

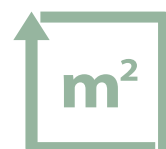
Knausen 4B



Leilighet
Seksjonert rekkehus



Prisantydning
2 150 000,-



BRA
93 m2



Ansvarlig megler: Advokat Linda Kristiansen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47 71 30 58 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Ferdigattest
- Sameiets vedtekter
- Utdrag fra reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Knausen 4B

Seksjonert del av firemannsbolig med egen garasje på eiendommen, i et veletablert sameie. Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde nært barneskolen.

Leiligheten inneholder tre soverom, kjøkken, romslig stue og godt med lagringsplass. Det er praktisk planløsning som gir god utnyttelse av arealet.

Dette er en eldre bolig som i senere tid har blitt pusset opp. Boligen er vedlikeholdt, og standarden vurderes til normal relatert til byggeår. Det må allikevel påregnes vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

En bolig med god planløsning, egen garasje og en beliggenhet som gir ro, og samtidig nærhet til nødvendige fasiliteter.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/106/101/0/1

TYPE BOLIG

Eierseksjon i flermannsbolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Daniel Levi Karijord Helmersen

TOMT

1137 m2 felles tomt

REGULERING

Konsentrert småhusbebyggelse.
B47, reguleringsplan Salhus nordre del.

BYGGEÅR

1992

AREAL

BRA 93 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for bygget i sin helhet.

ENERGIMERKING

D – ORANSJE

PRISANTYDNING

kr 2 150 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 53 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 204 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 11 184,- pr. år for 2025

FELLESUTGIFTER

2 140,- pr 01.01.2026. Inkl. felles forsikring, fellesabo.
på internett/Altibox + avsetning til felles vedlikehold.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 5626 ,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 537 500 for 2025, 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 (internt bruksareal) : 93 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 11 m2

Innhold:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod

Garasje, antatt byggeår 1997 - 26 m2

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig. Fellesabo. på internett/Altibox inkludert i fellesutgifter i sameiet.

OPPVARMING

Vedfyring
Elektrisitet
Gulvvarme bad

ADGANG TIL UMLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet. I sameiets vedtekter er det bestemt at sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

TG 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag vf

Utvendig > Kledning ved inngang

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Rom under terreng, yttergang

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak. Hulltaking er ikke foretatt i tilknytning til alle aktuelle rom, da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Garasjen avviker fra godkjente tegninger. De byggemeldte tegningene er av en dobbelgarasje, men det er i dag en enkel garasje som står på eiendommen. Se kommentar i tilstandsrapport.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er

inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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, aksept 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 finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom.

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

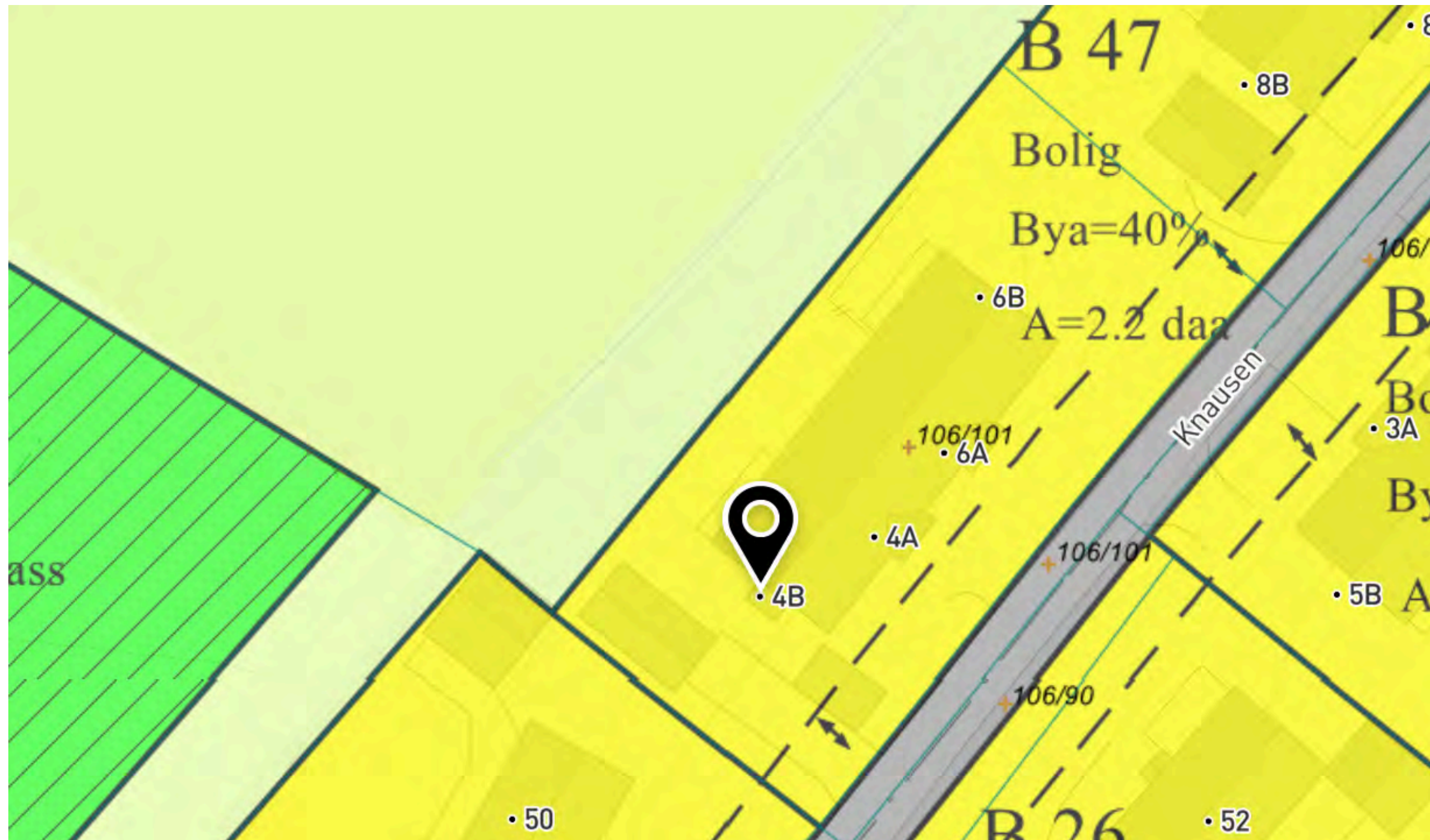
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

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



Kart: regulering og eiendomsgrense



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 304 450



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Knausen 4 B, 8907 BRØNNØYSUND

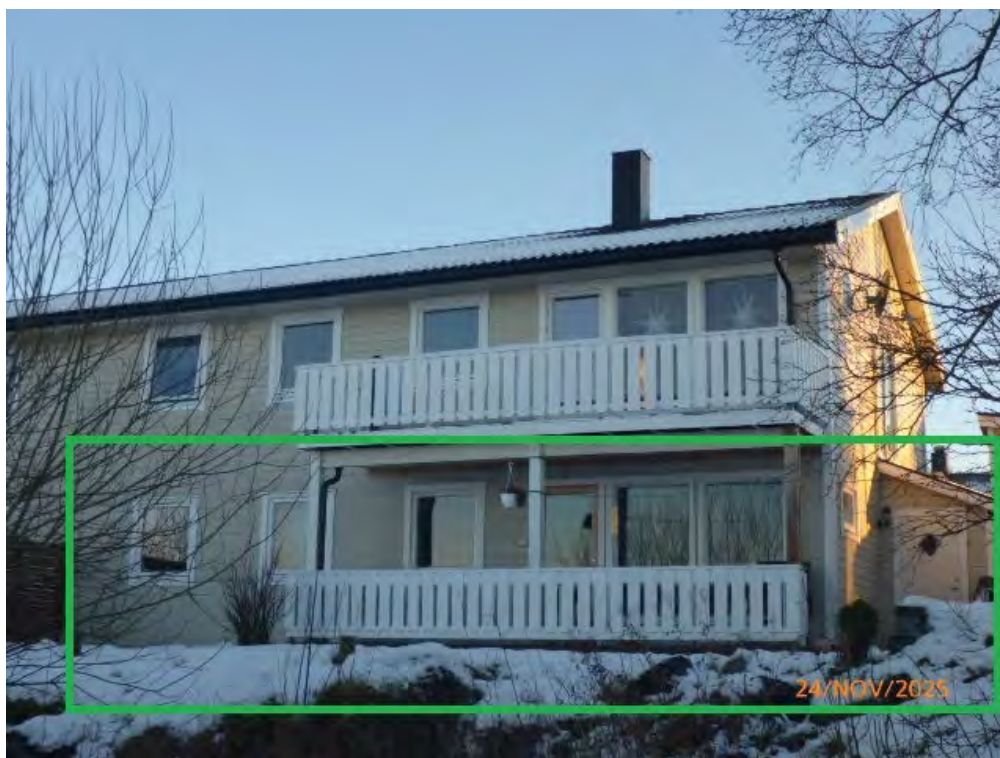
 BRØNNØY kommune

 gnr. 106, bnr. 101, snr. 1

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 20320-1742

Referansenummer: AU2844

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveid seksjon av korsdelt 4-mannbolig, de aktuelle seksjonene ligger i sokkeletasjen mot sør. Boenheten ble tatt i bruk i 1994. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Boenheten er pusset opp i ca. 2017, det er montert ny vedovn i ca. 2019,

Skiftet varmtvannsbereder i 2025.

Hensyntatt opprinnelig alder på over 30 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Adkomst til kaldt loft fra overliggende boenhet.

Den aktuelle boenheten ligger i sokkeletasjen.

Taktekkingen består av betongtakstein.

Taket ble gått over når det ble montert nye renner og nedløp.

Arbeidene ble utført Tømmer Team as.

Taktekkingen på tilbygget ved vindfang mot sør består av stålplater.

Taket er besiktiget fra takfot, se bilde.

Takrenner og nedløp er skiftet, og disse er nå i metall. Pipebeslag og takstige er montert.

Tilbygget vindfang i sør har takrenne og nedløp i plast.

Det er etablert en regnskjerm under altanen mot vest. Det er montert metallplater med tilhørende takrenne.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Deler av kledningen ble skiftet i ca. 2015 og ca. 2018, og sist malt i ca. 2018. Det er ettermontert musebørste, årsak ukjent.

Tilbygget yttergang har felt med liggende kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fra 2015 med tolags glass i yttergangen.

Soveromsvinduet mot nordvest er skiftet ca. 2021.

Ytterdør fra 2015 i yttergang, profilert lakkert overflate og tolags

glass. Inngangsdør i tre fra byggeår, tolags glass i dør.

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Terrasse mot vest på ca. 10,5 m², oppført i tre. Under overliggende altan er det montert regnskjerm fra ca. 2019, bestående av metallplater og takrenner i metall.

Trapp på terreng ved nedgang til boenheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boenheten ble pusset opp ca. 2017. Veggene har malt strie/miljøstrier på plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendig har boligen malte tredører. Gulv mot grunn er et plassstøpt betonggulv.

Ved stikkmåling fra stue, kjøkken og gang er det ikke målt høydevariasjoner på over 15 mm.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Pipen er en ettløpspipe. Det er også tilkoblet et ildsted i overliggende boenhet.

Vedovnen ble montert ca. 2019.

Boenheten har rom under terreng. Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Det er tatt hull i bakveggen på boden. Det er målt en fuktkvote på opp mot 19%.

I yttergangen har gulvet belegg og veggene har panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har støpt gulv med belegg og gulvvarme. Plastsluk i gulvet under kabinett, sluk besiktiget fra kant av kabinett.

Det er kun avgrenset lokalt fall ved sluket.

Det er våtromstapet på veggene, denne løsner mot gulvet på vegg mot soverommet. Det er ikke kontrollert under eller bak dusjkabinettet. Det var tidligere montert badekar, og merker etter fuge mellom kar og vegg vises bak kabinett.

Ny himling fra 2019, etter lekkasje fra overliggende boenhet (forsikringssak).

Det er et toalett på badet.

I 2017 ble det montert ny innredning med underskap, en vask, høyskap, overskap, speil og belysning.

Rommet er ventilert med tilluft fra under dør, og nyere mekanisk avtrekk i vegg fra 2021.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er på tegning angitt som bod, men blir brukt som vaskerom.

Det er støpt gulv, belegg og plastsluk. Vaskemaskin er plassert over sluket.

Det er ca. 10 mm fall til sluket, samt 20 mm oppbrett på belegget ved terskelen.

Våtromstapet på vegger og plater i himling. Opplegg for vaskemaskin er montert. Ventil i vegg på det mekaniske avtrekket, men det er ikke tilluft fra under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra byggeår, folierte skrog og benkeplater. Profilerte lakkerte fronter. Tokummers beslag i benkeplate. Det er opplegg for oppvaskmaskin med lekkasjevarsler, dette er fra ca. 2017. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekk plassert på bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt via toalett og sluker. Ikke kontrollert på kaldt loft for eventuell lufting av anlegget. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble montert i 2025. Berederen er plassert på vaskerommet, og det er sluk i gulvet. Det er et mekanisk avtrekk fra byggeåret. Dette avtrekket betjener kjøkken, bod/vaskerom og bad. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf. Selger påser at det er minst et nytt brannslukkingsapparat og minst en ny røykvarsler i boenheten før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller tilsvarende tekniske vurderinger. Dreneringen og fuktsikringen er fra 1992. Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Store deler av murene er under terreng, og alle murer er innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1992. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Kanten ned mot vei/grøft i vest er ikke sikret. Felles bygningsdel – det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og eventuelle kostnader.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

En bod er tatt i bruk som vaskerom.

Yttergang er ikke inntegnet på plantegning.

Det er ikke levert fasadetegninger i meglerpakken.

Det er levert ferdigattest fra 13.06.1994. Denne har påført flere forbehold

En av disse er «brannskillekonstruksjon skal føres ut i gesimskasser»

Det er ikke kjent om dette er fulgt opp av Varmbo bygg og eller kommunen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

I meglerpakken:

Bygningstype: Garasjeuthus annekst til bolig (181)

Bygningsstatus: Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP) - 01.10.1997

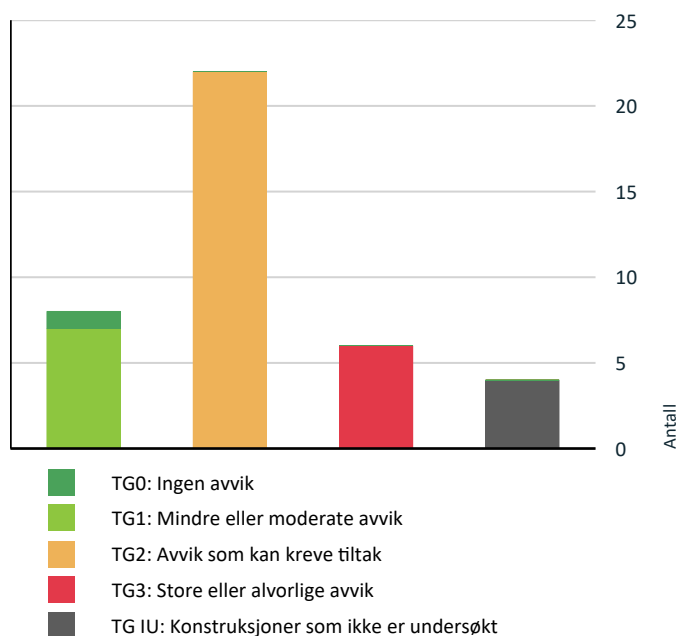
Det er også levert stemplede godkjente tegninger for en dobbelgarasje datert 30/7-1997.

Oppfatter det slik at garasje som er oppført, ble bygget tidlig på 2000-tallet, dagens status er således ikke oppdatert i kommunale arkiver.

Kontakt kommunen for avklaring.

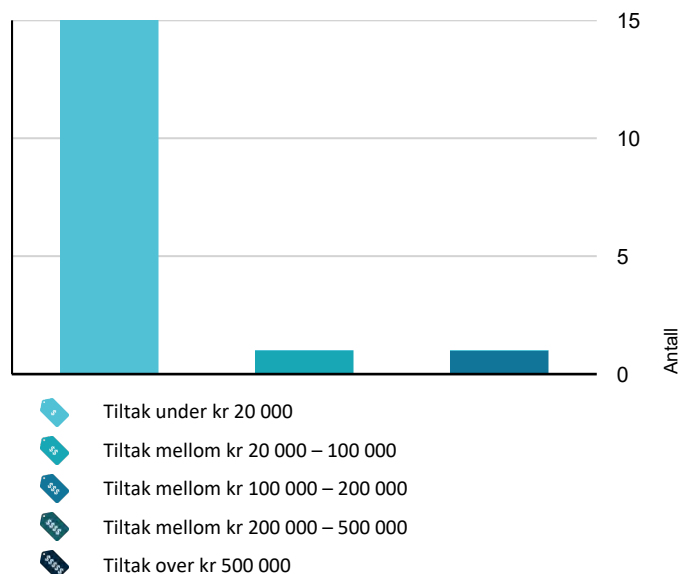
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag vf [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kledning ved inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng, yttergang [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1992

Kommentar
Fra byggesak vedtaksdato 19/11-1992, tatt i bruk 1994

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår

Vedlikehold
Oppfattes som normalt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, snødekt takstein, taket er ikke tilstandsvurdert.

Taket ble gått over når det ble montert nye renner og nedløp. Arbeidene ble utført Tømmer Team as.

Den aktuelle boenheten ligger i sokkeletasjen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.



Taktekking vf

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygget ved vindfang mot sør består av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot, se bilde.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Regnskjerm under altan

Det er etablert en regnskjerm under altanen mot vest. Det er montert metallplater med tilhørende takrenne.

Det var ikke nedbør ved befaring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag vf

Tilbygget vindfang i sør har takrenne og nedløp i plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og potensiell ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

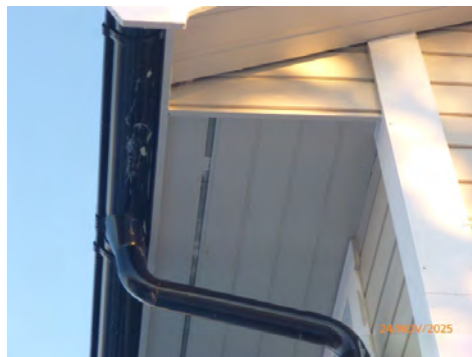


! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er skiftet, og disse er nå i metall. Pipebeslag og takstige er montert.

Den aktuelle boenheten ligger i sokkeletasjen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

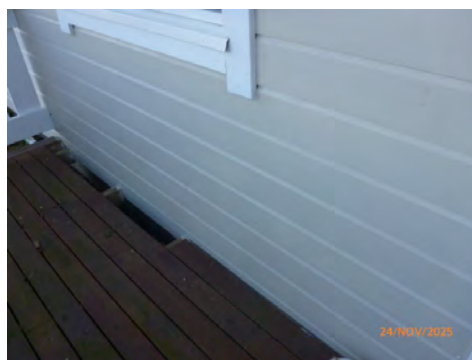


! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Deler av kledningen ble skiftet i ca. 2015 og ca. 2018, og sist malt i ca. 2018. Det er ettermontert musebørste, årsak ukjent.

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

Kledningen er visuelt inspisert fra bakkenivå der adkomst var mulig.



Tilstandsrapport



Musebørste og lufting



! TG 3 Kledning ved inngang

Tilbygget yttergang har felt med liggende kledning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

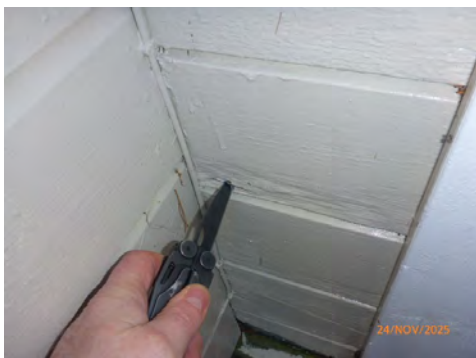
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og sopppangrep i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra overliggende boenhet.

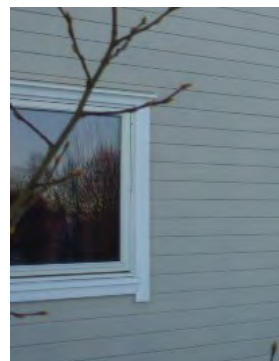
Den aktuelle boenheten ligger i sokkeletasjen.

Takkonstruksjonen er en felles bygningsdel, det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

! TG 1 Vinduer - 2

Vinduer fra 2015 med tolags glass i yttergangen.

Soveromsvinduet mot nordvest er skiftet ca. 2021.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det mangler beslag over enkelte vinduer.

Flere vinduer er trege, og soveromsvinduet i sør står fast.

Det er liten avstand fra terreng til soveromsvinduet i sør og kjøkkenvinduet i øst.

Konsekvens/tiltak

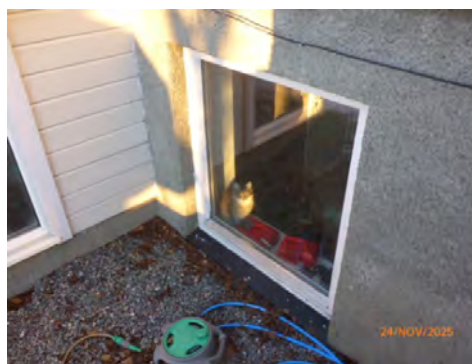
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør monteres beslag over vinduene for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Trege og fastlåste vinduer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsmulighet, samt for å unngå ytterligere slitasje og skader.

Lav avstand mellom terreng og vinduer øker risikoen for fuktskader og bør vurderes nærmere.

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for kostnader og ytterligere tilstandsvurdering.



! TG 2 Altandør

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på utvendig dørspill.

Det er feil på vrider/lås.

Det finnes noen merker etter kattehold.

Konsekvens/tiltak

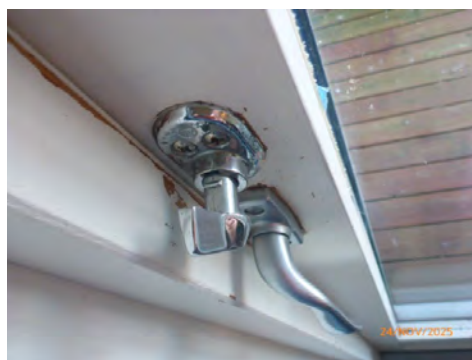
- Tiltak:

Juster døren, påfør ny overflatebehandling og skift vrider/lås for å utbedre slitasje og funksjonsfeil.

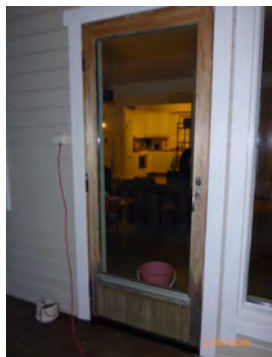
Alternativt kan hele døren skiftes dersom tilstanden tilsier det.

Som dette er en felles bygningsdel, bør sameiet kontaktes for vurdering av kostnader og videre tiltak.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og funksjonssvikt oppstå, noe som kan redusere sikkerhet og levetid på døren.

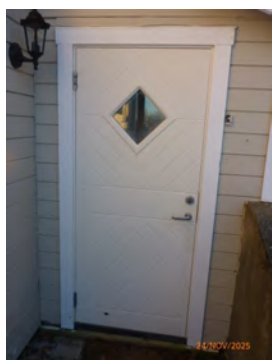


Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Ytterdør fra 2015 i yttergang, profilert lakkert overflate og tolags glass. Inngangsdør i tre fra byggeår, tolags glass i dør.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest på ca. 10,5 m², oppført i tre. Under overliggende altan er det montert regnskjerm fra ca. 2019, bestående av metallplater og takrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen skjevheter i rekkverket, samt noe gjenstående arbeider.

Bjelker er lagt opp mot vegg på treverk mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres stabile og frostsikre fundamenter, ferdigstille dekke og rette opp skjevheter i rekkverket for å sikre konstruksjonens stabilitet og hindre videre skader.

Bjelker som er lagt opp mot treverk mot grunn bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp på terreng ved nedgang til boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 bør det utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende rapport er at det kan være skjulte avvik eller behov for vedlikehold som ikke blir avdekket, noe som kan medføre økte kostnader og redusert levetid på bygningsdeler.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boenheten ble pusset opp ca. 2017. Veggene har malt strie/miljøstrier på plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

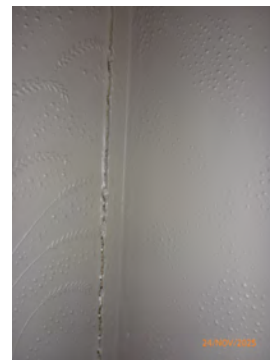
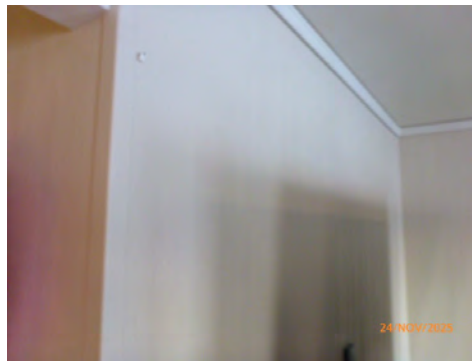
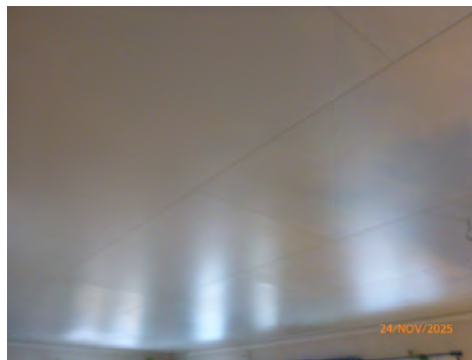
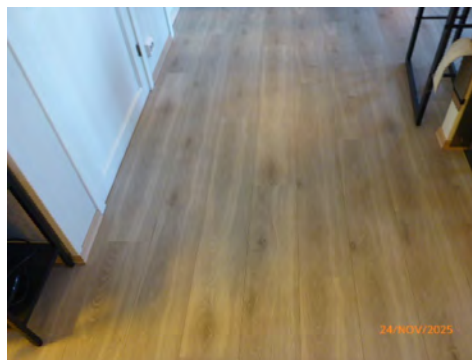
Det er ikke montert underlag mellom det opprinnelige gulvbelegget og laminatgulvet. Dette kan medføre noe "klakking" eller lyd fra gulvet mot belegget.

Det er også observert noen tørkesprekker i enkelte hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn er et plass-støpt betonggulv.
Ved stikkmåling fra stue, kjøkken og gang er det ikke målt høydevariasjoner på over 15 mm.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Pipen er en ettløpspipe. Det er også tilkoblet et ildsted i overliggende boenhet.

Vedovnen ble montert ca. 2019.

Fra feier i meglerpakken:

Sist feid/kontrollert 04.07.2024. Neste besøk er satt til 2026.

Ingen opplysninger om tilsyn med fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det foreligger ikke opplysninger om tilsyn, og det er ikke kjent om det ble sendt melding om montering av nytt ildsted i 2019.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn og melding om montering av nytt ildsted fra 2019, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om forskriftsmessig utførelse og økt risiko for feil eller mangler.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, ildsted og sotluke, kontakt ditt lokale brann- og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boenheten har rom under terreng. Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Det er tatt hull i bakveggen på boden. Det er målt en fuktkvote på opp mot 19%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Konstruksjonen er utført med papp på mur, trestender, isolasjon, dampspærre og plater. Dette anses i dag som en uheldig løsning, spesielt med dampspærre på innsiden av utforede vegger under terreng. Dampspærrens plassering kan føre til at eventuell fuktighet som trenger inn fra terrenget, blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2 er valgt basert på dagens erfaringer med denne typen konstruksjoner, som ofte omtales som risikokonstruksjoner på grunn av økt fare for fukt- og vannskader i rom under terreng. Risikokonstruksjon innebærer at det er økt sannsynlighet for skjulte skader og redusert levetid på grunn av konstruksjonens oppbygning og plassering under terreng.

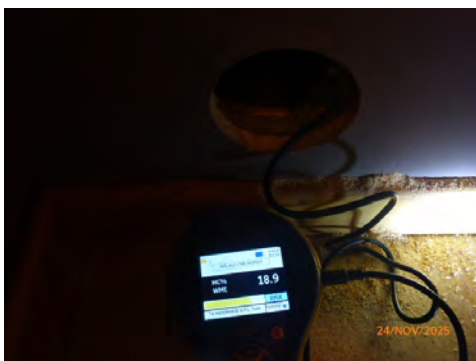
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjon, kontrollere drenering og vurdere bruk av avfukter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for muggvekst, soppdannelse og skader på bygningsmaterialene, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



! TG 3 Rom under terreng, yttergang

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I yttergangen har gulvet belegg og veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er målt en fuktkvotient på 37,8 %, samt observert begynnende synlige skader på gulvlisten.

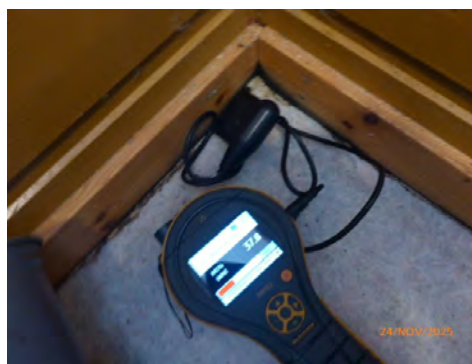
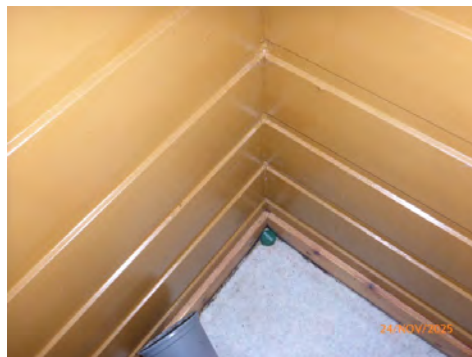
Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og redusere fuktnivået i treveggene, for å unngå videre skadeutvikling, råte og muggsoppdannelse.

Det anbefales at sameiet foretar en grundigere vurdering av bygningsdelen, samt vurderer behov for ytterligere tilstandsvurdering og videre kostnader knyttet til dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



37,8%

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører er justert. Noen dører tar i karmene, og flere dører tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller gulv bør justeres, og det kan være nødvendig å kappe dører som tar i gulvet.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har støpt gulv med belegget og gulvvarme. Plastsluk i gulvet under kabinett, sluk besiktiget fra kant av kabinett.

Det er kun avgrenset lokalt fall ved sluket.

Det er våtromstapet på veggene, denne løsner mot gulvet på vegg mot soverommet. Det er ikke kontrollert under eller bak dusjkabinettet. Det var tidligere montert badekar, og merker etter fuge mellom kar og vegg vises bak kabinett.

Ny himling fra 2019, etter lekkasje fra overliggende boenhet (forsikringssak).

Det er et toalett på badet.

I 2017 ble det montert ny innredning med underskap, en vask, høyskap, overskap, speil og belysning.

Rommet er ventilert med tilluft fra under dør, og nyere mekanisk avtrekk i vegg fra 2021.

Vurdering av avvik:

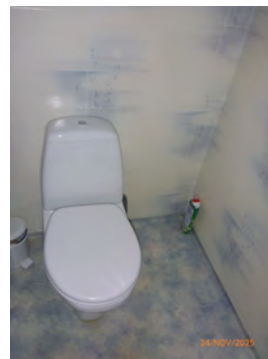
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Ved endret bruk med større fuktbelastning må oppgradering gjennomføres for å unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det er tilstøtende boenhet mot nord, mur mot grunn i øst og vaskerom mot sør.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader i gulv og vegg fra bruk av badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig overvåking av overflater i risikosoner, da hulltaking ikke har vært mulig å gjennomføre.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen over tid.



182 mot sluket



194 ved dør



133 vegg ved kabinett



133 vegg mot soverom

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er på tegning angitt som bod, men blir brukt som vaskerom.

Det er støpt gulv, belegget og plastsluk. Vaskemaskin er plassert over sluket.

Det er ca. 10 mm fall til sluket, samt 20 mm oppbrett på belegget ved terskelen.

Våtromstapet på vegger og plater i himling. Opplegg for vaskemaskin er montert. Ventil i vegg på det mekaniske avtrekket, men det er ikke tilluft fra under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens krav og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Manglende dokumentasjon og avvik fra forskriftskrav medfører usikkerhet rundt utførelsen og økt risiko for skjulte feil og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Det er kjøkkeninnredning mot sør, mur mot grunn i øst og vegg mot badet i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader i vegg, men det kan være avvik på gulvet ved sluket.

Om dette skyldes konstruksjon med damptrykk fra grunn og manglende tetting i dampsperre mot sluket, eller manglende renhold av sluket og vannpress mot klemring, er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt, og det anbefales jevnlig kontroll av området rundt sluket for å avdekke eventuelle fuktproblemer på et tidlig tidspunkt.

Dersom det oppdages tegn til fukt eller skade, bør videre undersøkelser og nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.



194 ved dør.

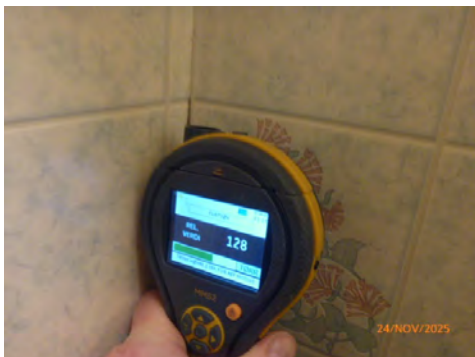


354 mot sluket



126 ved dør

Tilstandsrapport



128 hjørnet nordsøst

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning fra byggeår, folierte skrog og benkeplater. Profilerte lakkerte fronter. Tokummers beslag i benkeplate.

Det er opplegg for oppvaskmaskin med lekkasjevarsler, dette er fra ca. 2017.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader er observert på dørene under vasken.

Det er en mindre skade på tapetet ved oppvaskmaskinen.

Vaskelist mangler ved plass for kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut dørene under vasken for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde funksjon og estetikk.

Skaden på tapetet bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fuktinntrengning.

Manglende vaskelist ved kjøleskap bør monteres for å beskytte omkringliggende overflater mot fukt og smuss.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKELETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekk plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lav effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere nytt avtrekk med tilstrekkelig kapasitet, da dagens løsning har lav effekt og kun dekker kjøkkenet med avkast ut. Lav avtrekkseffekt kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig stoppekran på vaskerommet.

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.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført VVS-arbeid for å redusere usikkerhet rundt anleggets tilstand og utførelse.

Dersom grundigere vurdering ønskes, bør autorisert rørlegger kontaktes for kontroll av anlegget. Manglende dokumentasjon og høy alder på vannledningene medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og følgeskader på bygningen.



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt via toalett og sluker.
Ikke kontrollert på kaldt loft for eventuell lufting av anlegget.

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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på VVS-anlegget og få utført en grundig kontroll av avløpsrørene av autorisert rørlegger, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan øke risikoen for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostander er for kontroll av vann og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert innvendig kondens på flere vinduer, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon for å bedre luftutskiftningen og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Dersom boligen skal renoveres i fremtiden, bør det vurderes å installere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å forbedre innneklimaet.

Kostnader er beregnet for veggventiler.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble montert i 2025. Berederen er plassert på vaskerommet, og det er sluk i gulvet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Andre installasjoner

Det er et mekanisk avtrekk fra byggeåret. Dette avtrekket betjener kjøkken, bod/vaskerom og bad. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset effekt på det mekaniske avtrekket. Anlegget er fra byggeåret, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å installere nytt avtrekksanlegg for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for dårlig innneklima og fuktskader som følge av utilstrekkelig luftutskifting.

Alder og begrenset effekt på eksisterende anlegg medfører økt usikkerhet rundt funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert på vegg i vf.

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.
1992 Nybygg, tatt i bruk i 1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Brønnøysund elektriske as, ukjent om det foreligger samsvarserklæring.
Sist nå for utelys og strøm til garasje av 2025 Sinus as. Ved avsluttet arbeid, vil disse levere samsvarserklæring for sine arbeider.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

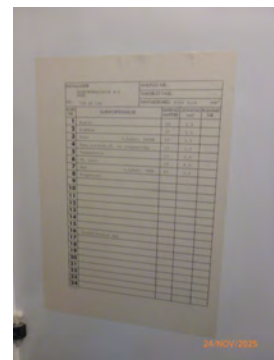
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Installasjon på over 30 år. Det har vært utført arbeider i privat regi av faglært.**
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Selger påser at det er minst ett brannslukkingsapparat og minst en røykvarsler i boenheten før salg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller tilsvarende tekniske vurderinger.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1992.

Vurdering av avvik:

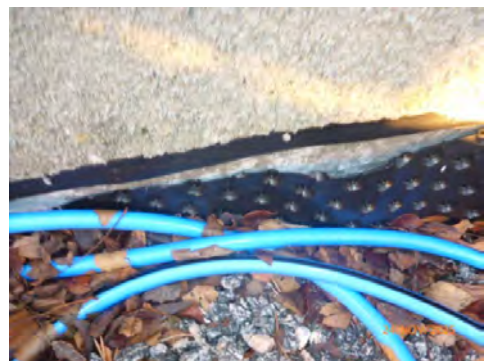
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er registrert sig i grunnmursplasten mot sør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmursplasten mot sør, og nødvendige utbedringer bør vurderes for å hindre ytterligere sig og potensiell fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen. Felles bygningsdel – det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og eventuelle kostnader.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Store deler av murene er under terreng, og alle murer er innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Ingen visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

! TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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

For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

I ferdigattesten er det angitt: «Terrenget skal helle fra vegg i avstand 2 m, eventuelt mindre i kombinasjon med takfall langs vegg.»

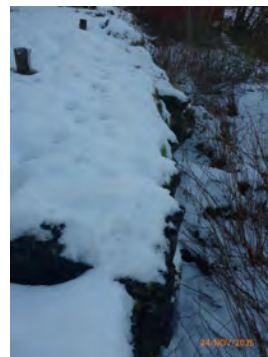
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, i tråd med ferdigattestens krav.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales at sameiet foretar en nærmere tilstandsvurdering og vurderer eventuelle kostnader knyttet til utbedring.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1992. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. 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.

TG IU Andre tomtforhold

Kanten ned mot vei/grøft i vest er ikke sikret.

Felles bygningsdel – det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og eventuelle kostnader.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Standard

Lav

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Garasje oppført på plass-støpte murer på terreng. Det er rundt 2023 støpt gulv i garasjen. Vegger i bindingsverk pålagt liggende kledning av tre. Fuktmerker på port og på innsiden av bordkledningen. Råte på kledning i vest, noe av dette ble skiftet i uke 49. Større skjevheter i veggene, vindavstivning og innfesting bør kontrolleres og videre utbedres.

Saltak tekket med profilerte metallplater, undertak montert. Takrenne og nedløp i plast montert i nord, ikke takrenne i sør. Ikke montert raftkasser. Vindu med enkelt glass. Dør i tre. Det ble i uke 49 montert ny leddport i metall og lagt inn strøm og belysning til garasjen.

Bygget er ikke omtalt i meglerpakken slik det fremstår pr. i dag. Bygget er av variert tilstand og kvalitet, ytterligere tiltak og kostander er påregnelig.

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

93 m²/93 m²

Rekkehus: Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

2 150 000

Tillegg for andel fellesformue + 6 750

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og eneboliger. Det oppfattes som å dreie mot selgers marked for slike objekter. Det er pr i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som god. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Knausen 5A ,8907 BRØNNØYSUND 94 m ² 1995 3 sov		1 960 000	2 070 000		2 070 000	22 021
2 Knausen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1994 3 sov		1 900 000	1 850 000		1 850 000	21 512
3 Knausen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1994 3 sov		1 660 000	1 760 000		1 760 000	20 465
4 Knausen 3B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1995 3 sov	03-11-2020	1 760 000	1 650 000		1 650 000	19 186
5 Knausen 6B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1994 3 sov	19-11-2018	1 610 000	1 610 000		1 610 000	18 721
6 Knausen 10B ,8907 BRØNNØYSUND 86 m ² 1994 3 sov	11-03-2020	1 710 000	1 600 000		1 600 000	18 605

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader i sameiet er pr. i dag på 2 100,- pr. mnd. 2 140,- fra 1/1-26. Opplyst å omfatte Internett, forsikring og vedlikehold.	Kr.	25 680
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 11.184,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp.	Kr.	11 184
140 I dunk kr 5626,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	5 616
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 170 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	380 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 380 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

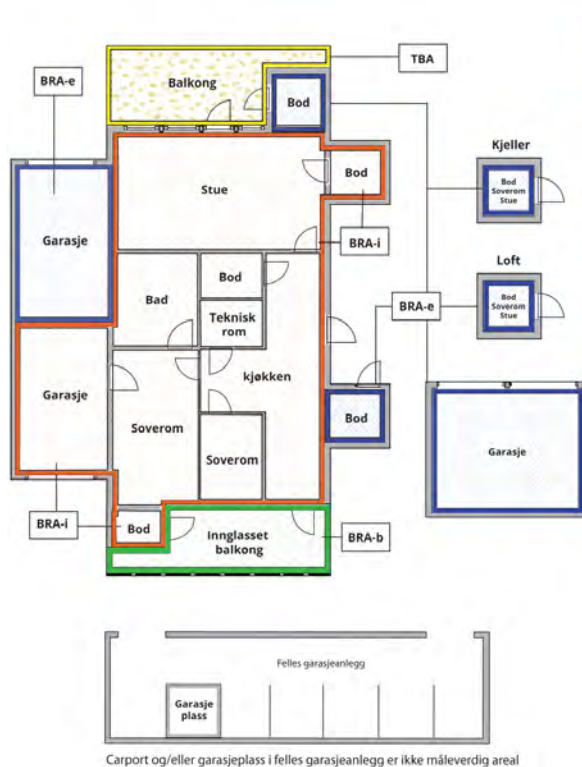
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	93			93	11
SUM	93				11
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak.

En bod er tatt i bruk som vaskerom.

Yttergang er ikke inntegnet på plantegning.

Det er ikke levert fasadetegninger i meglerpakken.

Det er levert ferdigattest fra 13.06.1994. Denne har påført flere forbehold

En av disse er «brannskillekonstruksjon skal føres ut i gesimskasser»

Det er ikke kjent om dette er fulgt opp av Varmbo bygg og eller kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se over ang. påføringer på utstedt ferdigattest. Forholdet anbefales avklart, kontakt kommunen.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I meglerpakken:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig (181)

Bygningsstatus: Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling (IP) - 01.10.1997

Det er også levert stemplede godkjente tegninger for en dobbelgarasje datert 30/7-1997.

Oppfatter det slik at garasje som er oppført, ble bygget tidlig på 2000-tallet, dagens status er således ikke oppdatert i kommunale arkiver.

Kontakt kommunen for avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er støpt gulv. Det er opplyst at selger monterer ny port før salg.

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)
Rekkehus	88	5
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Aina Karijord	Kontaktpersjon
24.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Aina Karijord	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	106	101		1	1137 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Knausen 4 B

Hjemmelshaver

Helmersen Daniel Levi Karijord

Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett, vedtekter, husordensregler, ajourført gjeld og formue med videre.

Håvard Olaf Nielsen opplyser: Sameiet er godt drevet, og vi har oppgradert tak og takrenner for to år siden derav litt liten formue"

Boligselskap

Knausen 4 og 6

Felles formue

Kr. 6 750 28.11.2025

Eierandel

1 / 4

Forretningsfører

Torill Mikalsen, kasserer

Organisasjonsnr

822819982

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område bestående av boligbebyggelse. Området grenset til utmark og landbruksarealer i nord. Solrikt området som oppfattes som barnevennlig.
Det er ca. 1,2 km til dagligvarehandel, ca. 2,3 km til Salhus skole og ca. 3,7 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2005007

Plannavn Reguleringsplan Salhus nordre del

Ikrafttredelsesdato 14.12.2005

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltbetegnelse B 47

BYA=40%

Teigen i den kommunale veien:

Formål: Kjørevei

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

Om tomten

Felles eiendom for sameiet med 4 seksjoner.

Eiendomsteig 1 022,1 m² for bygningsmassen.

Eiendomsteig 114,9 m², dette kan være grunn til midt i den kommunale adkomstveien i øst-sørøst.

Denne seksjonen har parkering og garasje på sørsiden av bygget. En liten plen foran boenheten mot vest.

Ikke sikret kant ned mot veit/grøft i vest.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

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

Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vurdert i rapport ut fra det overstående.

For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag, ikke utført her.

Forsikring

Selskap

Fremtind

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2025		Gjennomgått	10	Ja
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	11.11.2025		Gjennomgått	8	Nei
Vedtekter	01.04.2019		Gjennomgått	8	Nei
Feierapport	11.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata hus og garasje	09.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	13.06.1994		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	20.05.1992		Gjennomgått	3	Nei
Tegning garasje	30.07.1997		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	18.11.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikelbrev	19.11.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kommunale avgifter	12.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU2844>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
106	101	1			
Adresse KNAUSEN 4B			Byggeår	1994	
			Når kjøpte du boligen		2019
Postnr.	8407		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	X Nei

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

Firma ~~(FRETTID)~~ Forsikringselskap heter (FRETTID)

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	HELMERSEN	Fornavn	DANIEL
Ny adresse	STRANDVEIEN 34	E-post	dLEI93@hotmail.com
Postnr.	8300	Tel. priv.	
Sted	SVOLVÆR	Mobil	98187556

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Tel. priv.	
Sted		Mobil	

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vi har vanlig KLOAKK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

DE SKIFTET TAKRENNER, og så gikk de over taket og sjekket taksteinen. Firma heter TØMRERTEAMET.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

GARASJE ER LIT SKJEV

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Byttet NY GARASJE PORT FAGLÆRTSNEKKER. FIRMA
TOR-GUNNAR KRISTIANSEN Bygg og ELASSERIKEN
HAR STØPT GULV BETONG I GARASJEN. TRYG GJØRTE JOBBEN MED Fyll
grøn masse pulsk grus og komprommet MED HØMETUSSE. OG FIRMA
ØDEGAARD A VLEGG STØPT GULV MED BETONG. OG SÅ BYTTET NYH VINDU-
AV Bygg og renovering (KRISTOFFER) U FAGLÆRTSNEKKER.
KVAKOS

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

FAGLÆRT Rørlegger SKIFTE VARMVANNSTANK: FIRMA-
COMFORT BRØNNØYSUND RØR AS.

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

BRØNNØYSGUND ELEKTRISKE FIRMA: gjorde oppgradering i strøm-
skåpet.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

*Maling av begge yttergangene NOV 2017 utført av Daniel. Maling av garasje-
utført av Daniel. Maling av stue, kjøkken, innebod og 3 soverom av AHM SAEED NOV-
2017. DET ble lagt laminatgulv i stue, kjøkken, 3 soverom og innerst yttergang
av de Brevger Olsen 1 NOV 2017. ufaglært.*

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Fukt skader på dorene under kjøkkenvasken.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

NEI ☒ Nei ☒ Ja

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

NEI ☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

VIDRE VEDLIKEHOLD AV FELLES Byggnings deler.

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

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

JA ytterste ytter gang er det fukt skade.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Punkt 24. Faglært ARBEID
MONTERING AV utelys JANUAR 2025 AV BRØNNV-
sund Elektriske. MONTERING AV Ny Varmtvannbereder
Juni 2025 AV Comfort. Bytting AV Bredkledning
2023 og vindu 2021 på det største -
Soverommet. utført AV ~~SL~~ Kristoff RRAKOS

Hull taking for Badromsifte juni 2021 AV
Comfort. MONTER Badromsifte AV
BRØNNV-sund elektriske januar 2021.

Kvansen 4B Ble malt utvendig AV
Male firma Berderon juni 2018.

Sted / dato

SVOLVOR / 27/11

Sign. selger 1

DANIEL Levi KARJØRD HELMERSEN

Sign. selger 2

Kommune

BRØNNØY

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Varmbobygg AS
Postboks 5755
7002 Trondheim

Byggherre (navn, adresse)

Varmbobygg AS
Postboks 5755
7002 Trondheim**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Knauser 4 og 6

106

101

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeidets art

Byggets art

21.09.92

Nybygg

4-mannsbolig

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Bygn. råd

19.11.92

199/92

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

- Brannslukningsutstyr skal være montert før leiligheter
tas i bruk.

- Brannskillekonstruksjon skal føres helt ut i gesimskasse.

- Terreng skal helle fra vegg i avstand 2 m, evt. mindre i
kombinasjon med takfall langs vegg.

Stige må være tilgjengelig på eiendommen.

Underskrift

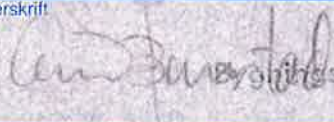
Sted

Stempel/underskrift

Brønnøysund

Dato

13.06.94


Byggherrensjeften i Brønnøy
Kopi sendt til

☒	ansvars- havende	Navn	Adresse
		Varmbobygg AS v/Lianes	Trondheim
☒	andre	Navn	Adresse
		Bygg Tech AS	Brønnøysund
		Navn	Adresse

VEDTEKTER FOR SAMEIET Knausen 4 og 6

Vedtatt i sameiermøte
Den 1 april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Knausen 4 og 6, og har gårdsnummer 106 og bruksnummer 101 i Brønnøysund kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret med 3/4 flertall av eierne i sameiet. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde enkelte husdyr som katt og hund uten styrets forhåndsgodkjenning. Styret kan med 3/4 flertall kreve husdyrhold avviklet hvis dyreholdet er til sjenanse eller ulempe for øvrige sameiere. Husdyreier er økonomisk ansvarlig for eventuell skade som dyrene måtte påføre sameiets fellesarealer og forplikter seg til å rydde opp ekskrementer på felles areal.

Det kan midlertidig søkes om andre typer kjæledyr til styret som avgjøres med 3/4 flertall.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Enerett til bruk av deler av fellesareal, som innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet, skal ikke i utgangspunktet ikke gis. Midlertidig bruksrett til fellesareal kan søkes styret og må vedtas med 3/4 flertall og skal være tidsbegrenset og behandles av styret i sameiet.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utsifting av vinduer, tak og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader innvendig i hver enkelt bruksenhet, innboforsikringer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall (3/4), avsetning til egen konto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til vedlikeholdskonto innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert annet år innen utgangen av april. Det skal ved ordinært sameiermøte velges en styreleder som må være en sameier. Denne skal også være ansvarlig for at felleskostnader blir betalt og føre regnskap for sameiet Knausen 4 og 6. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. For sameiet Knausen 4 og 6, har hver seksjon/sameier en stemme i styret.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg men har ikke stemmerett ved eventuell avstemming.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst tre fjerdedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst tre fjerdedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer som består av de respektive sameiere, eller representanter for disse etter skriftlig fullmakt som beskrevet i punkt **6.1** avsnitt 4

Det skal velges en styreleder som må være en seksjonseier i sameiet Knausen 4 og 6 på årsmøte i sameiet. Styreleder velges for 2 år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet blir saken ikke effektivert og legges bort.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer, tak og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdeslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst tre fjerdedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Brønnøysund 01.04.2019

Knausen 4A

Knausen 4B

Knausen 6A

Knausen 6B

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, 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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

KNAUSEN 4B - 1813/106/101/0/1

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...../.....2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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