

Gilleskålveien 1

Takst kr 3 750 000,-

- Familiebolig ved sjøen
- Attraktivt boligområde
- Nært skoler, idrettsanlegg og turområder
- Garasje med utebod



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:

Mats Høgeli

75 00 93 30

hogeli@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHold

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



Gilleskålveien 1

8904 Brønnøysund

Boligeiendom med attraktiv beliggenhet i sjøkanten ved Hestvadet. Åpent, barnevennlig område med gode solforhold. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og sentrum.

800 m2 selveiertomt, pent opparbeidet med plen og beplantning. Tomten grenser mot friområde ved sjøen i øst.

Enebolig med hovedfunksjoner på ett plan. Delvis innredet kjeller med egen inngang og potensiale for etablering av generasjonsløsning eller utleie. Det er foretatt delvise oppgraderinger siden byggeår 1980, bl.a. renovert bad i 2019. Ellers har boligen hovedsaklig opprinnelig standard med behov for modernisering.

Opprinnelig frittstående garasje er sammenføyd med boligen via tilbygget bod i 1995.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
Gnr. 104 Bnr. 760
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Svanhild Amalie Henstein
- **TOMT**
800,8 m2 Selveier tomt
- **REGULERING**
Boliger jf. Reguleringsplan Hestvadet
- **BYGGEÅR**
1980
- **AREAL**
BRA 244 m2
- **FERDIGATTEST**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, 20.07.81
- **ENERGIMERKING**
G-ORANGE
- **PRISANTYDNING**
kr 3 750 000 ,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 93 750,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 844 840,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 13 385 pr. år for 2025
Boligen har vannmåler
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 937 500,- 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.

Enebolig

- | | |
|--------------|-----------------------------|
| - BRA-i: 209 | - Internt bruksareal |
| - BRA-e: | - Eksternt bruksareal |
| - BRA-b | - Innglasset balkong |
| - TBA: 20 | - Terrasse- og balkongareal |
| - ALH: | - Ikke måleverdig areal |

Innhold:

Hovedetasje: Vindfang, gang med trapp, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue

Kjeller: Gang med trapp, BI-inngang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3

Garasje

- | | |
|-------------|-----------------------|
| - BRA-e: 35 | - Eksternt bruksareal |
|-------------|-----------------------|

Innhold: Garasje, bod

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Gjenværende innbo kan følge eiendommen etter nærmere avtale.

Boligen er tilknyttet hybrid fibernett fra Ren Røros. Signal fiber tilgjengelig i tomtegrensen.

OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring

ADGANG TIL UTLEIE

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

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.

Boligen er bygget i 1980. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

Vindskier og vannbord

- Råteskader på vindskier mot vest

Vinduer

- Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, noen glassruter er punktert eller sprukne, påvist vinduer med fukt/råteskader, karmene er slitte og der er sprekker i trevirket

Utvendige trapper

- Ikke montert rekkverk

Brannteknisk forhold

- Se tilstandsrapport

Kjeller, vaskerom

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

Hovedetasje, vaskerom

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav
- Det er indikasjon på fukt i vegg

I tillegg er en rekke forhold angitt med:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv.

Kjeller er innredet med kjellerstue, et vaskerom og utvendig adkomst, ikke inntegnet på plantegninger eller søkt bruksendret. Midlertidig tak over kjellerdør hindrer fri adkomst til terreng. Altan i sør er ikke inntegnet på fasadetegningene.

Tilbygget bod mellom bolig og garasje har bygningsmessige skader.

Et mindre areal er opparbeidet med hekk og plen utenfor tomtegrensen mot friområde i sør.

Ferdigattest mangler. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 1981. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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 garderobe-hyller 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og 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 budforhøyer ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyer. 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. **Budforhøyer skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

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

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



Tilstandsrapport



Enebolig



Gilleskålveien 1, 8904 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 760

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 11.07.2025

Oppdragsnr.: 20320-1672

Referansenummer: LZ6998

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980 av normal kvalitet.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt alder på ca. 45 år, finnes det konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

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 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.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et saltak som har W-takstoler i tre.

Det er kaldt loft over boligen med adkomst fra hall.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det ble pålagt ny shingel rundt 1998.

Vindskier, hengbord og raftkasser i tre.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Takvann ført til eget avløp ved mur.

Pipebeslag, takstige og luftehatt er av nyere opprinnelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasaden på boligen har stående bordkledning i all hovedsak fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer, det er skiftet glass i noen vinduer ved varierte intervaller, det er montert 2-lags glass. Et nyere vindu på soverom mot nord.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Dør til kjeller i tre.

Altandør i tre med tolags glass, denne er fra ca. 90-tallet.

I sør er det en plassbygget altan på ca. 20 m². Denne har adkomst fra stue og terreng.

Plassbygget trapp i tre ved hovedinngang. Plassbygget trapp i tre fra altan.

Plass-støpt trapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innendig har boligen slette dører og furudører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen skjevheter over 15mm registrert i målte områder ved befaring.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

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

Boligen har elementpipe, sotluke plassert i krypkjeller.

Pipen er tilkoblet et kombinert ildsted for ved og flytende brensel.

Det ble opplyst at oljebrenner aldri har vært i bruk.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Det er kjeller under deler av bygget. Denne er innredet til boder og oppholdsrom.

Gulvet har plater og belegg, noe belegg på betong og noe på plater over isopor og betong. Veggene er utforet og har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på bod mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble på bod målt til 31,7%, her er treverket mettet med fukt.

Det er målt fuktkvoter med slagelektroder under trapp 21,7% og på kjellerstue mot nordøst på 18,9%.

Det er også observert skruketroll ved kjellerdør, disse trives godt i fuktige miljøer.

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Det er etablert et vaskerom i kjeller. Rommet er ikke brukt til formålet/vaskerom eller som våtrom. Det er belegg på gulvet, en plastsluk i gulv. Mulig det er varmekabler i gulvet, ikke funksjonstestet. Våtromsplater på vegg, det er fuget mellom våtromsplater og gulvbelegget. Det er panel i himling.

Det er ført frem vann og avløp for skyllekar, det er ikke montert skyllekar eller opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vegg under trapp mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%. Dette er trygge verdier.

Badet i hovedetasjen ble renovert i ca. 2019. Det ble benyttet innleide fagarbeidere.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Støpt gulv med varme fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg fra 2019. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket i gulvet ligger noe ut på gulvet, ingen sluk under dusjkabinett, avløp fra kabinett til oppstikkende rør i gulvet.

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2019 som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%, tørr.

Vaskerommet i hovedetasjen. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulvet. Malte plater på vegg. Sluk i gulvet, ikke fall til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Varme i gulvet. Plater i himling. Ventil i vegg og himling, ikke tilluft. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Det er yttervegger der det har vært vannsøl på rommet.

Ved fuktsøk på vegg er det registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk der det har vært dusjet på vegg.

Plater mot gulvet har også begynnende svelleskader.

Ved befaring var det ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår, belegg på gulvet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Tokummers vask i benkeplate og flis på vegg mellom over og underskap. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr av variert opprinnelse. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er plassert på kaldt loft.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med en vask og et toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

Varmtvannstanken er på 190 liter, denne er fra rundt byggeår.

Innvendig stoppekran på bod ved varmtvannsbereider. Det er montert vannmåler.

Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i krypkjeller og ved kjellerinngang.

Det stikker opp et rør på kaldt loft over hovedinngang, ukjent om dette er lufting.

Etter at huset ble tatt i bruk var det en tilstopping av avløpsrør fra badet i 2.et. Det ble pigget opp gulv i et avgrenset område i kjellerstuen og feilen ble reparert.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskapet er plassert i vf, installasjon fra byggeår.

El-kontroll fra 2022.

Det er eldre røykvarslere, demonterte varslere og et brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kontaktperson opplyser at det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Dette er også synlig i krypkjeller.

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

Dreneringen er fra 1980.

Det er stedvis synlig grunnmursplast på mur.

Tilstanden er ikke eksakt kontrollerbar. Kan bare kontrolleres om det graves opp rundt boligen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er plass-støpt dekke på grunn, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Murene har utvendig slemming.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoneer,

kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og

skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For

aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1980. Det er offentlig avløp via

private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra

1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran mot sør på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er stemplet godkjent byggesak.

Hovedetasjen stemmer med planløsning.

Kjeller er innredet med kjellerstue, et vaskerom og utvendig adkomst, ikke inntegnet på plantegninger eller søkt bruksendret.

Midlertidig tak over kjellerdør hindrer fri adkomst til terreng.

Altan i sør er ikke inntegnet på fasadetegningene.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.

Garasje

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

Bod som er oppført senere/etter 1982 mellom garasje og bolig er ikke inntegnet.

Selve garasjen har ikke vesentlige avvik.

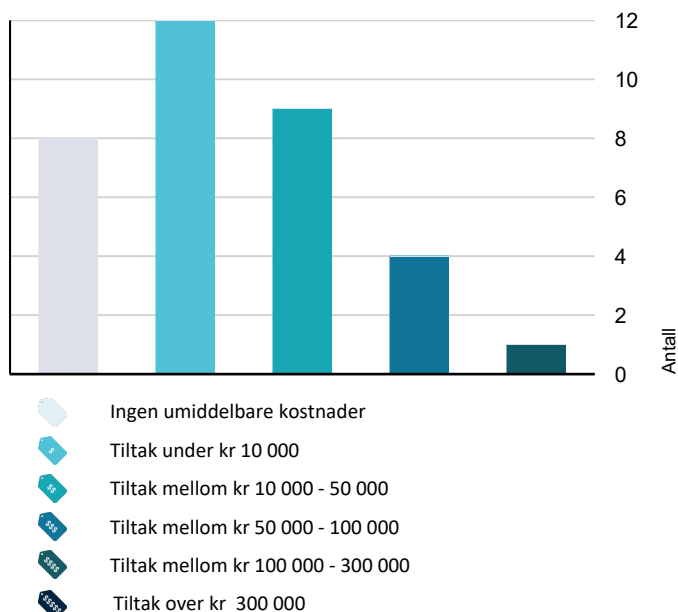
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har kun vært i kontakt med rekurrent/kontaktperson Ståle Henstein. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok, vises det til rekurrent.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver annet en nevnt i dokumentkontroll.

Det er ikke pr. i dag innhentet meglerpakke på dette oppdraget. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Opplysninger vedrørende bygningsmassen, samt tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på opplysninger gitt ved befaring.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskier og vannbord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bordkledning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv under altandør [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Antatt prosjektert i 1980. Tatt i bruk i 1982

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert



UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det ble pålagt ny shingel rundt 1998.
Vindskier, hengbord og raftkasser i tre.

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Vindskier og vannbord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskier fra byggeår og vannbord fra ca.1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert råteskader på vindskier mot vest. Det kan ikke utelukkes skader andre steder. Vannbord er stedvis mye slitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte vindskier med skader. Montere vannbordbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mot vest



Mot vest



Mot sør

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeår. Takvann ført til eget avløp ved mur.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det kan finnes lekkasjer i noen renneskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bør sees i sammenheng med eventuelt nytt taktekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Takstige og pipebeslag.

Pipebeslag, takstige og luftehatt er av nyere opprinnelse.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 2 Bordkledning

Fasaden på boligen har stående bordkledning i all hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det vokser klatreplanter ved fasaden.

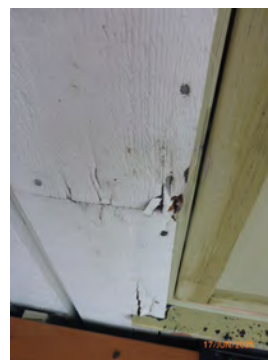
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales også montert musebørste/smådyrsperre. Fjern vegetasjon ved fasaden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et saltak som har W-takstoler i tre.
Det er kaldt loft over boligen med adkomst fra hall.
Det ryddes, stedvis utlagt plast fjernes og isolasjon rettes på før salg.



Synlig dampsperre mot varm side



Fuktmerker, tørt ved befarings



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra rundt byggeår.

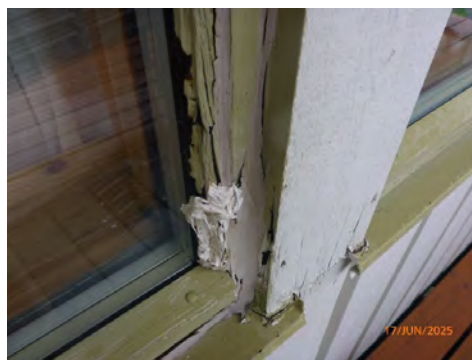
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer, det er skiftet glass i noen vinduer ved varierte intervaller, det er montert 2-lags glass. Et nyere vindu på soverom mot nord.



! TG 2 Vinduer - 3

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra rundt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer trenger skraping, maling, justering og smøring.
Liten avstand fra kjellervinduer til terreng.
Trelister mellom kjellervinduer og mur.
Noen vinduer mangler utvendige ventilrister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør nødvendig vedlikehold som forlenger bygningsdelens levetid.
Lage lysgraver under kjellervinduer. Pusse inn kjellervinduer.
Montere dekkventiler over luftespalter i vinduer som mangler dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.
Dør til kjeller i tre.
Altandør i tre med tolags glass, denne er fra ca. 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under inngangsdørene.
Noe slitasje fra hundehold på hovedinngangsdør.
Kjellerdør er treg.
Altandør har fuktmerker på dørspeil.

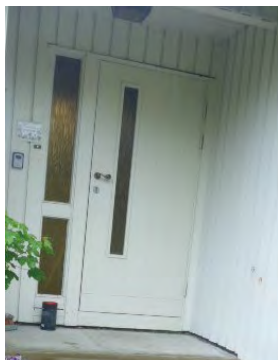
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Montere beslag under dører, vurder også om noen noe dører bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

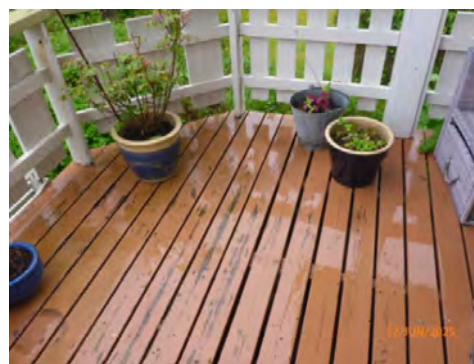
I sør er det en plassbygget altan på ca. 20 m². Denne har adkomst fra stue og terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre ved hovedinngang. Plassbygget trapp i tre fra altan.

Plass-støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

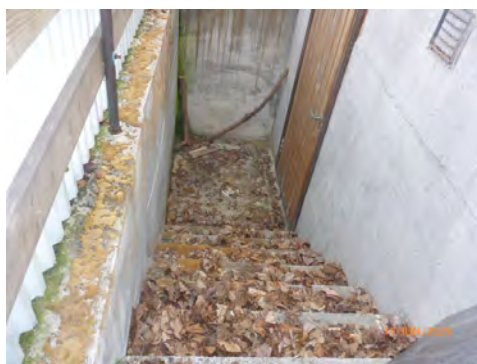
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er montert et midlertidig tak over utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for lav høyde under taket i trappen for utvendig adkomst til kjeller og adkomst til det fri fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket må bygges om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Plass-støpt dekke ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig beslag mellom dekke og vegg/mur.
Ikke adkomst under dekke for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell renovering, kan det ikke utelukkes avdekking av skader her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjellerstue



Stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen skjevheter over 15mm registret i målte områder ved befaring.
Når huset ble tatt i bruk var det en lekkasje fra vannrør på badet. Dette ble reparert og et panelbord i himling på bod ble fjernet for kontroll.



Himling bod

! TG 2 Etasjeskille/gulv under altandør

Gulvet over krypkjeller mot altandør i sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktmerker på parkett under altandør, tørt ved befaring. Ukjent om det kan finnes fukt i gulvet under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterlige undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

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

Regulering

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, sotluke plassert i krypkjeller.

Pipen er tilkoblet et kombinert ildsted for ved og flytende brensel. Det ble opplyst at oljebrenner aldri har vært i bruk.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke innhentet feierrapport fra kommunen.
Brannveggen bak ildstedet er innebygget på kjøkkensiden.

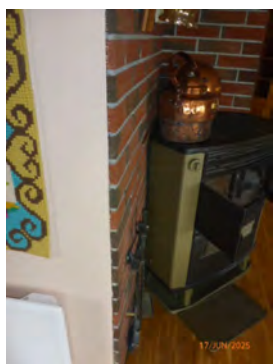
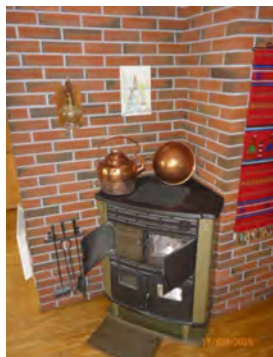
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted, sotluke og brannvegg, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er kjeller under deler av bygget. Denne er innredet til boder og oppholdsrom.

Gulvet har plater og belegg, noe belegg på betong og noe på plater over isopor og betong. Veggene er utforet og har plater og panel.

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på bod mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble på bod målt til 31,7%, her er treverket mettet med fukt.

Det er målt fuktkvoter med slagelektroder under trapp 21,7% og på kjellerstue mot nordøst på 18,9%.

Det er også observert skruketroll ved kjellerdør, disse trives god i fuktige miljøer.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Uforet vegg på bod i vest. 31,7%



Kjellerstue nordøst 18,9%

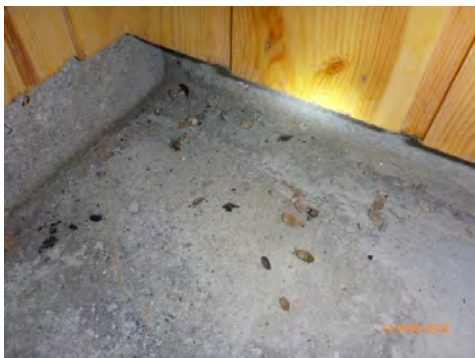
! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport



Under trapp i vest 21,7%



Skrukketroll ved kjellerinngang

Kryp Kjeller

Deler av bygningen har kypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kypkjeller.
- Det er avvik:

Ventiler i kypkjeller er provisorisk tettet. Det er mye løsrør, kun inspisert fra ståhøyde mot nord.

Det er vannspeil nede i utgravd hull under gulvnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rydder bort lagrede materialer/løsrør og åpner ventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

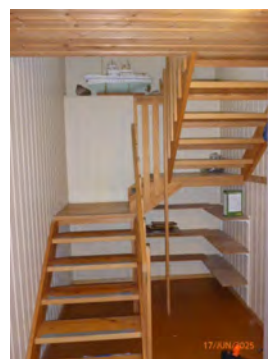
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører og furudører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Det er etablert et vaskerom i kjeller. Rommet er ikke brukt til formålet/vaskerom eller som våtrom. Det er belegg på gulvet, en plastsluk i gulv. Mulig det er varmekabler i gulvet, ikke funksjonstestet. Våtromsplater på vegg, det er fuget mellom våtromsplater og gulvbelegget. Det er panel i himling. Det er ført frem vann og avløp for skyllekar, det er ikke montert skyllekar eller opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vegg under trapp mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%. Dette er trygge verdier.



14,6%

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedetasjen ble renoveret i ca. 2019. Det ble benyttet innleide fagarbeidere.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

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

Det er ikke fuget i rørgjennomføring i vegg under vask.

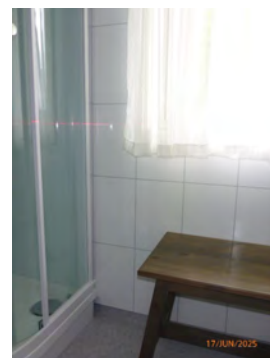
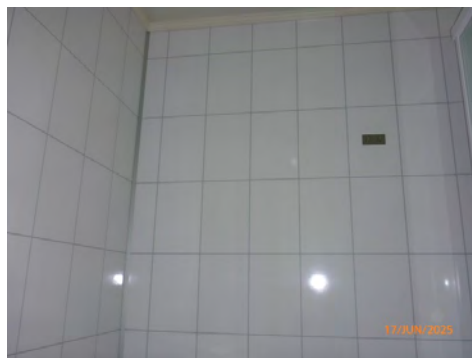
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuge våtromsplater.

Her må det alltid benyttes tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Støpt gulv med varme fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg fra 2019.
Rommet har elektriske varmekabler.
Sluket i gulvet ligger noe ut på gulvet, ingen sluk under dusjkabinett, avløp fra kabinett til oppstikkende rør i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ingen sluk under kabinett/dusj. Det er ca. 15mm høydeforskjell fra belegget ved tersket til kant ved sluket. Det er i tillegg ca. 30mm oppkant på belegget under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2019 som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

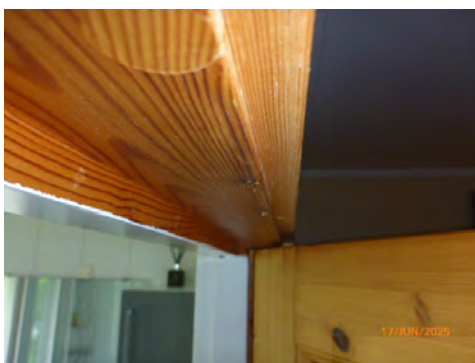
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i yttervegg



Luftespalte over dør

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%.



8,5%

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet i hovedetasjen. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulvet. Malte plater på vegg. Sluk i gulvet, ikke fall til sluk. Varme i gulvet. Plater i himling. Ventil i vegg og himling, ikke tilluft.

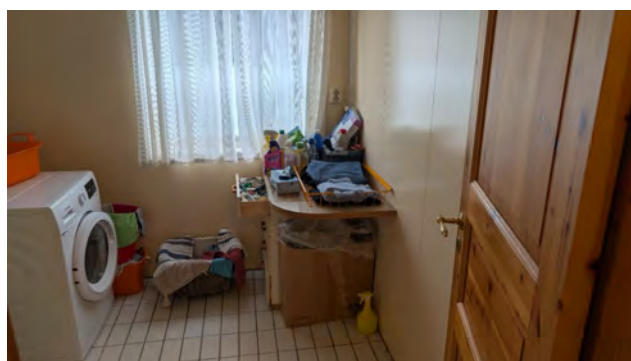
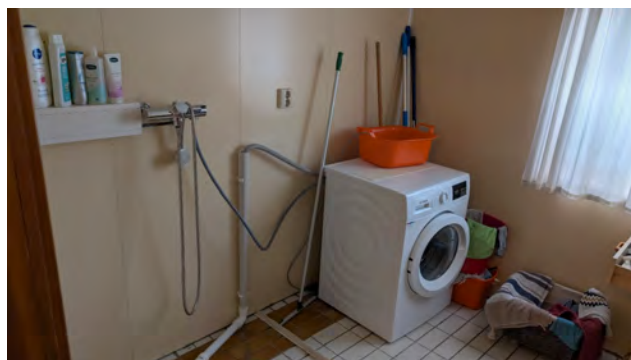
Vurdering av avvik:

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

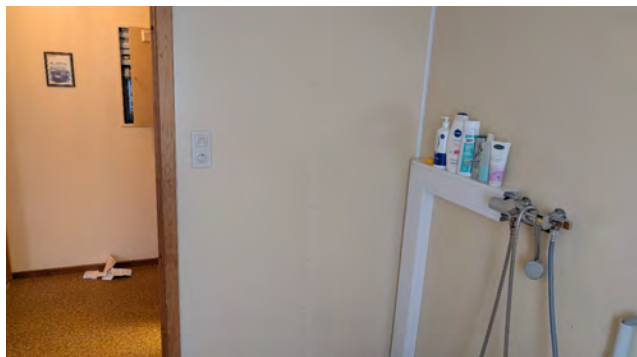
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg der det har vært vannsøl på rommet.

Ved fuktsøk på vegg er det registrert forskjeller i ledeevne som kan

indikere fukt fra bruk der det har vært dusjet på vegg.

Plater mot gulvet har også begynnende svelleskader.

Ved befaring var det ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikasjoner på fukt i vegg, og synlig begynnende fuktskader på veggplater mot flisgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



149 oppe på vegg i plateskjøt



287 med mot gulvet i plateskjøt



258 nederst på veggplater mot flisgulvet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår, belegg på gulvet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Tokummers vask i benkeplate og flis på vegg mellom over og underskap. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr av variert opprinnelse. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løs kantlaminat på benkeplater. Slitasje på lakk/overflater på flere fronter.

Hakk i flis på vegg bak komfyrplass.

Liten fuktskade i underskap under vask.

Løs beleggsjøt på gulvet.

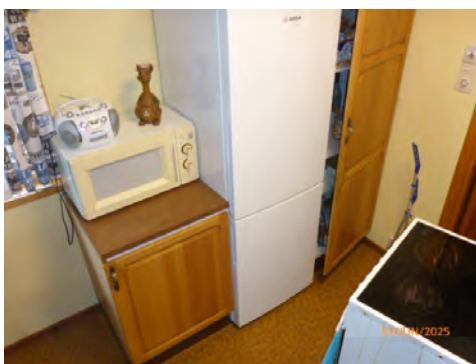
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder noe oppussing der dette oppfattes som nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er plassert på kaldt loft.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med en vask og et toalett.

Vurdering av avvik:

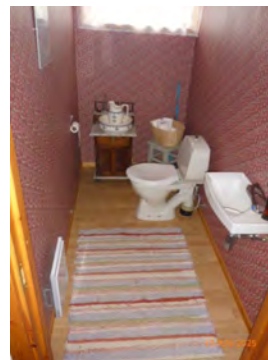
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

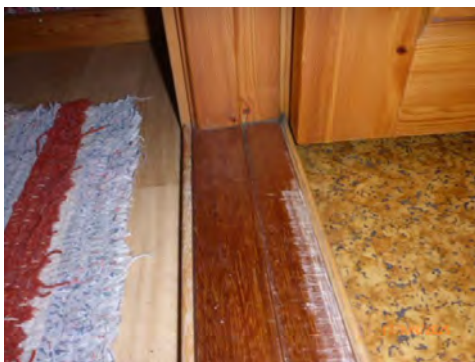
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må også etableres tilluft fra dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Innvendig stoppekran på bod ved varmtvannsbereder. Det er montert vannmåler.

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.

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

Kostnad er for kontroll.



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt i krypkjeller og ved kjellerinngang. Det stikker opp et rør på kaldt loft over hovedinngang, ukjent om dette er lufting. Etter at huset ble tatt i bruk var det en tilstopping av avløpsrør fra badet i 2.et. Det ble pigget opp gulv i et avgrenset område i kjellerstuen og feilen ble reparert.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Kostnader for kontroll ligger under vannledninger.

Monter durgointil på rør som stikker opp på kaldt loft, om dette faktisk er luftingen av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ved kjellerdør

Tilstandsrapport



I krypkjeller



Mulig lufting

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter, denne er fra rundt byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i vf, installasjon fra byggeår.
El-kontroll fra 2022.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Spotter på badet, det innhentes samsvarserklæring for dette.

Inntak og sikringsskap

3. 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 som nærmer seg 45 år.**

Generell kommentar

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

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnader er for kontroll og eventuelt nytt sikringsskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Jordfeilvarsler

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er eldre røykvarslere, demonterte varslere og et brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må monteres nye røykvarslere og nytt brannslukkingsapparat.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Montert utstyr er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kontaktperson opplyser at det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Dette er også synlig i krypkjeller. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene. Det er stedvis synlig grunnmursplast på mur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast mangler topplist. Det er målt fukt i utforede vegger i kjeller.

Det er vannspeil nede i utgravd hull under gulvnivå.

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:

Montere topplist på grunnmursplast.

Dykkpumpe ned i utgravd hull under gulvnivå, må regelmessig kontrolleres for drift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er plass-støpt dekke på grunn, antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Murene har utvendig slemming.



Krypkjeller



Mot



Mot vest

! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Det bør om mulig opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot sør på eiendommen.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

1982

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Ref. byggemelding

Beskrivelse

Garasje fra 1982. Plass-støpt dekke, sprekk i dekke/grunn garasje mot vest, årsak ukjent. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Plassbygget saltak med tretro og pappshingel. Ikke etabler raftkasser. Skjevheter i taket. Plast i takrenner og nedløp, mulig tett nedløp i nord. Garasjevinduer med enkle glass. Dør i tre, skadet. Leddport i tre med portåpner. Garasjen er grei til formålet, trenger vedlikehold og noe renovering.

Mellombygget antatt fra 90-tallet mellom garasje og boligen er oppført på ringmurer av leca. Gulv i tre, skader i gulvet. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Innvendig kledd med plater, ukjent oppbygning inne i gulv, vegger og tak. Plassbygget saltak med tappshingel. Plast i takrenner og nedløp. Dør i tre, fuktskade. Vinduer fra 1981 og 1993, trevinduer med tolags glass. Mellombygget har skader og trenger renovering.

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

Hensyntatt observasjoner nevnt over, og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/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.

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



Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Bod/arbeidsrom oppført mellom garasjen og boligen en gang etter 1990.
------	---------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/209 m²

Enebolig: 3 Gang, Kjellerstue, 2 Vaskerom, 3 Bod, Vindfang, Hall, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 5 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 750 000

Konklusjon markedsverdi

3 750 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på slike boliger i dette område, eldre boliger i etablert barnevennlig bo-område der bygningsmassen også har et renoveringsbehov.

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

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

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

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Alkeveien 11 ,8904 BRØNNØYSUND 133 m ² 1984 3 sov	03-06-2024	3 950 000	3 820 000		3 820 000	28 722
2 Laukholmveien 24 ,8904 BRØNNØYSUND 190 m ² 1990 4 sov	19-05-2022	4 300 000	4 500 000		4 500 000	23 684
3 Terneveien 21 ,8904 BRØNNØYSUND 154 m ² 1958 4 sov	15-05-2023	3 500 000	3 500 000		3 500 000	22 727
4 Sivert Nielsens gate 12 ,8904 BRØNNØYSUND 214 m ² 1966 5 sov	25-04-2023	4 390 000	4 805 000		4 805 000	22 453
5 Skules vei 7 ,8904 BRØNNØYSUND 169 m ² 1972 3 sov	19-08-2024	3 490 000	3 640 000		3 640 000	21 538
6 Laukholmveien 50 ,8904 BRØNNØYSUND 167 m ² 1982 5 sov	11-06-2024	3 500 000	3 570 000		3 570 000	21 377
7 Heireveien 6 ,8904 BRØNNØYSUND 187 m ² 1981 3 sov	29-09-2024	3 500 000	3 400 000		3 400 000	18 182

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

Kommunale avgifter estimert til 20 000,-	Kr.	20 000
240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 070 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 300 000
--	------------	------------------

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

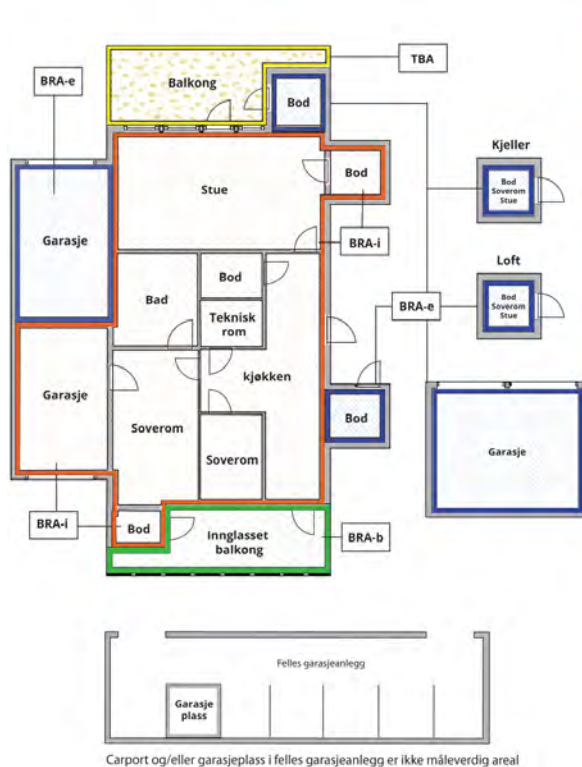
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
Hovedetasje	133			133	20
SUM	209				20
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang med trapp, BI-inngang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3		
Hovedetasje	Vindfang, Gang med trapp, Hall, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er stemplet godkjent byggesak.
Hovedetasjen stemmer med planløsning.
Kjeller er innredet med kjellerstue, et vaskerom og utvendig adkomst, ikke inntegnet på plantegninger eller søkt bruksendret.
Midlertidig tak over kjellerdør hindrer fri adkomst til terreng.
Altan i sør er ikke inntegnet på fasadetegningene.
Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredede rom i kjeller har for små lysflater via vinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod som er oppført senere/etter 1982 mellom garasje og bolig er ikke inntegnet.
Selve garasjen har ikke vesentlige avvik.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	186	23
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Gøran Heimen	Takstingenør
	Ståle Henstein	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	760		0	800.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gilleskålveien 1							
Hjemmelshaver							
Henstein Svanhild Amalie							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bo-området ved Hestvadet. Området består av boligbebyggelse.
Det er ca. 0,5 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 2 km inn til sentrum.
Solrikt område, oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon1976002

Plannavn Reguleringsplan Hestvadet

Ikrafttredelsesdato20.02.1976

Lovreferanse BL 1965

Formål Boliger

Feltbetegnelse B8

Mot sjøen/fjæra i øst er det regulert til offentlig friområde.

Link til planbestemmelser hos kommune kart virker ikke, kontakt kommen for ytterligere opplysninger.

Fra kommunen.

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

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

I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag Byplan under arbeid".»

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med asfalt og grus på innkjørsel. Plen, busker hekk og trær. Noe kuperte arealer mot øst.

Det er opparbeidet noen arealer over grense mot sør, hekk og noe plen. Dette ligger inne på kommunal grunn for 104/722, regulert til offentlig friområde.

Kontakt kommunen for ytterligere avklaringer.

Det står en sjenerende plassert strømstolpe inne på eiendommen foran garasjen.

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.

Det vises til kommunen for bunnledningsplan.

Tinglyste/andre forhold

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

Undertegnede har kun vært i kontakt med rekvirent/kontaktperson Ståle Henstein.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025	Utfylt av fullmaktshaver. Ikke signert	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	14.06.2025	Innhentet	Gjennomgått	9	Nei
Målebrev	06.07.1977	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger bolig		Fremvist. Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Byggemelding garasje	24.09.1982	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje		Fremvist. Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Radonmåling	05.06.2001	Fremvist	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LZ6998>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2123
Adresse	Gilleskålveien 1		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Ståle Henstein		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Ståle Henstein

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 14.08.2025

Signert av Ståle Henstein

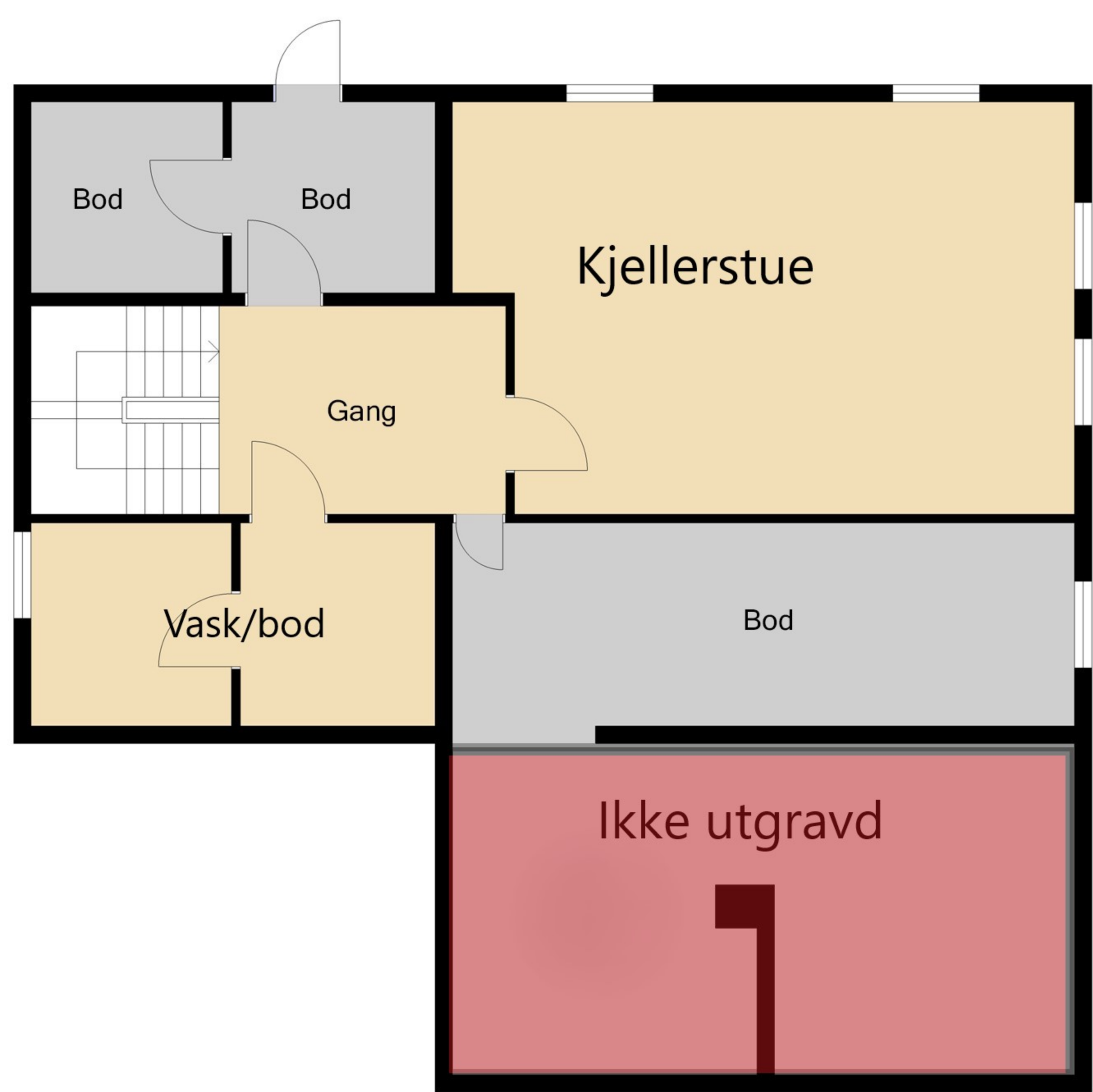
Gilleskålveien

1. Etg.

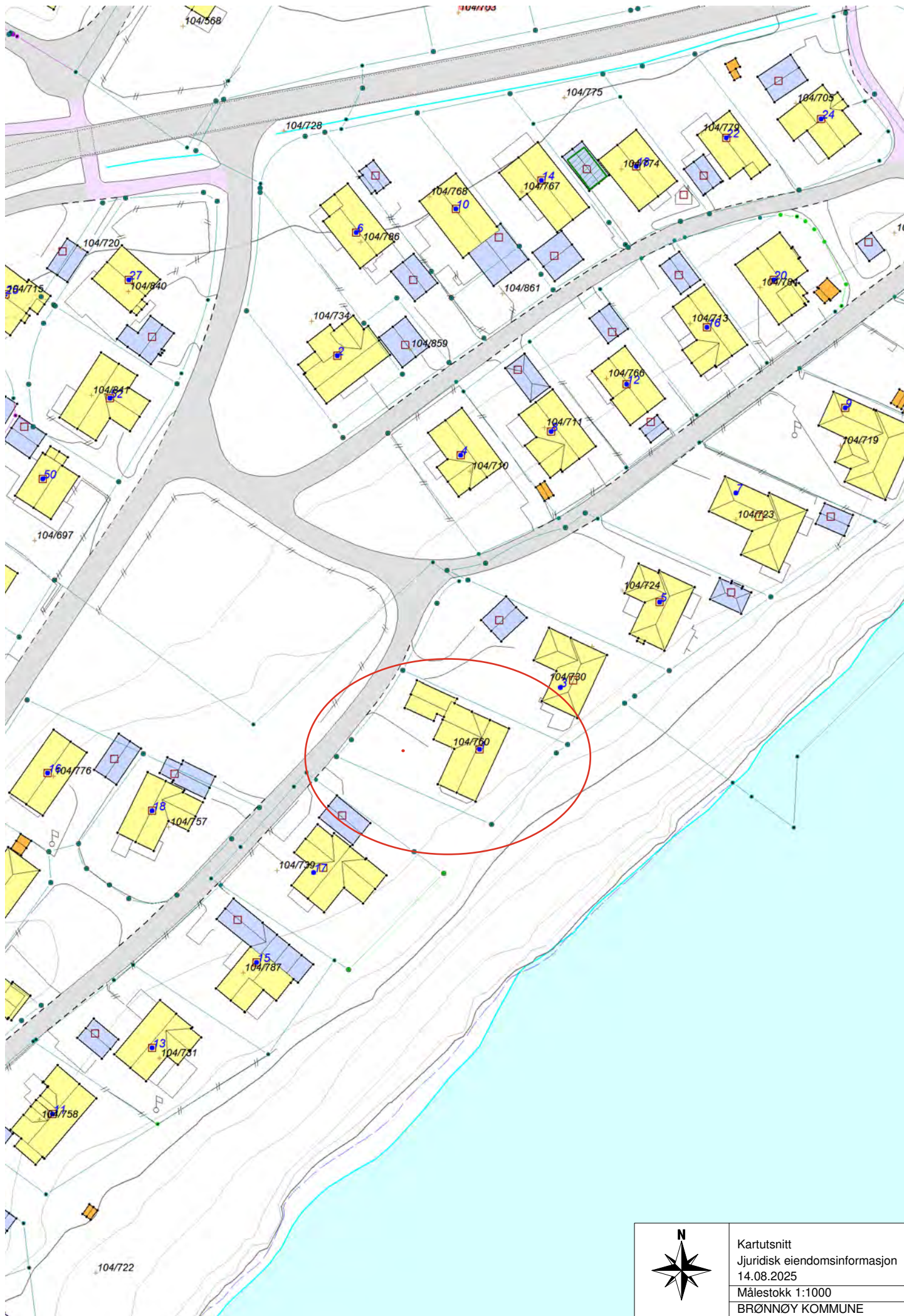


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Gilleskålveien
U. Etg.



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



**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
HESTVADET, BRØNNØY KOMMUNE, DATERT 10.10.75.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for konsentrert boligbebyggelse B2.

- a. Området B2 skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer.
- b. Boligene skal ha gangadkomst fra felles gangveg sentralt i boliggruppen.
- c. Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- d. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende boliggruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslar, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- e. Rekkehusene anbefales bygget med saltak med en takvinkel mellom 15 og 25°.

§ 3

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1, B3-5, B6-7 og B8-14).

- a. Bortsett fra område B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b. I områdene B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 1/2 eller 2 etasjer.
- c. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materilvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense eller som tilbygg til bolighuset.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B6 og B7 kan garasje og parkeringsplasser enten utføres i de fellesanlegg som er vist på planen eller på egen tomt. For garasjer på egen tomt skal ikke garasjens grunnflate overstige 25 m².

PlanID: **1976002**

V.dato: **25.08.1976**

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- d. Bygningens grunnflate, innklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
Utnyttelsesgraden for B6 og B7 er 40 %.
- e. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.

§ 4

Områder for almenntilgjengelig bebyggelse (A1 og A2)

- a. Område for grendehus (A1) kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Område for barnehage (A2) kan bebygges med hus i 1 etg.
- c. Det anbefales at husene med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.

§ 5

Område for forretnings-, kontorbebyggelse o.l. (M1).

- a. Området skal benyttes til nærbutikk, og kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Servicetrafikk til området skal benytte felles avkjørsel mellom I1 og M1.
- c. Det anbefales at huset bygges med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.
- d. Kundeadkomsten skal orienteres mot gangvegen vest for området.
- e. Boliger kan tillates innredet i 2. etg.

§ 6

- a. I områdene tillates kun anlegg som ikke visuelt eller med røyk, lukt eller støy har en negativ innvirkning på de omkringliggende områder. Likeledes tillates ikke virksomheter som er sterkt trafikkskapende.
- b. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring i en slik grad at det virker skjemmende på omgivelsene.
- c. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.
- d. Område 13 skal benyttes til sentralfiskehavn og tillates bebygget med båthus (naust) i 1 etasje og med saltak mellom 15° og 25°.
- e. Områdene I1 og I2 skal bebyggelsen oppføres med branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter.

Friområder.

- a. I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnyttning og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.
- b. I det på planen avmerkede område for naust tillates oppført naust, anordninger for båtopptrekk og lagring av båter etter søknad til bygningsrådet i.h.t. samlet plan. Naust skal ha saltak.

§ 8

Trafikkområde (T1).

Område T1 skal tjene som besøksparkeringsplass i forbindelse med barnehage, grendehus og nærbutikk.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Innenfor de områder på planen hvor utnyttelsesgraden er påført, skal den ikke overstige den utnyttelsesgrad som er vist. (Utnyttelsesgraden forstås som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomteareal).
- b. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- g. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3.5 m for 1 etg. hus og 6.0 meter for 2 etg. hus over ferdig planert terreng.
- h. Kiosker, utsalgshytter, transformatorhytter o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
- i. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- j. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven, Vegloven og de kommunale bygningsvedtektene i Brønnøy kommune.



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. Garantiorningen 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 Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

1813/104/760 – GILLESKÅLVEIEN 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...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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