

Hestøyringen 18

Takst kr 4.000.000,-

- Romslig enebolig på Hestøya Nord
- Gjennomgående modernisert
- 5 soverom
- Frittstående dobbelgarasje
- God utsikt mot Brønnøysundet



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



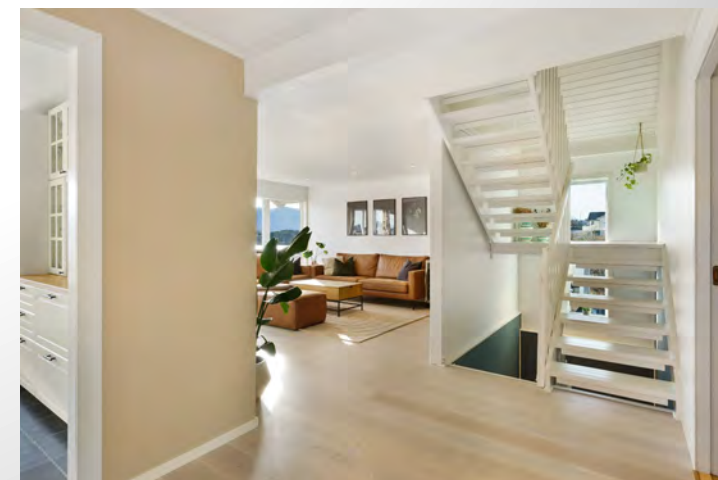
Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18



Hestøyringen 18

8909 Brønnøysund

Romslig enebolig med dobbel garasje på Hestøya Nord. Innholdsrik planløsning over 3 etasjer, med 5 soverom og 2 bad. Fremstår gjennomgående modernisert og tilpasset unge, aktive familier.

Østvendt med utsikt mot Brønnøysundet.

Boligen er bygget i 1986 og er tidvis renovert og pusset opp fram til idag. Vesentlige oppgraderinger er foretatt med renovering av bad i sokkel 2008, renovering av bad i hovedetasje 2014, kjøkken renovert i 2013 og pusset opp i 2024. Flere rom er pusset opp siste to år.

Utvendig er det foretatt renovering av vegg mot sørvest i 2021, inngangsdører byttet 2015 og 2024.

Luft-luft varmepumpe montert. Gulvvarme på våtrom og i entrè.

Frittstående garasje med takterrasse bygget i 1999.

974 m2 selveiertomt i skrått terreng, opparbeidet med plen, terrasser og asfaltert innkjørsel. Parkering for flere biler.

Tilknyttet offentlig vei og vann. Privat avløp.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/848
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Simon Valan Høyholm
Cecilie Kim Gundersen
- **TOMT**
974 m2 selveiertomt
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, (B4), jf. reguleringsplan Hestøya nordre del inkl. Buholmen (2005003)
- **BYGGEÅR**
Bolig 1986 – garasje 1999
- **AREAL**
BRA 232 m2
- **FERDIGATTEST**
Mangler for bolig. Byggetillatelse datert 20.06.1986.
Ferdigattest garasje 03.11.2003.
- **ENERGIMERKING**
E - GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 4 000 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 100 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 4 101 090,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 12 729,- pr. år for 2025
Boligen har vannmåler.
I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Tømmepris 2025 er kr 3 025,-
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 1 000 000,- for 2024 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHOLD

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

- BRA-i:	186	Internt bruksareal
- BRA-e:	46	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	33	Terrasse- og balkongareal
- ALH:	17	Ikke måleverdig areal

- Sokkeletasje: Bad, vaskerom, 3 soverom, 2 boder, hall, vindfang
- Hovedplan: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, soverom
- Loftsetasje: Gang, soverom, loftstue

- Garasje

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Integrerte hvitevarer i kjøkken følger med. Garderobeskap i soverom mot øst i sokkeletasje følger ikke med.
Boligen er tilknyttet internett via fiber.

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmepumpe, delvis gulvvarme og panelovner.
Vedfyring med installert ildsted i sokketasje.

ADGANG TIL UTLEIE

Innredning av loft fremkommer ikke på godkjente tegninger i kommunens arkiv. Formell godkjenning av dette må avklares for eventuelt lovlig utleie.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1986/3728-1/70 Best. om vann/kloakkledn.
12/09-1986

Vegvesenets betingelser vedtatt

Kommentar: Offentlig rettighet som følger med eiendommen

Pengeheftelser slettes ved overdragelse

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

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

BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Boligen er bygget i 1986, garasje i 1999. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige trapper: Rekkverk mangler eller er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe. Det mangler typegodkjent takstige
- Vaskerom: Fra byggeår, teknisk utdatert, behov for renovering.

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

Nåværende eiere har ikke brukt ildsted, og grad av funksjon er ukjent.

Byggetillatelsen betinger tilknytning til kommunalt avløpsanlegg når det blir tilgjengelig.

Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er innredet et ekstra soverom i 1.etg. og innredning av loft mangler på plantegning.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse mangler for bolig. Det foreligger byggetillatelse datert 20.06.1986. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Det er angitt formelle avvik vedrørende godkjent planløsning. Ansvar for eventuelle følger av manglende godkjenninger overtas av kjøper.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hestøyringen 18, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 848

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 20320-1622

Referansenummer: ZP1633

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Større enebolig med utsikt mot Brønnøysund og indre skipslei i øst. Boligen er opprinnelig ca. 39 år. Dobbel garasje med takterrasse, ca. 26 år. Bygningsmassen fremstår som normal slitt/vedlikeholdt med tanke på alder. Videre løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Badet i 1.et er renovert, badet i 2.et er renovert, kjøkkenet er renovert, flere innvendige overflater er pusset opp.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Det nevnes spesielt rom under terreng, vaskerommet, lukkede flater i konstruksjonene, alder på vinduer/dører og taktekket med takrenner.

Rør og EI-installasjoner fra byggeår, alder må hensyntas.

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

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

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

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

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

Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen er av pappshingel.

Pipen er tekket med beslag over taket. Takstige til pipen, ikke typegodkjent takstige.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, nyere taknedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra byggeår.

Ny kledning med utvendig etterisolering på langveggen i sør.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Sørveggen har PVC-vinduer med 3-lags glass samt et kjøkkenvindu i øst av tre fra 2013 med tolags glass. Verandadører av tre med glass, dørene er fra byggeår, ny bi-inngangsdør montert i 2024.

Hovedinngangsdør er montert i 2015.

Terrasse foran bygget i tre på ca. 16 m².

For hovedplan er denne på ca. 13,4 m² og på loftet er verandaen ca. 3,5 m².

Plassbygget trapp i tre, trapp for adkomst fra parkeringsarealer til flater ved hovedinngang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Flere rom er renovert/pusset opp ved varierte intervaller.

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Plass-støpt dekke på grunn.

Trebjelkelag mellom etasjene.

Elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i 1.et. Ildsted fra byggeår for fast brensel i 1.et.

Boligen har malt tretrapp med repos fra underetasje til loftet.

Innvendige dører av typen lettdører fra byggeår og nyere profilerte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 2.et renovert i 2014.

Rommet har våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Gulvet har vinylbelegg. Det er montert en innredning med underskap, to vasker, overskap med speil og belysning. Et høyskap med speildør. Et vegghengt toalett og et boblebadekar. Det er mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Badet i 1.et ble renovert i ca. 2008.

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Montert en innredning med underskap, en vask, speil og belysning. Vegghengt toalett, ikke drenering av innebygget sisternen. Montert et tett kabinet. Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft fra under dør.

Vaskerommet er fra byggeår. Belegg på gulvet, varmekabler i gulv. Plasts luk i gulvet. Tapet på vegger. Montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert. Rommet er modent for renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renovert i 2013. Laminat på gulvet. Innredning fra IKEA. God mengde innredning.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr, komfyrtopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. Komfyr skiftet i 2021.

Det er ny kjøkkenventilator over komfyrtopp, vask og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert. Utvendig stoppekran øst for boligen. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vannledninger er av kobberør. Vannledninger i hovedsak fra byggeår. Noe nyere tilkoblinger i forbindelse med badene og kjøkkenet. Vannmåler montert.

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, denne ble montert i 2017, produsert i 2007 og er på 287 liter.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på vann og avløpsanlegg. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI- anlegget er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på bod. Vippekabler i skapet. Deler av EI-installasjonen er skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert EI- fagmann. Alt

Beskrivelse av eiendommen

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

Oppvarming ved elektrisitet, montert luft til luft varmepumpe.
Varmekabler i entre, ett av soverommene, bad og vaskerom i 1.et.
Brannslukkingsapparat og ca. fem røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell, sprengt fylling og antatt tilkjørte masser.
Synlig grunnmurplast på mur. Takvann til drenering.
Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Mur ved trapp, ved garasje og ved hovedinngang.
Støpt dekke på grunn ved hovedinngang, ca. 14 m².
Utsprengt fjell i østvendt bratt skråning. Naturlig nok faller da terrenget fra vest mot byggegrupp.
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Vannledning til kommunalt nett. Avløp fra septiktank, ukjent tilstand og utførelse.
Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Tank under trelokk, glassfiberlokk på tank, støpt flate under lokk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

Det er et ekstra soverom i 1.et. Loftet er ikke innredet på plantegning.

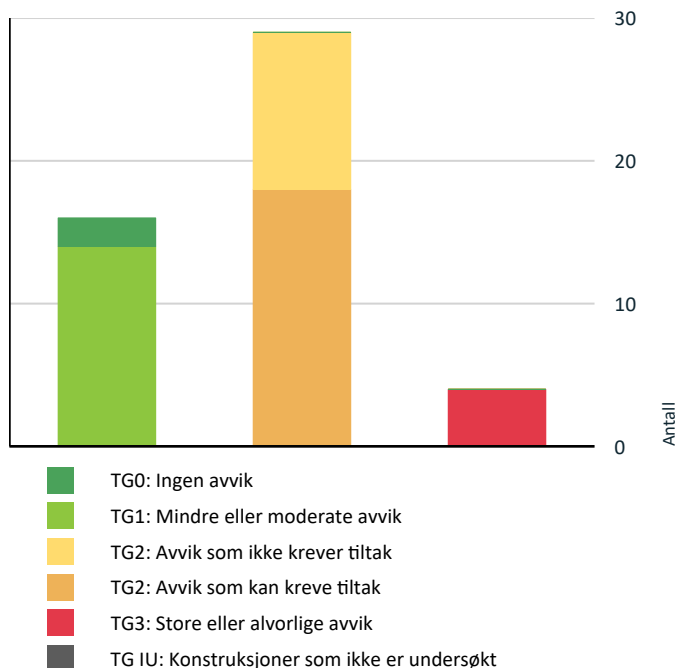
Garasje

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

Tegninger levert fra kommunen i meglerpakken, ikke påført stempel, dato eller signatur av kommunen.

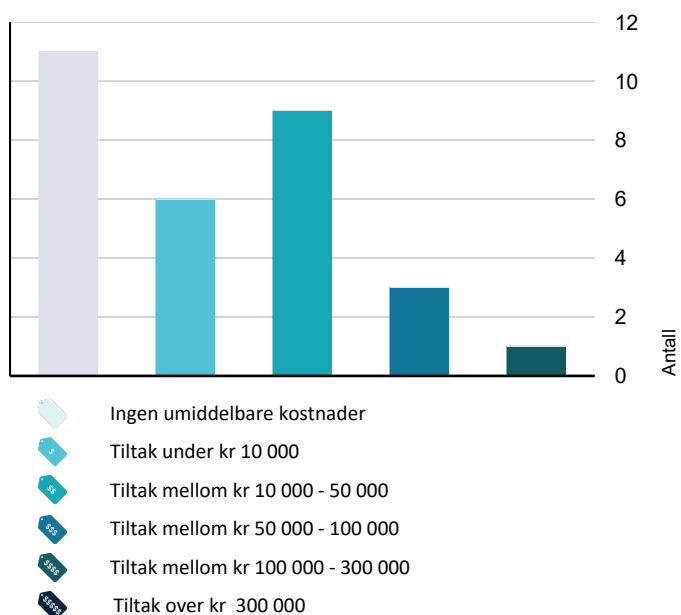
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater gulv hall [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggevedtak i 1986, tatt i bruk i 1987

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal.

Vedlikehold
Oppfattes som normalt.

Tilbygg / modernisering

2008	Renovering	Renovert bad i sokkeletasjen.
2021	Renovering	Renovert langveggen i sørvest.
2014	Renovering	Renovert bad i hovedetasjen.
2013	Renovering	Renovert kjøkkenet.
2023	Oppussing/renovering	2023-2025. Renovert to soverom og vegger i hall for 1.et. Pusset opp vegger på stue. Ny dør i bi-inngang.
2024	Utskifting kjøkken	Ny ventilator, oppvaskmaskin, vask og håndtak på innredningen i ca. 2024.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå. Shingel er montert på bordtro. Shingel er snart 40 år. Vindskier, vannbord og hengbord i tre fra byggeår. Synlig tro fra kott bak knevegger. «Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. 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.»

Vurdering av avvik:

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

Mose på tekking mot nord. Noen løse kanter på shingel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Vurder annet taktekke med luftet krysslekting over bordtro. Vurder vindskier, vannbord og hengbord ved takbytte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Pipen er tekket med beslag over taket. Takstige til pipen, skruet fast i taket, ikke typegodkjent takstige.
Takrenner og nedløp i plast fra byggeår, nyere taknedløp i metall mot sørøst. Taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør ved mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skråtakket over inngangsdør er fjernet, det er ikke snøfanger over inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Må sees i sammenheng med nytt taktekke. Nye takrenner, ny takstige, ny pipehatt, ny luftehatt. Snøfangere monteres ved behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra byggeår.

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis liten avstand fra kledning til terreng. Det er kjent utførelse i overgang mur/trevegg i nord.

Konsekvens/tiltak

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

Unngå jordholdige masser og bedd mot mur/kledning. Vurder ekstra tetting mellom mur og trevegg vegg i nord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Kledning sørveggen.

Ny kledning med utvendig etterisolering på langveggen i sør. Noe liten avstand fra støpt platt til kledning ved hovedinngang. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Smådyrsperre



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Stedvis åpne kasser, ny raftkasse på langvegg i sør i 2021. Kott bak knevegger, luftet kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kott bak knevegger, luftet kott, ikke isolasjon eller pakninger i luker. Noe isolasjon mangler på vegg mot trapperom. Noe trekk fra kott må påregnes. Ikke adgang for kontroll av lukkede flater i skrå himling og over hanebjelker. Noe nedbøyning av taket mot nordvest grunnet sig i fundament for verandaer og takfremspring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder isolert kottluker med pakninger og vindsperre på isolasjon på kott.

Vurder oppretting av takutstikket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



5/MAR/2025

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er rundt 39 år.
Noe rust på beslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer må påregnes skiftet. Skifte rustne beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



5/MAR/2025



5/MAR/2025



5/MAR/2025



5/MAR/2025

TG 1 Vinduer sørveggen.

Sørveggen har PVC-vinduer med 3-lags glass samt et kjøkkenvindu i øst av tre fra 2013 med tolags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



5/MAR/2025



5/MAR/2025

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Verandadører i hovedetasje og på loft av tre med glass, dørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

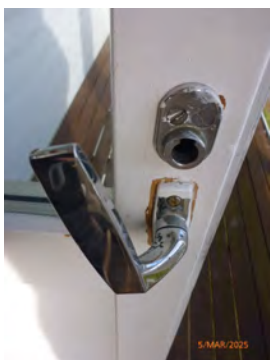
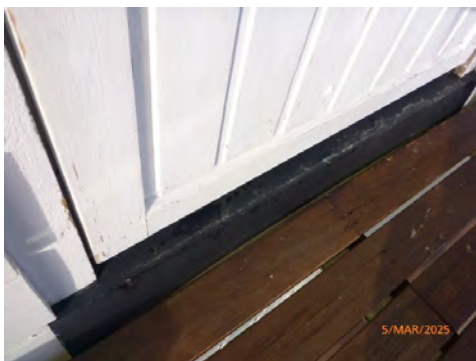
Verandadør i 2.et er utvendig slitt og har slitt vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, dør i 2.et bør vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Loft

! TG 1 Inngangsdør.

Hovedinngangsdør med lakkert overflate og smårutet tolags glass, dør er montert i 2015.

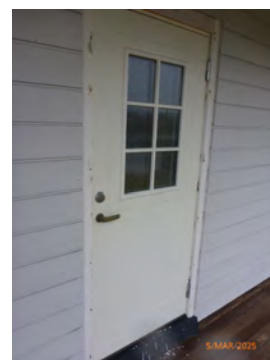
Det er i 2024 montert ny bi-inngangsdør, dør fra 2018.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



Hovedinngang



Bi-inngang

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran bygget i tre på ca. 16 m².

For hovedplan er det veranda på ca. 13,4 m² og på loftet er verandaen ca. 3,5 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Fra stuen, rekkverket er under 90 cm og det er åpninger på over 10 cm i rekkverket.

Noe store åpninger i verandadekke.

Det er skjevheter i konstruksjonene i alle plan, samt ekstra skjevhet mot sig i fundament i nordøst. Ingen nye sprekker/skader som følge av dette, ukjent når skjevhetene oppsto.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales rekkverk på min 100 cm, unngå store åpninger i rekkverket. Vurder oppretting av konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre trapp for adkomst fra parkeringsarealer til flater ved hovedinngang. Plassbygget trapp for adkomst til takaltan over garasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv hall

Innvendig i hall er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse falsar på laminatgulvet hall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte laminatgulvet. Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Deler av boligens overflater er pusset opp ved varierte intervaller. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Den generelle slitasjegraden på overflater er ikke utover det en kan forvente tatt alder i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn. Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter av variert omfang i underetasjen og på loftet. Stedvis noe knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i 1.et. Ildsted fra byggeår for fast brensel i 1.et. Nåværende eiere bruker ikke ildstedet.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen ble sist feid i 2015. Siste tilsyn var i 2009.

Brannvegg bak ildstedet er ikke luftet, det er pålagt stålplate som varmeskjold. Den gamle vedovnen er lite energioekonomisk. Nåværende eier har ikke benyttet ildstedet. Siste tilsyn fra feier var i 2009, ukjent resultat. Pipen er ikke feiet siden 2015, det mangler typegodkjent takstige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Vurder ny rentbrennende vedovn.

Pr. i dag er det påregnelig med pålegg fra feier. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted, brannvegg og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Boligen har malt tretrapp med repos fra underetasje til loftet.

Vurdering av avvik:

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

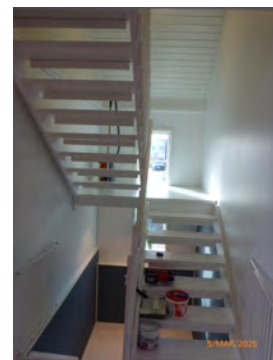
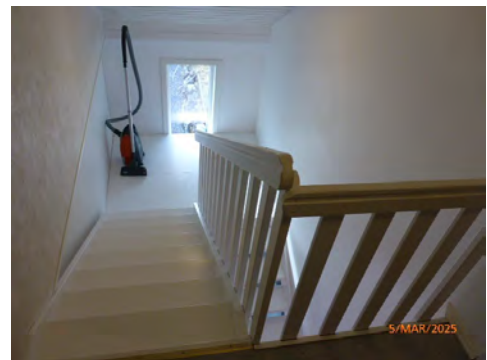
Vindu i trapp har ikke fallsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Øk høyden på returrekkverk på loftet. Monter fallsikring foran vinduet i trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er pussede lecavegger på innsiden av mur under terreng. Det er støpte gulv mot vest for rom under terreng. Det ble ved et fuktsøk på bod mot bad i sokkel ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere bakenforliggende fukt i søkeområde ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

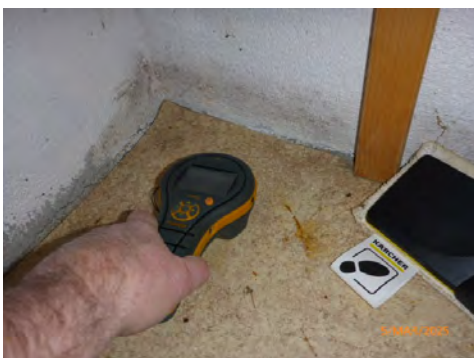
TG 2 er valgt ut fra dagens erfaringer med slike konstruksjoner da disse ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Konstruksjonen holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av typen lettdører fra byggeår og nyere profilerte lettdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1.et ble renoverert i ca. 2008.
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, ingen dokumentasjon.

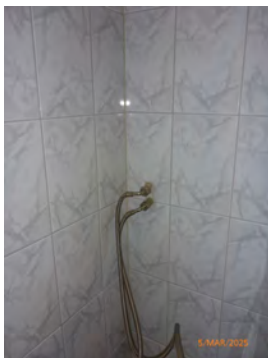
Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Regelmessig rengjøring av sluk samt alltid benytte tett dusjkasnett.
Det presiseres at dusjkabinett ikke er et tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under kabinett, ikke besiktiget nede i sluken.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Sluk under kabinett, ikke besiktiget tett på ned i sluket. Sluk antatt fra byggeår. Rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinett. Ingen dokumentasjon på utførelse.

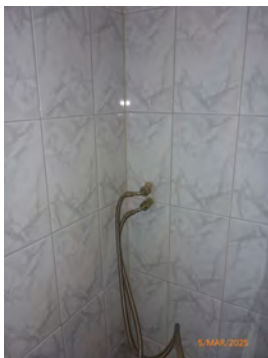
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft fra under dør.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Montert en innredning med underskap, en vask, speil og belysning. Vegghengt toalett, ikke drenering av innebygget sisternen. Montert nytt tett kabinett i ca. 2023.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Motfall på avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Undersøkes nærmere, kontakt rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i delevegg fra vaskerom mot dusj på badet. Tørt inne i vegg ved befaring. Det ble ved en visuell inspeksjon av flisfuger ikke observert riss om kan indikere bakenforliggende fukt fra bruk av våtrommet. På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det forurettes alltid benyttet tett kabinett.

Årstill: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. Vaskerommet er fra byggeår. Belegg på gulvet, stedvis løst, noe misfarget fra gulvvarme. Varmekabler i gulv. Plastsluk i gulvet. Tapet på vegger, denne er stedvis løs. Montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert, kun naturlig ventilasjon. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt fra bruk av våtrommet, dette kan dog ikke utelukkes. Rommet trenger renovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i delevegg mot bad. Tørt inne i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løs tapet på vegg. Sluk ikke tilgjengelig ved befaring. Stedvis løst belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av eldre fuktskader. Kostander ligger allerede under renovering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet i 2.et renoverert i 2014.

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Rommet har våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Noe dårlig fuge på sokkellist ved badekar mot toalett. Det presiseres at det ikke er kontrollert under badekaret.

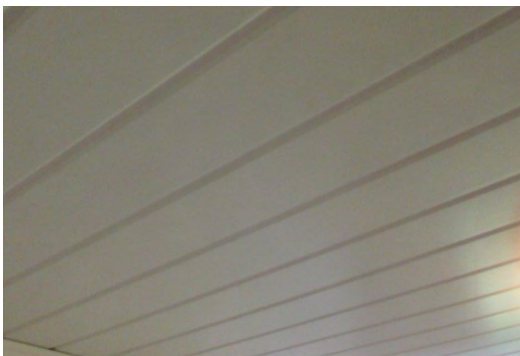
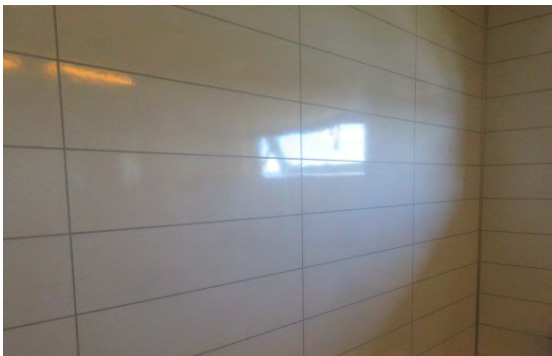
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå vannsprut på vindu, vurder tett kabinett.

Kontrollere under badekar, gå over fuger på sokkellist.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis løsnende belegg ved oppbrett på vegg under veggplater.

Fall ved sluk, ikke 1:100 fall på gulvet. Det er ca. 30 mm. høydeforskjell fra slukrist til kant på oppbrett belegg ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en innredning med underskap, to vasker, overskap med speil og belysning. Et høyskap med speildør. Et vegghengt toalett og et boblebadekar.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Det ble ved et fuktsøk på tilgjengelige overflater på gulv og vegg, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt fra bruk av våtrommet.

Det presiseres at det ikke er kontrollert under badekaret.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovert i 2013. Laminat på gulvet. Innredning fra IKEA. God mengde innredning med laminerte benkeplater med tokummers vask. Profilerte fronter på innredning. Integriert oppvaskmaskin, komfyr, komfyrtopp, mikrobølgeovn og kjøleskap. Komfyr skiftet i 2021. Vask og oppvaskmaskin skiftet i 2024.

Det ble ved et fuktsøk, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyrtopp.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert. Utvendig stoppekran øst for boligen. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Montert ny vannutkaster ca. 2020. Vannledninger er av kobberør. Vannledninger i hovedsak fra byggeår. Noe nyere tilkoblinger i forbindelse med badene og kjøkkenet. Vannmåler monteret. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på vann og avløpsanlegg. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger.

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnad for kontroll ligger under vannledninger.

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på vaskerommet, denne ble monteret i 2017, produsert i 2007 og er på 287 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe hvitt støv under beredere, ukjent hva dette er.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det utføres kontroll av vann og avløpsanlegget, be rørlegger vurdere dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



5/MAR/2025

! TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming ved elektrisitet, montert luft til luft varmepumpe.
Varmekabler i entre, ett av soverommene, bad og vaskerom i 1.et.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk på kott er koblet ut.

Montert utstyr er ikke funksjonstestet. Alt montert utstyr er over 5 år.

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

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



5/MAR/2025



5/MAR/2025

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

Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert, der er kun kursfortegnelse i sikringskapet. Sikringskapet er plassert på bod. Vippekabler i skapet. Deler av el-installasjonen er skiftet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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.
1986 Opprinnelig installasjon fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ja i følge tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det finnes ikke samsvarserklæringer for arbeider etter byggeår. Kursfortegnelse er fra 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

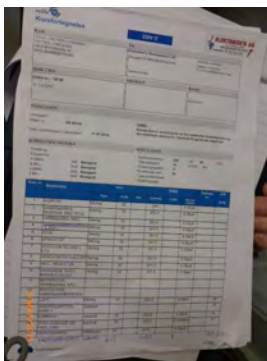
Ja **Opprinnelig installasjon fra byggeår. Det finnes ikke samsvarserklæringer for senere arbeider.**

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert El- fagmann.

Kostnad for kontroll. Anbefaling og kontroll omfattes også garasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat og ca. 5 røykvarslere.
Selger påser at montert utstyr virker og er nyere enn 10 år.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell, sprengt fylling og antatt tilkjørte masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmurplast på mur. Takvann til drenering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

Spyl dreneringen ved jevne intervaller. Vurder eget tett avløp for takvann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder. Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.



! TG 2 fundamenter veranda

Fundamenteringen for veranda og søylepunkter mot øst-nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sig i veranda mot øst og søylepunkter mot øst-nordøst. Det er målt skjevheter i det støpte dekke og verandaer i øst. Skjevheter er observert mot front av bygningsmassen der fyllingen er høyest. Det er ikke kjent om dette i hovedsak er fra byggeår eller om forholdet har utviklet seg over tid. Ingen observasjoner av sprekker/riss i murer av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker. Mur ved trapp, ved garasje og ved hovedinngang. Støpt dekke på grunn ved hovedinngang, ca. 14 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i støttemurer skyldes også jordtrykk. Noe kanting av støpte flater, mulig frostsprenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Utsprengt fjell i østvendt bratt skråning. Naturlig nok faller da terrenget fra vest mot byggegrep.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1986. Det er septiktank på eiendommen.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarung. Tank under trelokk, glassfiberlokk på tank, støpt flate under lokk.

Det vises til byggevedtak som omtaler avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredstiller dagens krav i forhold til størrelse og renskrav, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1999

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Byggevedtak 1999. Ferdigattest 2003.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført på sprengt fylling. Støpt dekke, vegger i leca og tilnærmet flatt tak med lecaplank. Utvendig grunnmursplast. Noe slitasje/skade på dekke under en port med synlig armering. Det er observert et lekkasjepunkt ved støttemur i nord i området ved trapp, det kommer fukt inn gjennom mur ved nedbør. Membran med påstøp og takaltan på garasje. Denne er oppført i tre og på ca. 63 m². Det er et lekkasjepunkt mellom tak/vegg mot sør.

Bygget et utemiljø med tak, lysplater som dekker ca. 8 m², ikke stormsikret. Deler av sideveggen og frontveggen er kledd med liggende kledning. Ikke beslag på vannbord over dør/vinduer. To garasjevinduer i tre med tolags glass, ca. 1996. En tredør og to leddporter i tre. Slitte vinduer og dører.

Funksjonelt bygg til formålet av grei kvalitet. TG 1.

For lekkasjepunkter, slitasje dør, port, vinduer og skade på betong under port : TG 2.

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

186 m²/186 m²

Enebolig: 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, 2 Bod, Hall m/trapp, Vindfang, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, 2 Gang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

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

Omsatt for 3 650 000,- i mai 2023. Sammenlignbare salg i området over tid, indeksering i eiendomsverdi av siste omsetning, siste omsetning og påkostninger på ca. 350 000,- fram til i dag, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordøyveien 21 ,8909 BRØNNØYSUND 115 m ² 2010 3 sov	08-06-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	36 522
2 Hestøyheia 21 ,8909 BRØNNØYSUND 133 m ² 1996 3 sov	06-02-2025	4 000 000	4 400 000		4 400 000	33 083
3 Nordøyveien 15 ,8909 BRØNNØYSUND 135 m ² 2012 3 sov	27-10-2022	4 350 000	4 350 000		4 350 000	32 222
4 Sørmarkveien 4 ,8909 BRØNNØYSUND 191 m ² 1994 4 sov	03-06-2021	4 500 000	4 650 000		4 650 000	24 346
5 Skrenten 1 ,8909 BRØNNØYSUND 145 m ² 1991 4 sov	22-05-2023	3 200 000	3 200 000		3 200 000	22 069
6 Hestøyringen 18 ,8909 BRØNNØYSUND 178 m ² 1987 5 sov	25-05-2023	3 850 000	3 650 000		3 650 000	20 506

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Pr. mars 2025. 240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 12.729,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og feiing.	Kr.	15 911
NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2023 og neste tømming etter ordinær rute blir i løpet av 2025. Tømmepreis 2025 er kr 2.420,- eks. mva.	Kr.	3 025
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 950 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 050 000

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

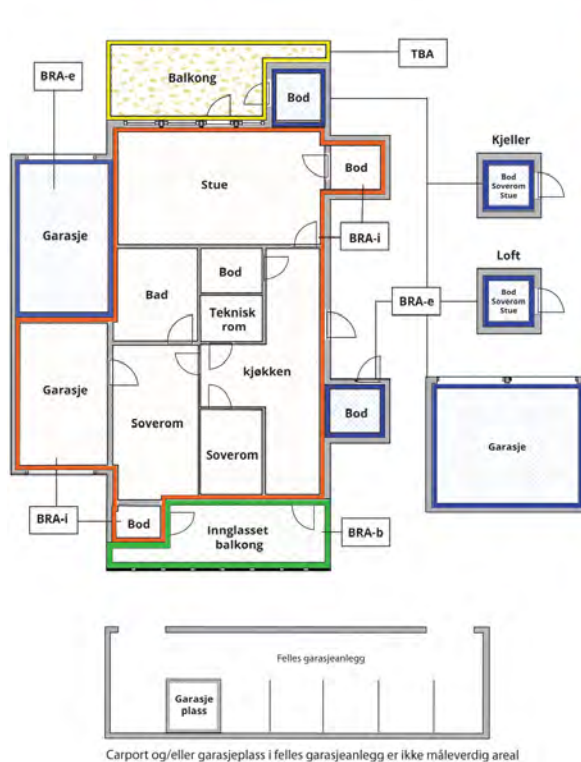
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	77			77	16		77
2.etasje	81			81	13		81
Loftsetasje	28			28	4	17	45
SUM	186				33	17	203
SUM BRA	186						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Hall m/trapp, Vindfang/entré		
2.etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom 4		
Loftsetasje	Gang, Soverom 5, Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk/innredning. Det er et ekstra soverom i 1.et. Loftet er ikke innredet på plantegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pusset opp/renovert vegger i hall og to soverom. Pusset opp og malt stue i 1.et. Montert ny bi-inngangsdør. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	63
SUM		46			63
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, dobbel	

Kommentar

Dobbel garasje, ett rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger levert fra kommunen i meglerpakken, ikke påført stempel, dato eller signatur av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	12
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Gøran Heimen Simon Valan Høyholm	Takstingeniør Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	848	0	0	974.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestøyringen 18

Hjemmelshaver

Gundersen Cecilie Kim, Høyholm Simon Valan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Pent beliggende eiendom med østvendt utsikt over Brønnøysund og indre skipslei. Området består av boligbebyggelse, utmark og sjø. Direkte adkomst til rekreasjonsområde som utmark og kort vei til sjø. Det er ca. 2,3 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 3,6 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen mot øst-sørøst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstester ved befaring.

Regulering

Navn: Hestøya nordre del inkl. Buholmen

PlanID: 2005003

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse: 10.10.2005

Lovreferanse: Pbl 1985 eller før

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål: Boliger m/tilhørende

anlegg, B4, Bya =0.25.

Friområde nord for eiendommen, friområdet, slip/opplagringsplass for båt og naust/sjøhus øst for kommunal vei.

Fra kommunen:

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens

hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag

"Byplan under arbeid".

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med noe plen og bedd. Noe naturtomt mot vest.

Bratt skråning mot vest, det anbefales vurdert gjerde her. Fylling med skråning mot vei i øst.

Asfaltert innkjørsel, noen sig av masser under asfalt. Trapper fra garasje/vei til boligen. Støttemurer ved trapp, garasje og adkomst, noen sprekker i murer. Parkering for 3-4 biler foran garasjen samt to biler i garasje. Lite skur oppført nordøst for eiendommen, ligger utenfor tomtegrensen. Dette bygget er ikke vurdert.

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 nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 704 000	2024	Skattetakst: kr 2.704.000,- Grunnlag: kr 1.892.800,- Skatt: kr 7.571,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2023

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	12.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	4	Nei
Byggevedtak bolig	20.06.1986	Lvert fra Megler	Innhentet	2	Nei
Byggevedtak garasje	20.07.1999	Lvert fra Megler	Innhentet	2	Nei
Bygningsdata bolig og garasje	10.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	2	Nei
Bygningstegninger bolig	22.02.1985	Lvert fra Megler	Innhentet	2	Nei
Bygningstegninger garasje		Lvert fra Megler	Innhentet	2	Nei
Ferdigattest garasje	03.11.2003	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Ledningskart	11.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Grunnkart	10.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Feier	10.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Info planstatus	18.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Kommunale avgifter	11.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	11.02.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Reguleringskart	18.01.2025	Lvert fra Megler	Innhentet	1	Nei
Reguleringsplan	10.10.2005	Lvert fra Megler	Innhentet	7	Nei
Verdivurdering	24.01.2025		Innhentet	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP1633>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2070		
Adresse	Hestøyringen 18		
Postnummer	8909	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år9mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebank1	Polise/avtalenr.	30491078
Selger1fornavn	Simon Valan	Selger1etternavn	Høyholm
Selger2fornavn	Cecilie Kim	Selger2etternavn	Gundersen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

Ble gjort før vi kjøpte

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Bruker ikke vedovn i huset

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kommer vann inn i garasjen, ubetydelig lite vises ikke, garasjen er bygd med lekkastein

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Har ikke takst på huset før 5 mars

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gundersen, Cecilie Kim

Signert av

Høyholm, Simon Valan

Signert av



Hestøyringen 18

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.

Hestøyringen 18

U. Etg.



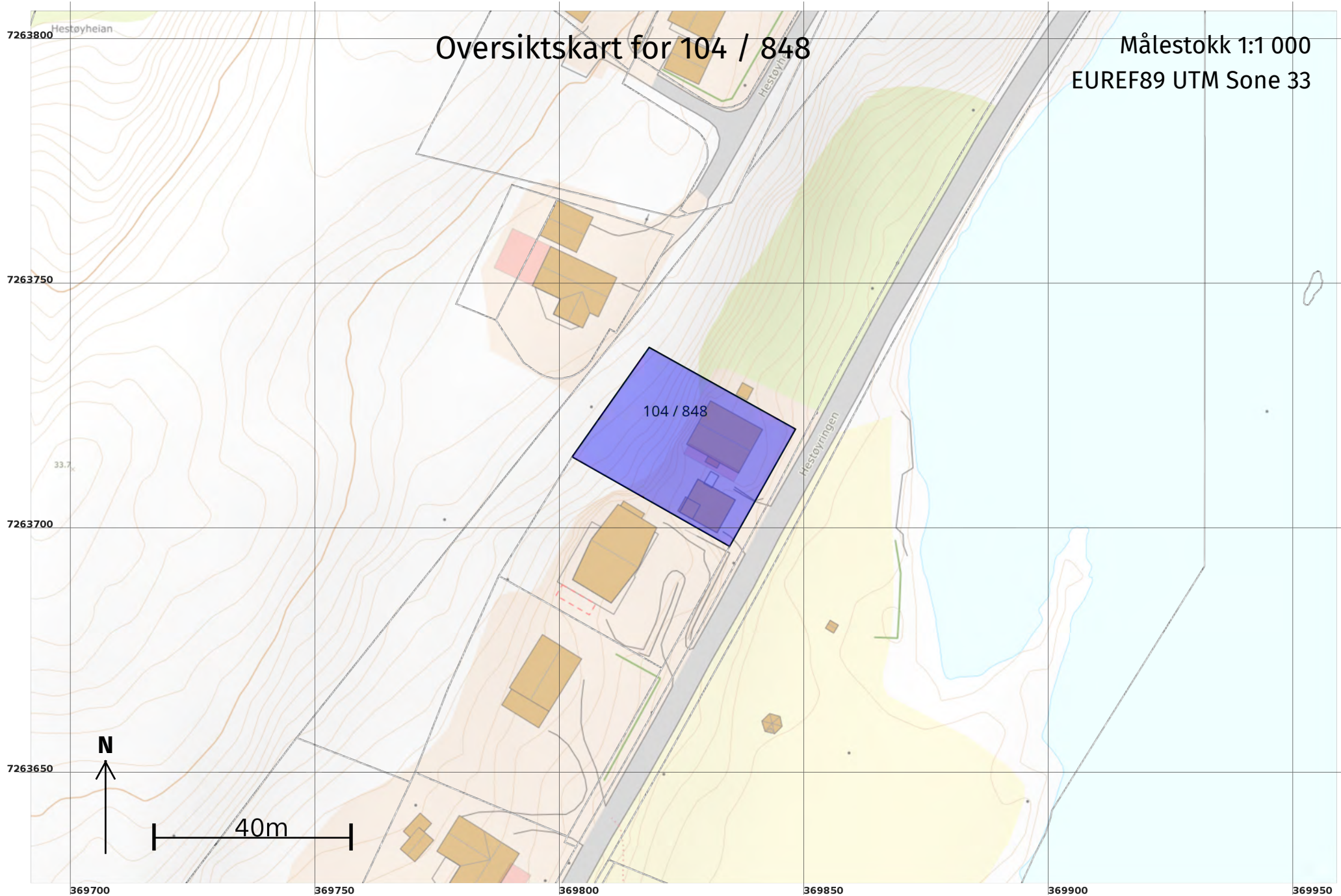
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Hestøyringen 18

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.



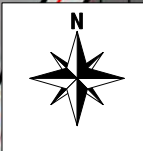
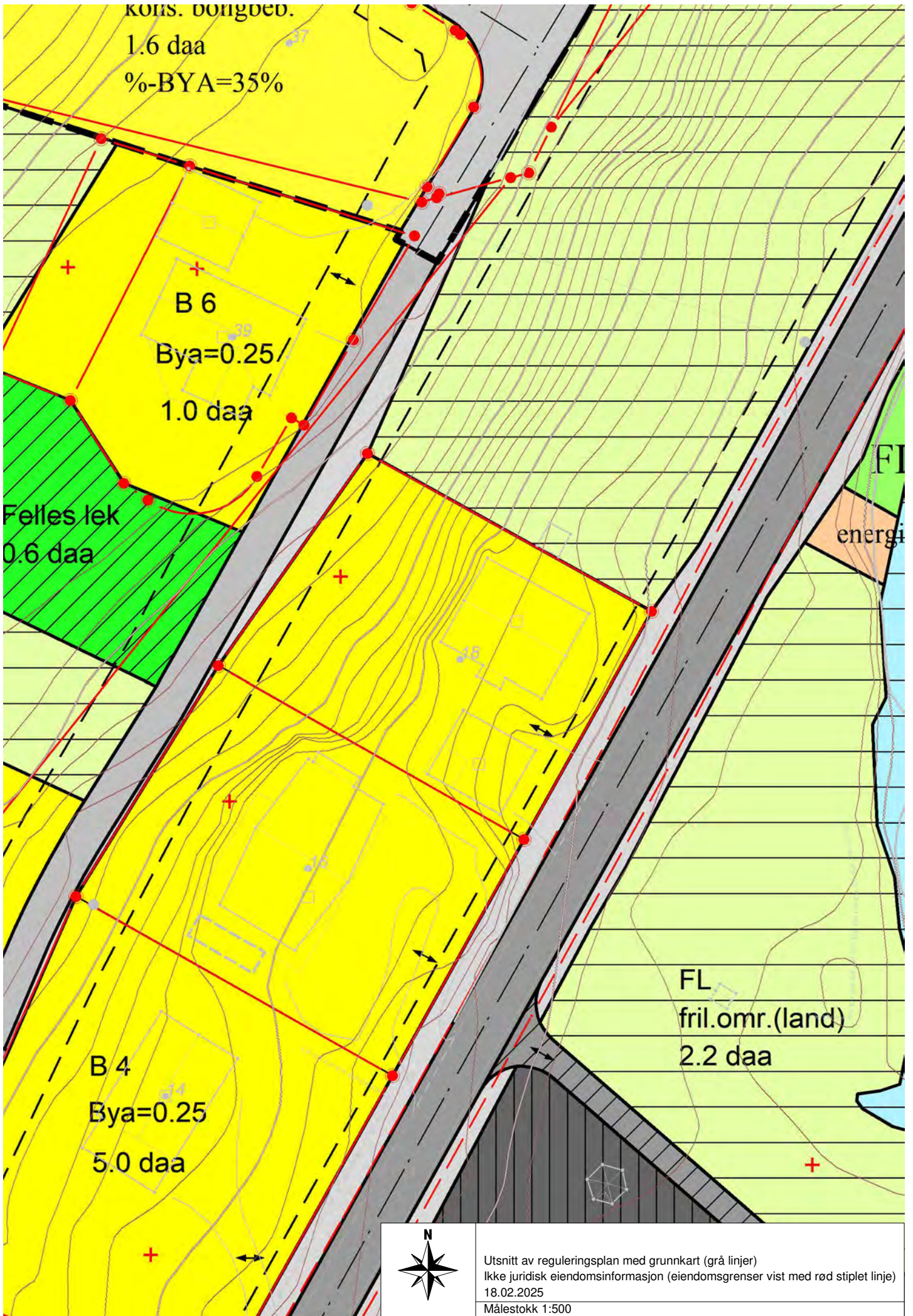
Oversiktskart for 104 / 848

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

104 / 848

N

40m



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiptet linje)
18.02.2025
Målestokk 1:500

Planbestemmelser

(7 sider)

Arkivsak: 04/00522
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERING HESTØYA NORDRE DEL

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN HESTØYA NORDRE DEL INKL. BUHOLMEN, datert 04.02.2005 revidert den 26.07.2005.

Rev. etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24 – B 27)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 23) Eneboliger.
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B24 – B27)*
Naust/sjøhus

2.2 Offentlige trafikkområder:

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

2.3 Friområder:

Park, idrett, lek. (FR)

2.4 Fareområder:

Trafo/høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder:

Bevaring Kystkultur
Friluftsområder på land
Friluftsområde i sjø
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Frisiktsone veg
Automatisk fredete kulturminner
Småbåthavn
Småbåtanlegg på land

- 2.6 **Fellesområder**
Felles adkomst
Felles parkering/garasjeanlegg
Felles lekeplasser
- 2.7 **Kombinerte formål**
Bolig/forretning (B/F 1)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1)

§ 3 **FELLES BESTEMMELSER**

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i $M = 1 : 500$, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. Fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.

Byggegrenser.

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

Byggehøyder.

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

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg:

- 3.5 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.
- 3.6 Moloer, fyllinger i sjø
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B 1- B 23)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og

og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges.

Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.

Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.

- 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 B16-B23

I områdene B16-B23 er maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terreng 6,0 m, og maks. gesimshøyde 3,5 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

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

Konsentrert boligbebyggelse: (B 24 – B 27)*

- 4.2 Arealene i områdene B24 – B27 skal nyttes til konsentrert *bolig*bebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtearealet. Før utbygging kan skje, skal det foreligge bebyggelsesplan for den enkelte tomt, jfr. Fellesbestemmelsene pkt. 3.1 og 3.2.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Parkeringsarealet går inn i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning jfr. Teknisk forskrift § 3-11. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetens skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde er 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.

Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B24, B25, B26 og B27 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling.

Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal.

Parkering og overordnet vegetasjon: Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (min. 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanen øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta.

Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Sjøhus:

- 4.3 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til fritidsboligformål. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m².

Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3,7 m. og 5,2 m. målt fra kaidekke.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates etter søknad. Sjøhus skal ha rød farge.

4.4 **Naust:**

Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene legger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes Brønnøy Havn KF. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 35 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,6 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge. Naustgulv skal fortrinnsvis følge naturlig terreng.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)

Avkjørsler

- 5.1 Avkjørsler til kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke nye adkomster til Fv. 54 enn de som fremkommer på plankartet.

Havneområde i sjø

- 5.2 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra Brønnøy Havn KF. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR)

- 6.1 I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området. I friområdene skal naturgitte kvaliteter vedtlegges ved endelig utforming. Evt. Opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges frem forslag til skjøtselsplan.

I områdene som i planen er definert som FR kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. 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 og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

Trafo

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende. Høyspentlinjer i planområdet forutsettes kablet.

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

Friluftsområder på land

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier, etter avtale med grunneier og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert. Søknad skal sendes kulturminnemyndigheten til uttalelse.

Friluftsområde i sjø

I området tillates det ikke utlagt flytebrygger, fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmenhetens bruk.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg

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

Frisiktssone veg

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

Automatisk fredete kulturminner

- 8.5 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om Kulturminner av 1978 og PBL. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr.

Tegnforklaring.

Småbåthavn

- 8.6 I området tillates utlagt flytebrygger, fastfortøyninger etc. i samråd med Brønnøy Havn KF.

Bevaring kystkultur

- 8.7 I områdene skal det vektlegges bevaring av eksisterende bygninger, anlegg og kystkulturlandskapet, men dette skal ikke være til hinder for videre utbygging. Sørrodden og sørøstre del av Buholmen forbeholdes sjørettet næringsformål. Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Privat småbåtanlegg (land)

- 8.8 Innenfor dette området kan det tillates oppført bygning og/eller annen installasjon for drift av opplagsplass. Plassering skal skje i samråd med bygningmyndighetene.

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

Felles adkomst

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

Felles parkeringsplass/garasjeanlegg

- 9.2 Arealet skal i hovedsak benyttes til parkering og garasjeanlegg for område B/F/K 1 og B/F/K 2.
For garasje/carport skal maks. tillatte høyde over planert terreng være 5.5 m. og maks. gesimshøyde 3.2 m. Bebygd areal pr. enhet skal ikke overstige 30 m².

Felles lekeplass

- 9.3 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 første rekke til eiendommer som grenser til – eller som 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 og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Hestøya Nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 10.10.2005.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Lill Anita Horn
Avd.leder plan

Alf Harald Aune
Saksbehandler



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

1813/104/848 – HESTØYRINGEN 18

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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