjeller mot sør og krypkjeller under tilbygget mot nord.

Trappen til loftet er en tretrapp fra byggeåret.

Kjellertrapp i tre fra byggeår.

Innvendig har boligen finérdører fra byggeåret og profilerte lettdører fra rundt 2005 og 2010.

I kjelleren er det plassbygde finérdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluker på noen millimeter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegg på en side og kjøkkeninnredning motstående side av dusjkabinettet.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerommet ligger i tilbygget mot vest. Rommet er noe pusset opp, uten at dette er utført som et våtrom.

Det er et felt med belegget ved sluk, og det er laminat på gulvet ellers.

Det er ingen fall til sluk eller tettesjikt med oppbrett under laminat.

Det er malte plater på veggene, montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er to ventiler i vegg, men ingen tilluft fra under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegg mot nord. Mot toalettrommet er det liten plass, det er vann og avløp inne i denne veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Tokummers vask med avrenningsrist i benkeplaten.

Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Det er montert vannstopper på oppvaskmaskinen. Det er også montert avfallskvern; denne fjernes av kontaktperson.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kontaktperson opplyser at dette er hans og at de ikke følger med boligen. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ved fuktøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i tilbygget mot vest. Rommet er fra ca. 2010. Det er et toalett og en vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber av eldre opprinnelse.

Det er også plastrør (rør-i-rør) fra rundt 2010. Plastrørene er tilknyttet bad, vaskerom og toalettrom.

Det er ikke registrert lavt vanntrykk ved befarings.

Innvendig vanninntak er plassert i kjeller og er fra byggeåret. Det er ikke kjent om dette er jernrør eller kobberør.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det som er synlig av avløpsrør, er plast.

Nye rør er fra rundt 2010 under bad og vaskerom.

Avløpet under vaskerommet går ned i en kasse ved gulvet, ukjent status på innkassede avløpsrør.

I kjeller er det en gammel støpejernsluk, ukjent hvilke rør som finnes i grunnen her.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 150 liter og er plassert i kjelleren. Det er usikkert produksjonsår, men berederen fremstår som eldre og kan være fra 1970-tallet.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet plassert i trappeoppgangen til loft. Installasjon av variert opprinnelse.

Det er skrusikringer og to vippesikringer i skapet.

Det er røykvarsler i 1.et og på loft, disse er fra ca. 2018. Det er et eldre brannslukkingsapparat.

Montere røykvarslere i kjeller og skiftet ut brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befarings på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1959. Det er ikke observert fuktsikring på mur.

Bygningen har betonggrunnmur under hovedbygget. Det er støpt dekke på grunn i kjeller. Mot sør er det en krypkjeller med betongstein.

Tilbygget i vest er av plass-støpt betong. Tilbygget i nord har ringmurer av lettklinkerblokker. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene var derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Ved befarings ble det ikke observert større alvorlige sprekker eller

Beskrivelse av eiendommen

større setninger i de synlige delene av grunnmurene.
Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsjoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. I kjeller er det synlige plastrør, fra takt i 2009 skal det være skiftet frem til kommunalt nett i ca. 2000.

Det gamle sluket i kjeller er fra byggeår, det har tidligere vært tilbakeslag her.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

I kjeller er det vannrør som kommer opp fra grunn, dette kan være av kobber

Utvendige vannledninger fem til kommunalt nett er av ukjent type.

Det er et oppstikkende plastrør sør for boligen, ukjent status.

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

I krypkjeller mot sør er det et oppstikkende rør fra grunn, ukjent hva dette er.

Må undersøkes nærmere.

Under altanen i øst og mot sør er det lagret eternittplater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det finnes ikke tegninger over hovedbygget fra 50-tallet. Det finnes byggevedtak fra 1969, mulig tilbygget mot øst, ingen tegninger fra 1969.

Kommunen har registrert meldingssak i 2010, dette er for tilbygget i nord.

Tilbygget i nord har under 4 meter til grensen.

Ikke registrert byggesak på altaner.

I meglerpakken er det levert tegninger fra tidsrommet meldingssak/tilbygget i nord.

Disse viser hovedbygget med tilbygget mot nord. Det er også et tilbygg i sør, ikke oppført.

Det finnes ingen oppdaterte tegninger over bygningsmassen med plantegninger og fasadetegninger.

Opprinnelig er boligen oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer av det overstående.

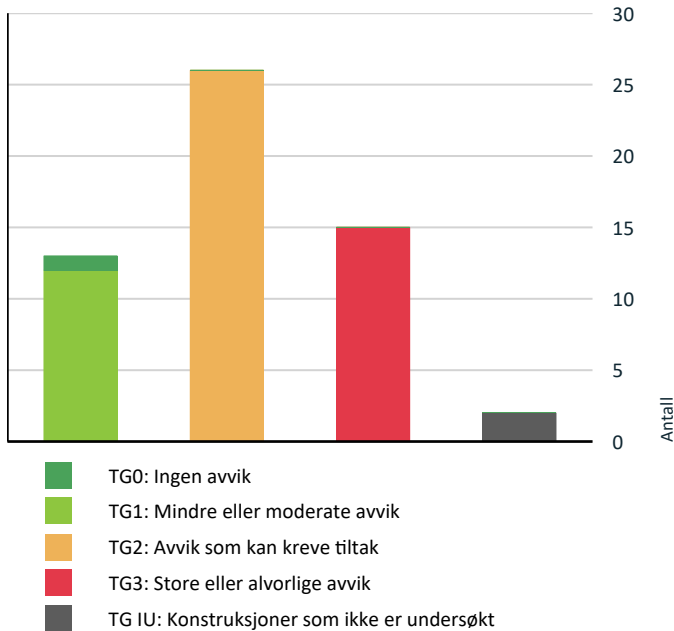
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger i meglerpakken. Bygget ligger noe nært grensen i nord, under 1 meter, kontakt kommunen for ytterligere vurdering.

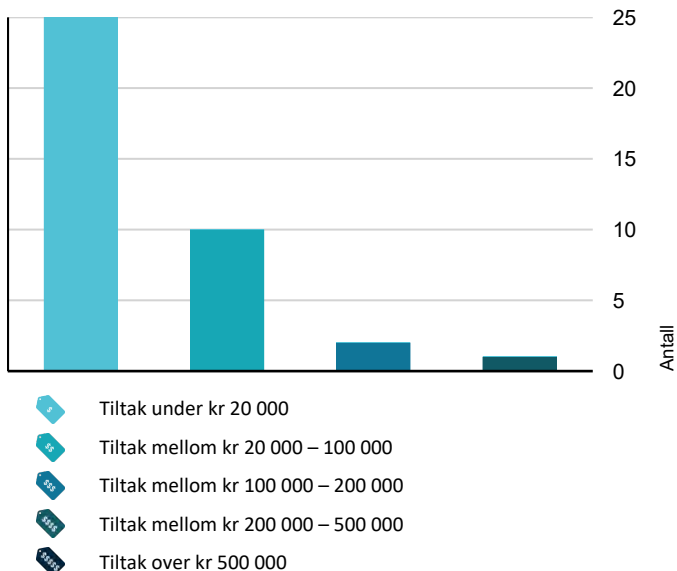
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takstige [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer fra 80-90-tallet [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkong i nord [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse og platting i vest. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Fliser på vegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1959

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygget i vest kan være fra slutten av 60-tallet. Ukjent om boligen også ble tilbygget mot sør over krypkjeller.
2006	Renovering	Ny kledning og noen vinduer, samt ny altan, alt mot søt og øst.
2010	Renovering	Fra ca. 2010 og noe etter dette. Ny kledning og noen vinduer, samt ny altan ved hovedinngang, alt mot vest og nord.
2010	Tilbygg	Det ble tilbygget vf og bad mot nord.
2010	Renovering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeeternitt fra byggeår. Vindskier, vannbord, kasser og hengbord er utført i tre. Det er synlig papp under tekkingen mot kaldt krypeloft. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket større skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og mose på taktekingen. Råteskader er observert på enkelte vindskier, og vannbord mot nord mangler.

Det kan forekomme skade på hengbord som følge av lekkasjer fra takrenner.

Det er også registrert rust på spiker og stifter i raftkasser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekke har svært liten restlevetid.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Skadet og råteskadet treverk, samt manglende vannbord, bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og vanninntrenging.

Mose bør fjernes fra taktekingen for å redusere risiko for fuktskader.

Rustne spiker og stifter bør byttes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre ytterligere korrosjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, råteskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 1 Takteking tilbygg vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygget i vest består av profilerte metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

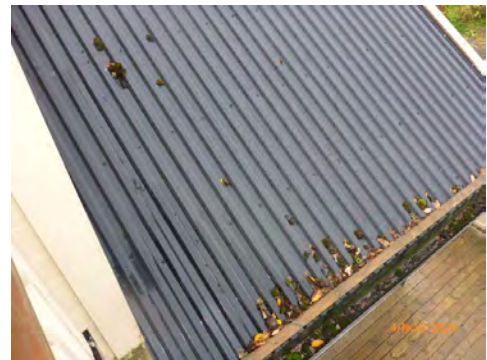
Tekkingen er fra rundt 2010.

Vindskier, hengbord og kasser er utført i tre.

Det er ikke adkomst for kontroll av undertaket.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Konstruksjonen er heller ikke åpnet. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp på hovedbygget er fra byggeåret. Pipen har ikke heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er også rustskader på takrennene.

Det er registrert fuktgjennomtrenging ved pipen.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres ny heldekkende pipehatt for å hindre fuktinntrenging ved pipen, og dette bør utføres samtidig som taktekket skiftes.

Bortledning av vann fra taknedløp må utbedres og sees i sammenheng med drenering, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Rustskadede takrenner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Snøfangere

Det er gangarealer ved utvendig kjellerinngang, ved altan i øst og ved hovedinngang.

Det er påskrudd en trelekte som snøfanger på taket i vest.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Altanen ble bygget ca. 2006, og ny hovedinngang ble etablert ca. 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres på takflater over gangarealer, altan og hovedinngang for å oppfylle kravene som gjaldt ved bygging.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og materielle skader som følge av snø- og isras.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Takstige

Det er montert en takstige frem til pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert stigesikring ved takfot.

Det er ikke observert toppskinne på takstigen.

Det er noe avstand fra øverste trinn på takstigen og frem til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, kontakt stedlig brann- og feietilsyn.

Manglende stigesikring ved takfot, fravær av toppskinne og avstand fra øverste trinn til pipen kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeliggjøre sikker adgang for feier og annet vedlikeholdspersonell.

Det må påregnes etablering av ny takstige ved utskifting av taktekte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Nedløp og beslag 2010

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag på tilbyggene er fra 2010.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene fra byggeåret har trekonstruksjon av ukjent utførelse. På tilbyggene er det bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2006 og 2010.

Veggens oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og altaner. Det er foretatt tilfeldig stikktagning av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasaden bør vaskes og males.

Det er observert åpninger på over 5 mm under kledningen mot mur og beslag ved altan.

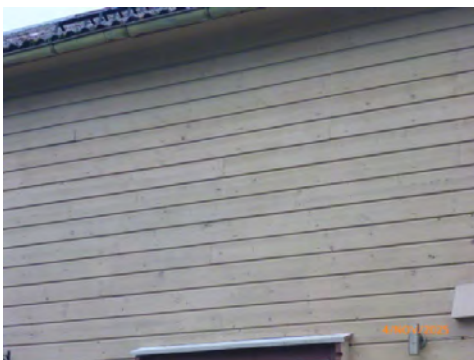
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres smådyrsperre der åpningene er over 5 mm for å hindre at mus og andre smådyr kommer inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygget.

Fasaden bør vaskes og males for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt, og for å forhindre forringelse av kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med skrå himling og hanebjelker. Det er adkomst til krypløft fra luke i himlingen. Krypløftet er kun innsisert fra luken, da det ikke er gangbane eller gulv. Det er noe etterisolering mot krypløftet, i tillegg til eldre isolasjon, madrasser o.l. Det er synlig papp fra byggeåret under taktekket. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er fuktmerker ved pipeveksling.

Det er noen skjevheter i taket, synlig fra bakkenivå.

Det er ikke synlig dampspærre der det er kontrollert i den flate delen av himlingen. Manglende eller utilstrekkelig dampspærre kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er ikke adkomst for kontroll av skrå himlinger med hensyn til eventuell dampspærre, isolering og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av fuktmerker ved pipeveksling for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre fuktskader.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, da dette kan indikere konstruksjonssvakheter som over tid kan forverres.

Manglende eller utilstrekkelig dampspærre øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen, og det anbefales å etablere eller forbedre dampspærre der dette mangler.

Det bør etableres bedre adkomst for kontroll av skrå himlinger, slik at tilstand på dampspærre, isolasjon og lufting kan vurderes og eventuelle mangler utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen på tilbygget mot vest er et plassbygget saltak med skrå himling og en liten hanebjelke. Konstruksjonen er ikke åpnet for kontroll. Taket ble renoveret ca. 2010 med ny tekking og ny innvendig himling. Ingen symptomer på skader ble observert ved befarings.



Fukt ved pipe

TG 1 Takkonstruksjon tilbygget vest

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra perioden 2005 til ca. 2010, med utskifting i 2006 og fra 2010.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer fra 80-90-tallet

Bygningen har flere malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980- eller 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

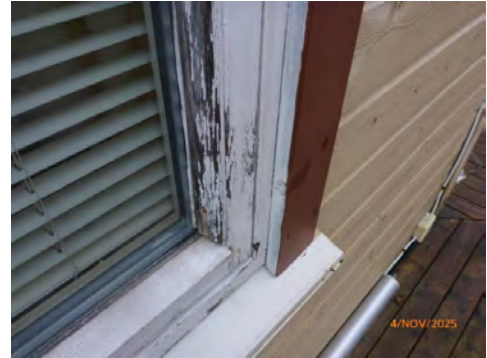
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket, for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Vinduer i kjeller

Kjelleren har trevinduer med enkle og koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er observert sprukne glass.

Det er råteskader på vinduer mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene i kjelleren bør påregnes skiftet for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for vanninntrengning.

Råteskader og sprukne glass kan føre til redusert funksjon, økt energiforbruk og fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2015 med tolags glass. Altandør mot øst er i tre med tolags glass, og døren er fra ca. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

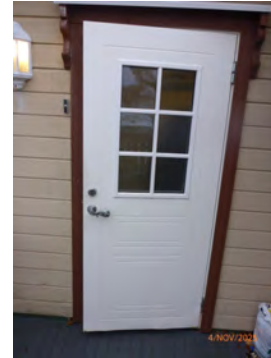
Det er begynnende fuktskader på begge dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes pussing og maling av dørene for å forlenge levetiden. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, bør dørene skiftes ut for å unngå ytterligere fuktskader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Kjellerdør

Bygningen har en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for inntrenging av vann og varmetap. Manglende tiltak kan føre til ytterligere skade på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Altandør loft

På loftet er det en malt altandør i tre med tolags glass. Døren er fra ca. 2007, men ble montert i ca. 2010.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en plassbygget altan mot øst og sør fra ca. 2006. Konstruksjonen er oppført i tre og har adkomst fra terreng i nord og stue mot øst. Det er samlet ca. 60 m² dekke.

Årstill: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Takst fra 2009

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på rekkverk og dekke.

Dekket er flere steder montert med liten avstand mellom bordene, noe som gir begrensede dreneringsmuligheter.

Under frontene på altanen er det montert trekledning, og deler av denne har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket og dekket bør vaskes og males for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

Råteskadede bord i trekledningen under frontene på altanen må etter hvert påregnes skiftet ut for å unngå spredning av råte og svekkelse av konstruksjonen.

Det bør vurderes å øke avstanden mellom terrassebordene for å bedre dreneringen og redusere risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert levetid og fare for ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong i nord

Tilbygget mot nord har tilnærmet flatt tak. Det er etablert en balkong på ca. 12,6 m² med adkomst fra et soverom på loftet.

Det er lagt treplatter på papptekking, og disse ble ikke fjernet for underliggende kontroll ved befaringen.

Årstill: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverket har en høyde på litt under 90 cm, og måler ned mot 87 cm ved gavlveggen.

Rekkverket er festet gjennom papptekkingen.

Konsekvens/tiltak

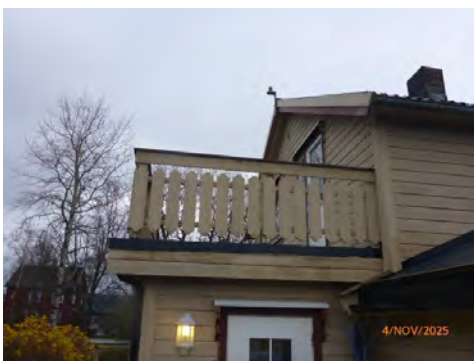
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomdelingspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, da for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da tilnærmet flate tak over innredede rom har forhøyet skadefrekvens og kan medføre fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Platting i øst

Platting mot øst er oppført i tre, med ukjent opprinnelse, og har et areal på ca. 15 m². Normalt vedlikehold må påregnes.



! TG 2 Terrasse og platting i vest.

Foran kjeller mot vest er det to plassbygde terrasser i tre, ukjent opprinnelse. Det er til sammen ca. 30 m² dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er stedvis skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder oppretting, vasking og ny overflatebehandling for å utbedre skjevheter og sprekker i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av terrassekonstruksjonen og økt risiko for fuktskader eller redusert levetid.



! TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget trapp mot nordøst for adkomst til altan øst.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Takst 2009

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trappen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellertrapp

Plass-støpt trapp og støttemur. Tredekke i bunnen av trappen, ikke åpnet for kontroll under dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Betongtrapp og støttemur har sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Betongtrapp og støttemur bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper - 2

Ved hovedinngangen er det en plassbygd trapp i tre og en altan på ca. 10 m².

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe korte inntrinn, noe som kan påvirke sikkerheten og brukervennligheten.

Det er ikke montert håndløper på veggen, noe som er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggen for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

For å bedre brukervennligheten og redusere risikoen for fallulykker, bør det vurderes å forlenge inntrinnene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre utvendige forhold

Det er montert markise, ukjent tilstand, ikke funksjonstestet eller vurdert.

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

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Det meste av 1. etasje og deler av loftet er pusset opp. Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som forventet, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes på eldre overflater og deler av loftet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller over kjeller, over krypkjeller og mellom etasjene er av trebjelkelag.

Det er ikke åpnet for ytterligere kontroll av bunnsviller og kantbjelker. Det er ikke målt skjevheter på over 15 mm i gulvene i 1. etasje., kjøkken, gang og stue.

Det er ikke målt skjevheter på over 15 mm på loft for gang og soverom nord.

Det er målt inntil 15 mm skjevheter på soverommet mot sørøst på loftet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe/teglstein. Sotluke er plassert i kjeller. Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen i 1. etasje, denne er fra ca. 2007.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Fra feier i meglerpakken Sist feid 23.03.2020. Siste tilsyn utført 26.02.2016.

Neste besøk 2026.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Rust på sotluken.

Utfelling av bekkstot på kaldt loft.

Tegn til fuktvandring fra pipe over tak.

Ildfast plate under ovn dekker ikke tilstrekkelig areal, og når ikke 30 cm foran ovnsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet bør ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- og feietilsyn for videre kontroll og vurdering av pipe, ildsted og takstige.

Det må påregnes kostnader til utbedring, herunder mulig piperenovering.

Manglende ildfast plate og utilstrekkelig dekning foran ovnsdør medfører økt risiko for brann.

Rust på sotluken og utfelling av bekkstot samt tegn til fuktvandring fra pipe over tak kan føre til ytterligere skader på pipekonstruksjonen og redusert brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke oppføre gulv eller utforede vegger. Det er et noen innvendige delevegger med treverk ned mot til betonggulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er målt fukt i delevegg/trevegg i en av bodene. Målingene viser over 28 % fuktinnhold, noe som indikerer at treverket er mettet med fukt.

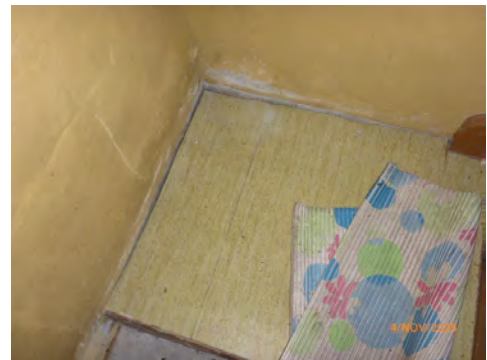
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales at alt treverk i kjelleren fjernes, og at kjelleren holdes mest mulig åpen med murkonstruksjoner og god utlufting.

Dette bør gjøres for å hindre videre fuktskader, samt redusere risikoen for sopp- og råteangrep som kan oppstå ved høyt fuktinnhold i treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er en eldre krypkjeller mot sør og krypkjeller under tilbygget mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Krypkjelleren mot sør har ikke tilstrekkelig ventilasjon. Det er lagret en del løsøre og bygningsmaterialer i krypkjelleren. Det er observert noe fukt på grunnen i krypkjelleren mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjelleren bør ryddes for alt organisk materiale, og det bør legges plast på grunnen for å redusere fuktbelastningen. Manglende ventilasjon og fukt i krypkjelleren kan føre til økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

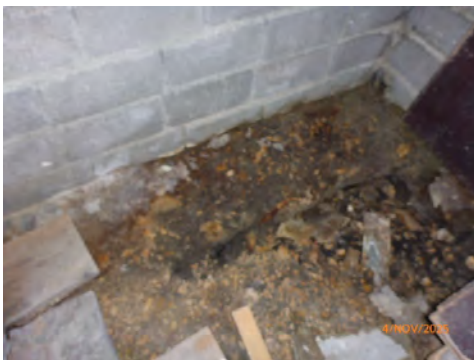
Tilstandsrapport



Krypkjeller nord



Krypkjeller sør



TG 2 Innvendige trapper

Trappen til loftet er en tretrapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

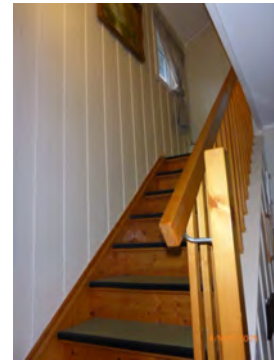
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes og håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn. Manglende tiltak kan medføre økt fare for ulykker i trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Kjellertrapp

Kjellertrapp i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

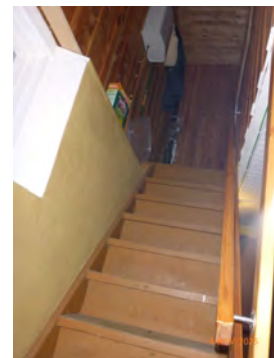
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Reposet mot kjellergulvet har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Reposet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører fra byggeåret og profilerte lettdører fra rundt 2005 og 2010.

I kjelleren er det plassbygde finérdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

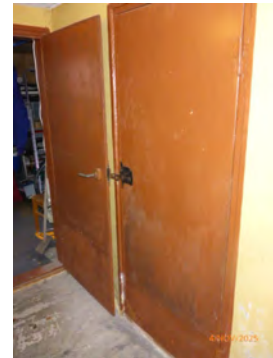
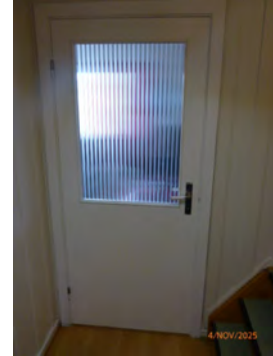
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utskifting av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, funksjonssvikt eller skade på dør og karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet sokkellist i våt sone, og det er heller ikke fuget under platene i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør fuges under platene i våt sone for å oppnå noe fuktsikring. Manglende tiltak kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom det kommer vann på platene, og det er derfor viktig at dusjkabinett benyttes for å unngå vannsprut på veggplatene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluket på noen millimeter.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 0. Dette medfører at det er noe motfall ute på gulvet.

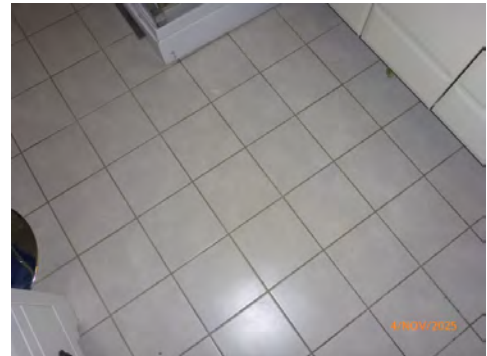
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Et avbøtende tiltak kan være å demontere døren, og om mulig etablere oppbrett på membran samt fuge under og på siden av dørkarmen.

Konsekvensen av manglende fall og nivåforskjell er økt risiko for at vann ved lekkasje eller overflødig vannsøl kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk under kante av dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Vask sluket og foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er korrekt utført membran og slukmansjett.

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegg på en side og kjøkkeninnredning motstående side av dusjkabinettet.

Ved fuktsøk på vegg ved dusjkabinettet er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Det er heller ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av området, da manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet om eventuelle skjulte fuktskader. Dette for å redusere risikoen for uoppdagede fuktproblemer som kan føre til skader på konstruksjonen over tid. Det er også anbefalt bruk av dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



146 nede på plater ved kabinett

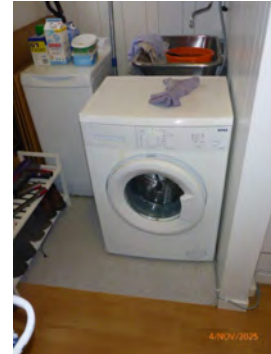


136 oppe på plater ved kabinett

Tilstandsrapport



192 ved sluk, 197 ved dør



Under badet

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerommet ligger i tilbygget mot vest. Rommet er noe pusset opp, uten at dette er utført som et våtrom.

Det er et felt med belegg ved sluk, og det er laminat på gulvet ellers. Det er ingen fall til sluk eller tettesjikt med oppbrett under laminat.

Det er malte plater på veggene, montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er to ventiler i vegg, men ingen tilluft fra under dør.

Vurdering av avvik:

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

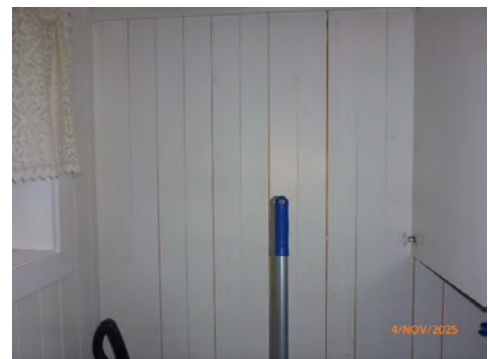
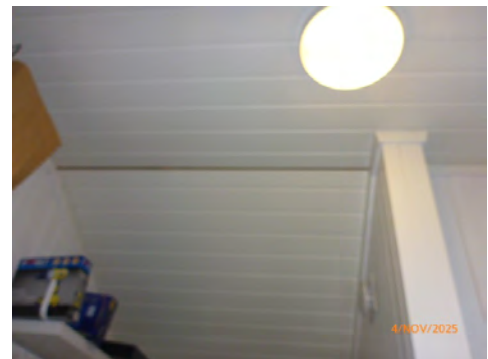
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det oppfyller dagens krav til tettesjikt, fall til sluk og ventilasjon.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegg mot nord. Mot toalettrommet er det liten plass, det er vann og avløs inne i denne vegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

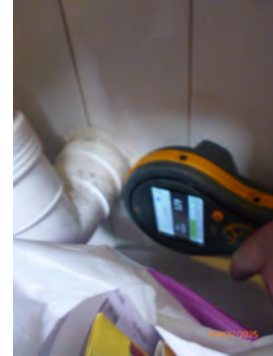
- Det er avvik:

Ved fuktsøk på vegg ved skyllekar og på gulvet ved sluket er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det er heller ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet eller på tilstøtende toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde området under oppsikt og unngå vannsøl på gulv og vegg, da manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet om eventuelle skjulte fuktskader. Regelmessig visuell kontroll bør gjennomføres for å oppdage eventuelle endringer som kan indikere fuktproblemer.



119 vegg under skyllekar



158 på belegg mot laminat



161 ved sluket



128 vegg over skyllekar

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Tokummers vask med avrenningsrist i benkeplaten. Det er montert vannstopper på oppvaskmaskinen. Det er også montert avfallskvern; denne fjernes av kontaktperson. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kontaktperson opplyser at dette er hans og at de ikke følger med boligen. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Fliser på vegg

Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fliser på veggen mot plass for kjøleskap. Det foreligger ikke dokumentasjon på om flisene er montert på gipsplater, noe som medfører usikkerhet om underlaget.

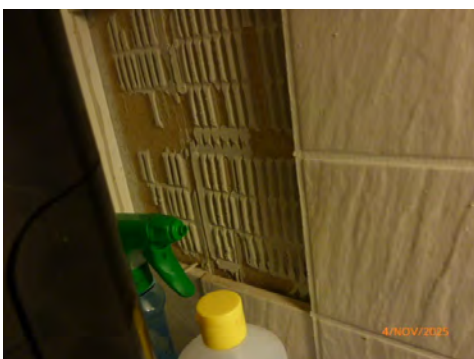
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør festes for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon.

Det bør også innhentes dokumentasjon eller foretas undersøkelser for å avklare hvilket underlag flisene er montert på, da manglende kunnskap om underlaget kan medføre økt risiko for dårlig heft, fuktskader eller redusert levetid på flisarbeidet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilbygget mot vest. Rommet er fra ca. 2010. Det er et toalett og en vask.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun en ventil i veggen mot vaskerommet, og det er ikke tilluft fra under døren.

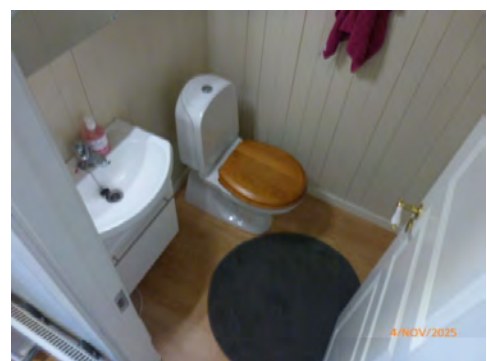
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere ventilasjon og luftespalte under døren.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber av eldre opprinnelse. Det er også plastrør (rør-i-rør) fra rundt 2010. Plastrørene er tilknyttet bad, vaskerom og toalettrom. Det er ikke registrert lavt vanntrykk ved befarings. Innvendig vanninntak er plassert i kjeller og er fra byggeåret. Det er ikke kjent om dette er jernrør eller kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Flere rør mangler tettemuffer, for eksempel under kjøkkenbenken.

Vannrørene er av eldre dato, og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, da eldre vannrør har økt sannsynlighet for lekkasjer og skader over tid.

For rør-i-rør-systemet kan det være utført rørarbeider som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget utført av autorisert rørlegger, spesielt med tanke på manglende tettemuffer og eldre vannrør.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt uforutsette kostnader ved eventuelle skader.

Det må påregnes at deler av installasjonen kan medføre kostnader ved utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Under badet



Under vaskerommet



Kjøkkenbenk



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det som er synlig av avløpsrør, er plast. Nye rør er fra rundt 2010 under bad og vaskerom. Avløpet under vaskerommet går ned i en kasse ved gulvet, ukjent status på innkassede avløpsrør. I kjeller er det en gammel støpejernsluk, ukjent hvilke rør som finnes i grunnen her.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler vannlås på et rør fra vaskerommet/toalettet ifølge kontaktperson.

For gamle avløpsrør er vurderingen basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men dette anses som en risikokonstruksjon. Det anbefales å være oppmerksom på mulig økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av alder og ukjent tilstand på skjulte rør.

For avløpsrør i plast kan det være utført rørarbeider som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget, og at autorisert rørlegger kontaktes for vurdering av tilstand og eventuelle nødvendige utbedringer.

Manglende vannlås bør utbedres for å hindre lukt og sikre korrekt funksjon.

Kostnader kan ikke utelukkes, spesielt med tanke på alder og ukjent tilstand på skjulte rør, noe som medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Uder bad



Under vaskerom



Kjøkkenbenk



Sluk i kjeller

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.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, for å bedre ventilasjonen og sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Om mulig kan balansert ventilasjon vurderes ved fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse. Kostnader er beregnet for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 150 liter og er plassert i kjelleren. Det er usikkert produksjonsår, men berederen fremstår som eldre og kan være fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannsberedere har økt sannsynlighet for plutselig svikt, noe som kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet plassert i trappeoppgangen til loft. Installasjon av variert opprinnelse.

Det er skrusikringer og to vippesikringer i skapet.

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.
Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Installasjonen er av variert kvalitet og opprinnelse. Ingen dokumentasjon over anlegget.**
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

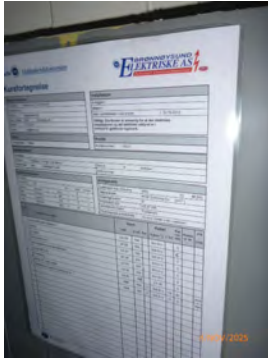
Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Det er påregnelig med kostander, som blant annet renovering av sikringsskapet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarslere i 1.et og på loft, disse er fra ca. 2018. Det er et eldre brannslukkingsapparat.

Montere røykvarsler i kjeller og skiftet ut brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ingen røykvarsler i kjeller.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparater er eldre en 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1959. Det er ikke observert fuktsikring på mur.

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 ingen fungerende fuktsikring av mur. Takvann er ført til terreng ved mur, mot sør er dette ført til oppstikkende betongrør, skadet og tett. Kontaktperson opplyser at det tidligere har vært vann i kjeller fra overvann i området, noe som opphørte etter at kommunen oppført et bygg på eiendommen mot nord, ukjent hvilke tiltak som ble utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en helhetlig vurdering og utbedring av drenering, fuktsikring, håndtering av takvann og terrengfall for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skader på bygningskonstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til økt fuktbelastning, skader på mur og innvendige konstruksjoner, samt redusert bokomfort og verdi på eiendommen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sørøst



Sør



I kjeller

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur under hovedbygget. Det er støpt dekke på grunn i kjeller. Mot sør er det en krypkjeller med betongstein. Tilbygget i vest er av plass-støpt betong. Tilbygget i nord har ringmurer av lettklinkerblokker. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene var derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Ved befaringen ble det ikke observert større alvorlige sprekker eller større setninger i de synlige delene av grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre utvikling av skader, noe som kan svekke konstruksjonens stabilitet over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresone, flom og skredhendelser ved søk i 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren, minimum 1:50 i tre meters bredde, for å sikre god bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning mot byggegruppen og grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltaket bør vurderes i sammenheng med drenering og fuksikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. I kjeller er det synlige plastrør, fra takt i 2009 skal det være skiftet frem til kommunalt nett i ca. 2000.

Det gamle sluket i kjeller er fra byggeår, det har tidligere vært tilbakeslag her.

Det er ukjent om dette sluket er tilkoblet er betongrør ette annet, om om dette er tilkoblet kommunalt nett.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

I kjeller er det vannrør som kommer opp fra grunn, dette kan være av kobber

Utvendige vannledninger frem til kommunalt nett er av ukjent type.

Det er et oppstikkende plastrør sør for boligen, ukjent status.

Avløpsrør på eiendommen vises ikke på kommunens bunnledningsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på de nedgravde vann- og avløpsledningene. Dette medfører usikkerhet om ledningenes tilstand, materiale og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

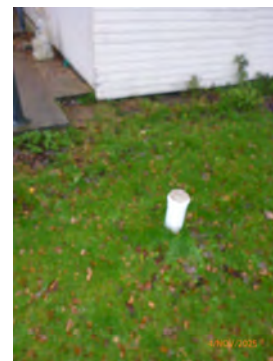
Det bør innhentes dokumentasjon på de nedgravde vann- og avløpsledningene for å redusere usikkerhet om tilstand, materiale og utførelse.

Dersom det ønskes en grundig vurdering, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger for kontroll av anlegget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for akutte utbedringer.

Kostnader gjelder for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppstikkende rør mot sør



Plastrør i kjeller

Tilstandsrapport



Vanninntaket inne i kjeller



Oljetank

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. I krypkjeller mot sør er det et oppstikkende rør fra grunn, ukjent hva dette er. Må undersøkes nærmere.



Andre tomteforhold

Under altanen i øst og mot sør er det lagret eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagret asbestholdige materialer (eternittplater) under altanen i øst og mot sør. Dette medfører økt risiko ved håndtering og fjerning, og det anbefales å følge gjeldende regelverk for håndtering av asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternittplatene bør pakkes forsvarlig inn og leveres til godkjent mottak for asbestholdig avfall.

Kontakt SHMIL for veiledning om korrekt håndtering.

Manglende eller feil håndtering kan medføre helse- og miljørisiko og brudd på regelverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus/lager

Byggeår

1960

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Uthus av eldre opprinnelse. Plass-støpte ringmurer, mulig tregulv, ikke synlig grunnet mye løssøre. Vegger i bindingsverk med stående kledning av tre. Plassbygde dører, vinduer med enkle glass. Saltak og skråtak tekket med eternitplater, ikke takrenner. Bygget er et totalreoveringsobjekt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: Gang, 4 Soverom, Kott, Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Bod, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag mindre tilgang på 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. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Salhus alle 27 ,8907 BRØNNØYSUND 113 m ² 2007 3 sov	16-09-2025	3 550 000	3 550 000		3 550 000	31 416
2 Salhus alle 1 ,8907 BRØNNØYSUND 106 m ² 1976 3 sov	07-03-2023	3 200 000	3 150 000		3 150 000	29 717
3 Stabbursveien 15 ,8907 BRØNNØYSUND 151 m ² 1985 3 sov	17-09-2024	4 200 000	3 750 000		3 750 000	24 834
4 Mosheimsjøveien 4 ,8907 BRØNNØYSUND 140 m ² 1957 4 sov	07-10-2025	4 300 000	4 100 000		4 100 000	23 977
5 Tettingveien 12 ,8907 BRØNNØYSUND 135 m ² 1989 3 sov	02-07-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	22 222
6 Slettaunåsen 21 ,8907 BRØNNØYSUND 137 m ² 1969 3 sov	26-08-2025	2 500 000	3 100 000		3 100 000	21 233
7 Slettaunåsen 13 ,8907 BRØNNØYSUND 0 m ² 1970 5 sov	28-04-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	16 071
8 Salhus alle 15 ,8907 BRØNNØYSUND 189 m ² 1953 5 sov	07-03-2024	3 300 000	3 000 000		3 000 000	10 909

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 20.012,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Ikke opplyst for 105/465	Kr.	20 012
240 I dunk kr 6647,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 647
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	120 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 740 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

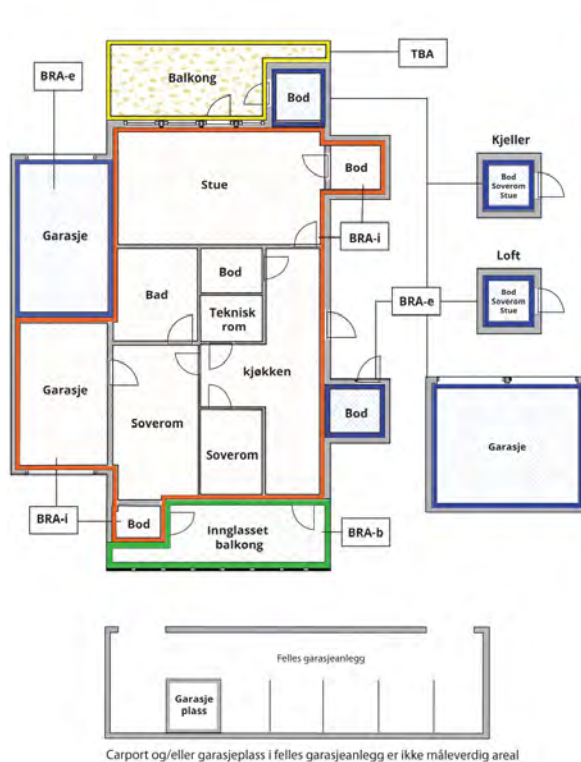
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	59			59	12	3	62
Hovedetasje	82			82	70		82
Kjeller	47			47	30		47
SUM	188				112	3	191
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott		
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, toalettrom, bod, kjøkken, stue		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ikke tegninger over hovedbygget fra 50-tallet.

Det finnes byggvedtak fra 1969, mulig tilbygget mot øst, ingen tegninger fra 1969.

Kommunen har registrert meldingssak i 2010, dette er for tilbygget i nord.

Tilbygget i nord har under 4 meter til grensen.

Ikke registrert byggesak på altaner.

I meglerpakken er det levert tegninger fra tidsrommet meldingssak/tilbygget i nord.

Disse viser hovedbygget med tilbygget mot nord. Det er også et tilbygg i sør, ikke oppført.

Det finnes ingen oppdaterte tegninger over bygningsmassen med plantegninger og fasadetegninger.

Opprinnelig er boligen oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer av det overstående.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger i meglerpakken. Bygget ligger noe nært grensen i nord, under 1 meter, kontakt kommunen for ytterligere vurdering.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	52
Uthus	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Torodd Wiik	Kontaktperson
	Elisabeth Wiik	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	80		0	981 m ²	Estimert i gårdskart	Eiet

Adresse

Svingen 4

Hjemmelshaver

Kristiansen Øyvind (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	465		0	457 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Tillegstomt til Svingen 4

Hjemmelshaver

Øyvind Kristiansen (død) 13/16
Elisabeth Wiik 3/16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert 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. Noe trafikkstøy fra hovedinnsfartsåren til Brønnøysund må påregnes.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus, søndre del (2003003)

Formål. Boliger m/tilhørende anlegg, (B15), % 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/> 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

Opparbeidet boligtomt med plen, bedd, busker, hekk og trær.

Det er innkjøring fra vest og parkering for tre til fire biler inne på eiendommen.

Gjerde rundt tre sider av eiendommen, variert tilstand, stedvis skadet. Ikke kjent og det er avtalt vedlikehold av gjerde mot naboer.

1813-105/80 er ut fra arealer målt i kart ca. 981 m², dette kan ha vesentlige avvik.

1813-105/465 er på 457 m². Dette er en tilleggstomt mellom boligtomten og veien inn til området, tomtegrensen går ut i kommunal vei mot vest.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ikke kjent om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok for begge eiendommene.

Disse har treff som må avklares.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 122 000	2025	Det henvises til oppdragsgiver for opplysninger vedrørende skattetakst.

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		Dødsbo, ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	03.11.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	14	Nei
Verditakst	11.02.2009	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	6	Nei
Byggevedtak tilbygg 1969	01.09.1969	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest tilbygg 1969	13.07.1970	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata tilbygg enebolig 2010	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger 2010		Fra meglerpakken. Ikke datert.	Gjennomgått	2	Nei
Bygningsdata bolig	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata uthus	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkerapport eiendom. Bnr 80 og 465	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Målebrevkart 105/465		Fra meglerpakken Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Skylddelingsforretning 105/80	24.11.1995	Fra meglerpakken	Gjennomgått	4	Nei
Ledningskart	24.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringskart	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus 105/80	30.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Tilknytning vann og avløp	24.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	22.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter 105/80	24.10.2025	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM9727>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2161
Adresse	Svingen 4		
Postnr.	8907	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Elisabeth Wiik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn:

Øyvind Kristiansen

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
E W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 17.04.2026

Signert av Elisabeth Wiik

BRØNNØY KOMMUNE

KOMMUNEINGENIØREN

8900 · BRØNNØY · SUND

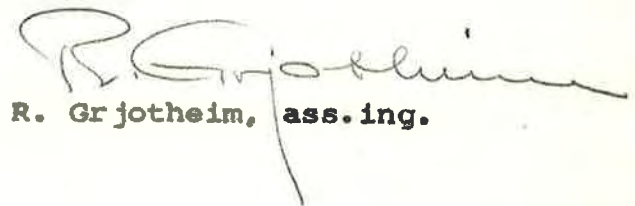
POSTBOKS 101 · TELEFON 19 OG 109

Ferdigattest.

Arne Olsen gis hermed ferdigattest for tilbygg til
sin bolig på Salhus.

Arbeidet er utført i samsvar med de godkjendte tegninger.

Brønnøy komm.ing.kontor 13/7-1970.


R. Grjotheim, ass.ing.

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 m² 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 m². 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 m².

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 m².

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 m². 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 oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

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.

..... den / 2026

.....
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: rakvaag@advokatenehla.no