

# Lyngveien 3

Takst kr 2.400.000,-

- Romslig enebolig i Skillevika
- 5 soverom – 2 bad
- Skjermet hage
- Gode solforhold



# SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Tilstandsrapport med verditakst
- Festekontrakt
- Plantegning
- Målebrev/kart
- Ferdigattest
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema



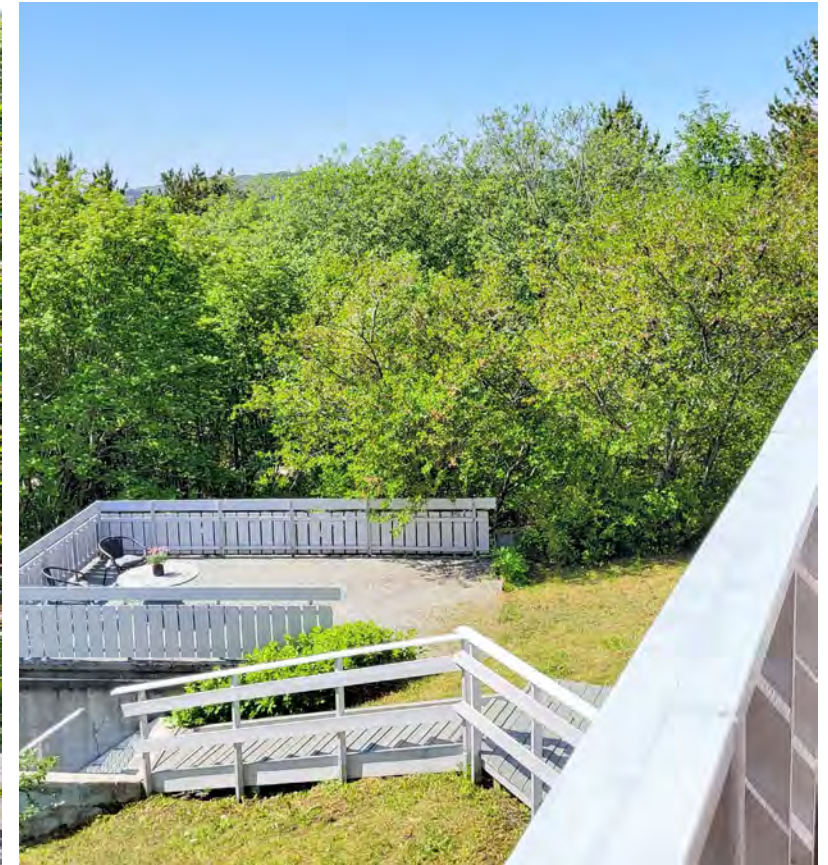




Lyngveien 3

---





Lyngveien 3

---





Lyngveien 3

---





Lyngveien 3

---





Lyngveien 3

---

# Nøkkelopplysninger

Takst kr 2.400.000,-

## MATRIKKELNR.

Gnr 82 bnr 56 fnr 7 i Brønnøy kommune

## EIER

Bjørn Peder Fauske

## EIENDOMMEN

Boligeiendom med skjermet beliggenhet i regulert boligfelt i Skillevika, ca 10 km fra Brønnøysund sentrum. Gode solforhold, direkte adkomst til turområder og kort vei til sjøen.

1.251 m<sup>2</sup> festet tomt i skrått terreng, opparbeidet med plen, terrasser, beplantning og gruset innkjørsel. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## TOMTEFESTE

Tomten er festet fra privat grunneier med varighet til 2078. Gjeldende festeavgift er kr 2.820,- pr. år.

## BYGNINGER

Stor og innholdsrik familiebolig på to plan, bygget i 1982 og tilbygget i 1991. Fremstår med normal standard, jevnlig vedlikeholdt og uten vesentlige, akutte påkostningsbehov. Det er de senere år foretatt delvise oppgraderinger: Ny takteking, nedløp og beslag i 2020, skiftet flere vinduer i 2005, 2014 og 2022, pusset opp en del innvendige overflater i 2020, montert ny vedovn i 2021, montert varmpumpe i 2016, ny ytterdør i 2022 m.m.

Bruksareal 205 m<sup>2</sup>, p-rom 186 m<sup>2</sup> som inneholder sokkeletasje med vindfang, entrè, kjellerstue, bad/vaskerom/wc, soverom og 4 bodar. Hovedplan med gang, bad, kjøkken 2 stuer og 4 soverom.

Enkel garasje på 20 m<sup>2</sup> med generelt behov for renovering.

## BYGGEMÅTE/ TILSTAND

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

Følgende sammendrag av eiendommen tilstand anses som vesentlige opplysninger:

Bygningene har en alder på inntil ca. 40 år og har normal standard. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår.

## TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Altandører : Karmene i dører er værslitte utvendig og det ersprekker i trevirket. Punkterte glass, montert en katteluke og skade på utvending overflate.
- Pipe og ildsted :Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.Under 30 cm fra sotluke til brennbart materialer på vegg. Sprekk i en flis under vedovn.
- Hovedetasje > Bad > :Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sokkeletasje > Vaskerom/bad/wc : Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Forstøtningsmurer : Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



## ENERGIMERKING

F – GUL

## TINGLYSTE FORHOLD

Festekontrakt tinglyst 08.09.1980.

Pengeheftelser slettes ved overdragelse til ny eier.

## REGULERING

Frittliggende bolighus, jf. Reguleringsplan for (boligfelt) Skillevik.

## KOMMUNALE AVGIFTER

kr 19.244,- pr. år for 2023.

## RENOVASJONSAVGIFT

kr 5.507,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2023.

## FORMUESVERDI

kr 625.000,- som primærbolig for 2022.

## KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 2.400.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 61.170,- og totalpris komme på kr 2.461.170,-.

## SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglarhonorar er kr 70.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

## BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr. Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

Interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen nøye før eventuell budinngivelse.

## ANSVARLIG MEGLER

Advokat Linda Kristiansen org.nr. 920 044 700

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

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.



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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



# Tilstandsrapport

📍 Lyngveien 3, 8908 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

# gnr. 82, bnr. 56, fnr. 7

## Markedsverdi

**2 400 000**

Areal (BRA): Enebolig 205 m<sup>2</sup>, Garasje 20 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.10.2023

Rapportdato: 03.11.2023

Oppdragsnr.: 20320-1403

Referansenummer: JH1041

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

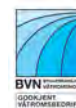
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland. Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal. Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



### Rapportansvarlig



Gøran Heimen  
Uavhengig Takstingeniør  
gheimen@goheim.no  
906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Pent beliggende enebolig ved etablert bo-området i landlige omgivelser. Boligen fra ca. 1982 er litt over 40 år gammel, tilbygget mot nordøst ca. 1991.

Det nevnes spesielt forhold ved rom under terreng, og lukkede flater i gulv, vegger og tak.

En eventuell bruksendring av våtrommene i boligen med økt bruk og fuktbelastning. Det nevnes også alder på el og røropplegget som er fra

byggeår. Eier har over tid blant annet skiftet flere vinduer, lagt fasadeplater på mur, pusset opp kjøkken, bad, kjellerstue og montert luft til luft varmepumpe, etablert nytt taktekke, ny inngangsdør i sokkel, med videre.

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

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 betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i konstruksjonene.

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.

Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, denne er montert på undertak av bord. Taket er besiktiget fra taknivå. Shingel, hengbord og vindskier fra 2021.

Takrenner og nedløp i metall fra 2020.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, noen felt med liggende kledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Noe av kledningen er skiftet ved varierte intervaller. Ny kledning i gavl på spærre mot vest og ved lufterveranda ved soverom.

Det er stedvis noe slitt kledning med oppsprekking. Noe kledning fra 2020 er ikke malt. Det finnes enkelte bord som må skiftes som en del av løpende vedlikehold.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre for hovedbygget, saksesperrer for tilbygget. Kaldt loft over boligen, adkomst fra loftsluke med stige. Fruktermer ved luftehatt, tørt ved befarings, antatt fra før det ble langt ny shingel.

Vinduer i boligen fra 1980-82 i tre. Vinduene har trelags glass. Vinduer fra ca. 1990 med tolags glass, nyere utvendige lister på vinduer fra 1990 mot vest.

Flere vinduer er skiftet i 2014.

dette er plastvinduer med tolags glass. Ett nytt PVC vindu i sokkel fra 2022.

Stuevinduer i tre mot sør av tre med tolags glass, vinduer fra 2005.

Kjøkken og soveromsvindu i PVC. mot sør fra ca. 2016.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Altandører i tre med trelags glass.

Plass-støpt dekke ved hovedinngang og platting i tre fra ca. 2020 ved siden av denne. Samlet areal ca. 12 m<sup>2</sup>.

Altan mot vest oppført i tre, denne er fra byggeår og utvidet i ca. 1991. Montert en metallplate under deler av veranda for regnskjerm. Samlet areal ca. 38 m<sup>2</sup>.

Altan fra soverom i hovedplan mot sør i tre fra byggeår, ca. 6,5 m<sup>2</sup>.

Aluminiumstrapp ved garasje. Plassbygget trapp på terreng videre opp mot boligen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Flere rom og overflater er pusset opp. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe fra byggeår. Sotluke plassert i kjellerstuen. Pipen er tilkoblet et ildsted for fast brensel og plassert i hovedplan. Ny vedovn montert av fagfolk i 2021. Pipen er tekket med beslag over taket og det er takstige til pipen. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings. Pipen er opplyst nylig feiet, feier var ikke inne i boligen. Gulvet har plater. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er åpnet eksisterende hull i utført vaskeromsvegg under skyllekar, dette er under terreng. Tørt inn i veggen ved befarings. Det er ingen spesiell kjellerluft i sokkeletasjen. Det er ved et fuktsøk av gulv på boder mot bakvegg, ikke registrert forskjeller i ledeevne som indikere underliggende fukt. Bygningens tilbygde del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under tilbygget med adkomst fra utsparing i mur. Ikke tetting i ventiler eller i utsparing for luke. Noe liten avstand fra grunn til stubbgulv i deler av krypkjeller. Innvendige dører fra byggeår er av typen lettdører, tredører i tilbygget fra ca. 1990. Det er montert flere nye dører fra rundt 2020.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad/wc  
Bad/vaskerom/toalettrom i sokkeletasjen er sammenslått til et rom. Rommet ble pusset opp med nytt beleg, montert boblebadekar og malt overflater i ca. 2005. Det er pusset malt mur og malte plater på veggene. Utskjæring i vegg under skyllekar, ikke tett mot vannsøl. En plastsluk i gulvet. Ikke sluk under badekar. Belegget er brettet opp utenpå pusset mur og ført opp til underkant av veggplater uten omlegg. Det er varme i gulv. Det er montert et skyllekar, opplegg for vaskemaskin, et toalett, en vask på vegg og et boblebadekar på rommet. Rommet er ventilert. Varmtvannsberederen plassert på dette rommet. Fall ved sluk, fall mot sluk på deler av gulvet, ikke kontrollert under badekar. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i veggplate under skyllekar. Ved fuktmåling er det tørt inne i denne veggen ved befarings. Pr. i dag er det ikke registrert fukt inne i konstruksjonen fra bruk av våtrommet.

## Bad

Bad i hovedplan med støpt gulv, beleg, plastsluk og varme i gulvet. Sluken er ikke plassert under kabinett da det tidligere var montert et badekar. Det er pålimt veggvinyl i området ved kabinett i ca. 2006. Eldre våtromstapet på vegger for øvrig. Det er montert et dusjkabinett ca. 2006, en innredning med en vask, underskap, overskap, speil og belysning. Sprekker i vask og løst underskap. Toalett fra ca. 2015. Rommet er ventilert. Fuktmerker i himling ved ventil. Lokalt fall til sluk, god oppbrett på beleg ved dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot kabinett, tørt inne i veggen ved befarings. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk av våtrommet. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader, det må alltid benyttes tett kabinett.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet med laminat på gulvet, noe slitt. Kjøkkenet ble pusset opp i ca. 2013. Innredning fra byggeår, lakkerte fronter i 2013, skiftet benkeplate i 06. Laminert benkeplate. Tokummers beslag med avrenningsrist. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. 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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Lufting til takhatt. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereeder fra rundt byggeår er plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen, denne er på 142,5 liter. Mekanisk avtrekk på kaldt loft, vifte fra ca. 2012. Luft til luft varmepumpe montert i 2016. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf. Installasjon fra ca. 1980 og ca. 1990. Hovedinntaket er skiftet. Takvarme i tilbygget, eier har ikke brukt denne. Gulvvarme i vf, entre', bad/vaskerom og bad. Installasjonen er godkjent av El-tilsynet 08.08.2023 Det er to skumapparater og 6 røykvarslere i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av sprengsteinsfylling. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Dreneringen er fra 1980. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene. Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering. Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon. Det er synlig grunnmursplast på mur. Tilbakefylling av større steiner, tilstand på grunnmursplast og drenering under terreng er ukjent. Bygningen har støpt dekke på grunn og grunnmur i antatt lettklinkerblokker. For ringmurer er det plass-støpt fundament og murer i leca. Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, frontveggen er dekket med fasadeplater. Disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder. Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene. Det er montert fasadeplater på frontvegg i sokkel, ca. 2014. Forstøtningsmur ved siden at trapp ved garasje er av betongstein. Lecamur ved garasje. Eiendommen ligger i en sørvestendt skråning. Fall mot byggegrop fra nordøst. Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige avløpsledninger er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av kobber eller jernrør, synlig på vaskerommet. Utvendige vannledninger er fra 1980. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eksakt hvor disse er nedgravd og den faktiske tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	225 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	205 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	80	61	19
Hovedetasje	125	125	0
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>186</b>	<b>19</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Byggetillatelse fra 20.11.1980. Midlertidig brukstillatelse datert 09.03.1982.

Byggevedtak tilbygg 06.07.1990. Ferdigattest datert 26.06.1991.

Se tegninger i meglerpakken, det avdelt til en ekstra bod.

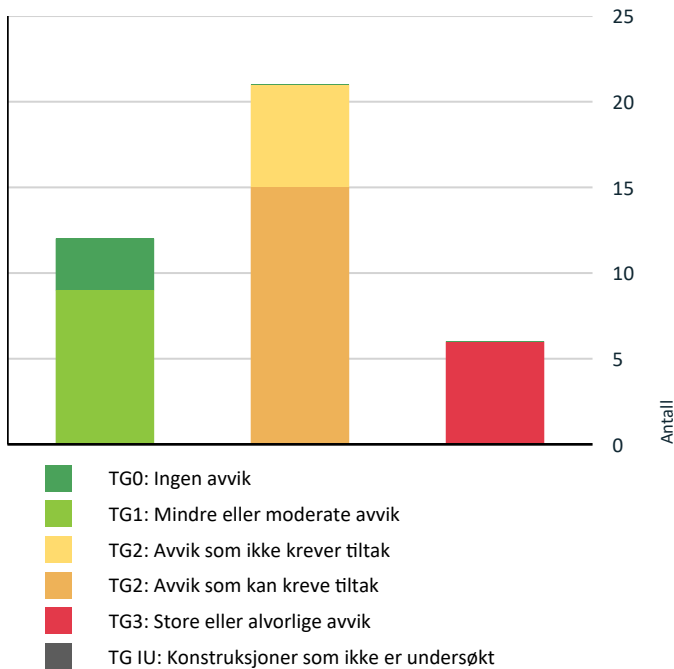
### Garasje

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

Garasjen er litt mindre enn vist på tegning.

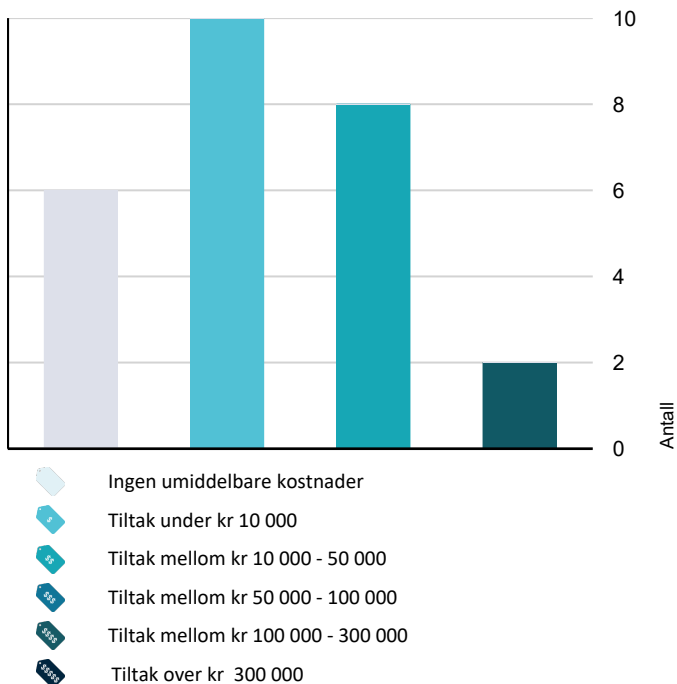
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Utvendig > Altandører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass, montert en katteluke og skade på utvendig overflate.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er rekkverk kun på en side på tretrapp. Det er store åpninger i rekkverket.

Det er ikke rekkverk i alu-trapp, kun en håndløper.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Under 30 cm fra sotluke til brennbart materialer på vegg.

Sprekk i en flis under vedovn.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom/bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Sammendrag av boligens tilstand

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

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

Kun 1 taknedløp er ført til drenerør/ledet bort fra mur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Utvendig > Kledning** [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noen felt uten isolasjon over hovedbygget. Lofsluke er ikke isolert eller utstyrt med pakning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis slitte vinduer. Slitte overflater på utvendig side av flere vinduene.

Det er ikke montert beslag under vinduer i sokkel, det er fuget inn tilpasset fasadeplate mot vinduene.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under døren.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Veranda mot vest, skjevheter i konstruksjonene og noe manglende understøtte. Det er ikke montert trapp til terreng.

Utstikkende gulvbjelker, noe nedbøyning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke tetting i ventiler eller i utsparing for luke. Noe liten avstand fra grunn til stubbgulv i deler av krypkjeller.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Begynnende fuktskader på skap under vask. Løs laminat på benkeplate. Slark i hengsler.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Blandebatterier med togreps kraner fra byggeår.

Blandebatteri på badekar i sokkel, bad i hovedplan og kjøkkenet er ettgreps kraner av nyere opprinnelse.

Plast i avløpsrør og kobber i vannrør i boligen i hovedsak fra byggeår. Slag i vannrør ved tapping på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### **Tomteforhold > Frontvegg** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fasadeplater på frontvegg i sokkel er ikke ferdig montert mot overgangen til overliggende kledning. Noen plater med lite feste til underlaget.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


# Sammendrag av boligens tilstand

## 1 1 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulvene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert oppbygning med papp på mur, isolasjon og innvendig dampspærre på vegg. Områder med fukt kan dog ikke utelukkes grunnet dagens erfaringer med slike konstruksjoner som ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



### Byggeår

1980

### Kommentar

Midlertidig brukstillatelse fra 1982.

### Standard

Normal relatert til byggeår.

### Vedlikehold

Variert

### Tilbygg / modernisering

2005	Oppussing	Pusset opp noe på vaskerommet
2006	Oppussing	Pusset opp noe på badet
2013	Oppussing	Pusset opp kjøkkenet
2020	Oppussing	Flere rom og overflater pusset opp. Påbegynt utvendig maling. Noe kledning.
2020	Renovering	Ny pappshingel, renner, nedløp vindskier og hengbord.
2021	Renovering	Montert ny vedovn
2022	Renovering	Ny inngangsdør og et vindu i sokkel
2023	El-kontoll	Godkjent av El-tilsynet.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av pappshingel, denne er montert på undertak av bord. Taket er besiktiget fra taknivå. Shingel, hengbord og vindskier fra 2021.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metall fra 2020.



Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Kun 1 taknedløp er ført til drenerør/ledet bort fra mur.

## Konsekvens/tiltak

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

Etabler egne tette rør for bortledning av takvann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, noen felt med liggende kledning.

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

Noe av kledningen er skiftet ved varierte intervaller. Ny kledning i gavli på sperre mot vest og ved lufteveranda ved soverom.



Det er stedvis noe slitt kledning med oppsprekking. Noe kledning fra 2020 er ikke malt. Det finnes enkelte bord som må skiftes som en del av løpende vedlikehold.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre for hovedbygget, saksesperrer for tilbygget. Kaldt loft over boligen, adkomst fra loftsluke med stige. Fruktmerker ved luftehatt, tørt ved befaring, antatt fra før det ble langt ny shingel.

## Kledning

TG 2



# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft - 2

! TG 2

Loftsluke fra byggeår og isolering mot kaldt loft.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen felt uten isolasjon over hovedbygget. Loftsluke er ikke isolert eller utstyrt med pakning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rette på isolasjon på kaldt loft. Montere isolert luke med pakning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

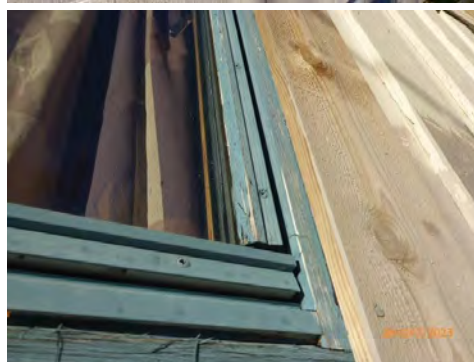
## Vinduer

! TG 2

Vinduer i boligen fra 1980-82 i tre. Vinduene har trelags glass. Vinduer fra ca. 1990 med tolags glass, nyere utvendige lister på vinduer fra 1990 mot vest.

Flere vinduer er skiftet i 2014.

Dette er plastvinduer med tolags glass. Ett nytt PVC vindu i sokkel fra 2022.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Stedvis slitte vinduer. Slitte overflater på utvendig side av flere vinduene. Det er ikke montert beslag under vinduer i sokkel, det er fuget inn tilpasset fasadeplate mot vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer - 2

! TG 1

Stuevinduer i tre mot sør av tre med tolags glass, vinduer fra 2005. Kjøkken og soveromsvindu i PVC. mot sør fra ca. 2016.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag under døren.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

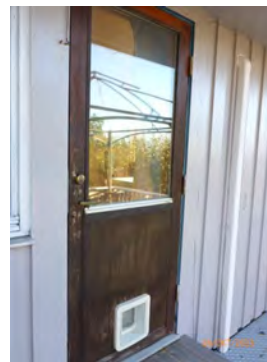
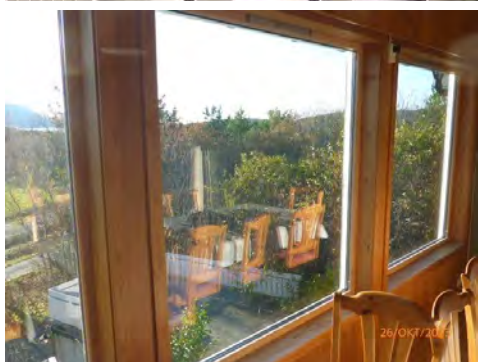
Montere beslag om mulig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Altandører

TG 3

Altandører i tre med trelags glass.



Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Årstall: 1980

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Punkterte glass, montert en katteluke og skade på utvendig overflate.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Plass-støpt dekke ved hovedinngang og plattning i tre fra ca. 2020 ved siden av denne. Samlet areal ca. 12 m<sup>2</sup>.

Altan mot vest oppført i tre, denne er fra byggeår og utvidet i ca. 1991. Montert en metallplate under deler av veranda for regnskjerm. Samlet areal ca. 38 m<sup>2</sup>.

Altan fra soverom i hovedplan mot sør i tre fra byggeår, ca. 6,5 m<sup>2</sup>.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Veranda mot vest, skjevheter i konstruksjonene og noe manglende understøtte. Det er ikke montert trapp til terreng. Utstikkende gulvbjelker, noe nedbøyning.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige trapper

TG 3

Aluminiumstrapp ved garasje. Plassbygget trapp på terreng videre opp mot boligen.



**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er rekkverk kun på en side på tretrapp. Det er store åpninger i rekkverket.

Det er ikke rekkverk i alu-trapp, kun en håndløper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Flere rom og overflater er pusset opp. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe knirk i gulvene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

TG 2

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

## Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Pipe og ildsted

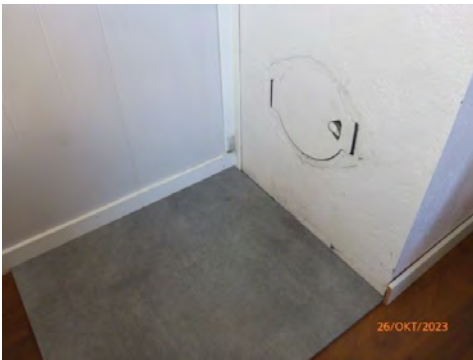
TG 3

Elementpipe fra byggeår. Sotluke plassert i kjellerstuen. Pipen er tilkoblet et ildsted for fast brensel og plassert i hovedplan. Ny vedovn montert av fagfolk i 2021.

Pipen er tekket med beslag over taket og det er takstige til pipen.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Pipen er opplyst nylig feiet, feier var ikke inne i boligen.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Under 30 cm fra sotluke til brennbart materialer på vegg.  
Sprekk i en flis under vedovn.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har plater. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er åpnet eksisterende hull i utforet vaskeromsvegg under skyllekar, dette er under terreng. Tørt inn i veggene ved befaring. Det er ingen spesiell kjellerluft i sokkeletasjen. Det er ved et fuktsøk av gulv på boder mot bakvegg, ikke registret forskjeller i ledeevne som indikere underliggende fukt.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppbygning med papp på mur, isolasjon og innvendig dampsperre på vegg. Områder med fukt kan dog ikke utelukkes grunnet dagens erfaringer med slike konstruksjoner som ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Vurderes ved fremtidig renovering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Krypkjeller

TG 2

Bygningens tilbygde del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller under tilbygget med adkomst fra utsparing i mur. Ikke tetting i ventiler eller i utsparing for luke. Noe liten avstand fra grunn til stubbegulv i deler av krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Årstall: 1990 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tetting i ventiler eller i utsparing for luke. Noe liten avstand fra grunn til stubbgulv i deler av kryppjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ventiler, luke og plast på grunn der det er liten avstand fra grunn til stubbeloft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige trapper

TG 2



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører fra byggeår er av typen lettdører, tredører i tilbygget fra ca. 1990. Det er montert flere nye dører fra rundt 2020.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## Generell

TG 3

Bad i hovedplan med støpt gulv, beleg, plastsluk og varme i gulvet. Sluken er ikke plassert under kabinett da det tidligere var montert et badekar. Det er pålimt veggvinyl i området ved kabinett i ca. 2006. Eldre våtromstapet på vegger for øvrig. Det er montert et dusjkabinett ca. 2006, en innredning med en vask, underskap, overskap, speil og belysning. Sprekker i vask og løst underskap. Toalett fra ca. 2015. Rommet er ventileret. Fuktmerker i himling ved ventil. Lokalt fall til sluk, god oppbrett på beleg ved dør.



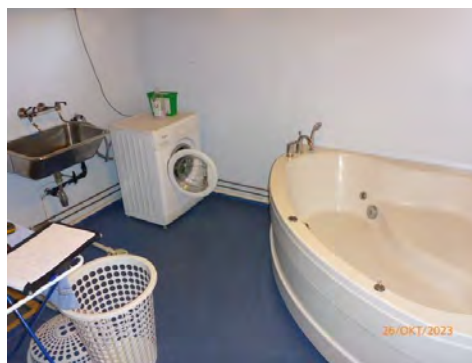
# Tilstandsrapport



## Generell

TG 3

Bad/vaskerom/toalettrom i sokkeletasjen er sammenslått til et rom. Rommet ble pusset opp med nytt belegg, montert boblebadekar og malt overflater i ca. 2005. Det er pusset malt mur og malte plater på veggene. Utskjæring i vegg under skyllekar, ikke tett mot vannsøl. En plastsluk i gulvet. Ikke sluk under badekar. Belegget er brettet opp utenpå pusset mur og ført opp til underkant av veggplater uten omlegg. Det er varme i gulv. Det er montert et skyllekar, opplegg for vaskemaskin, et toalett, en vask på vegg og et boblebadekar på rommet. Rommet er ventilert. Varmtvannsberederen plassert på dette rommet. Fall ved sluk, fall mot sluk på deler av gulvet, ikke kontrollert under badekar.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

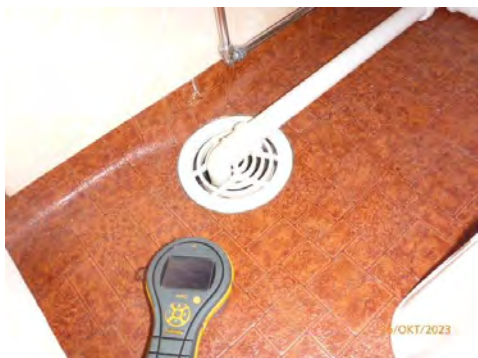
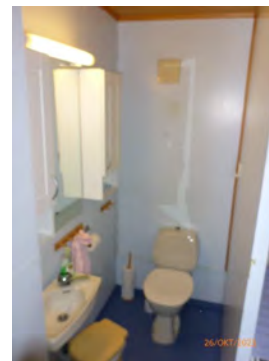
## HOVEDETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot kabinett, tørt inne i veggen ved befarng.

Det ble ved et fuktsøk ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk av våtrommet. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader, det må alltid benyttes tett kabinett.



## SOKKELETASJE > VASKEROM/BAD/WC



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

SOKKELETASJE > VASKEROM/BAD/WC

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull i veggplate under skyllekar. Ved fuktmåling er det tørt inne i denne veggens ved befaring. Pr. i dag er det ikke registrert fukt inne i konstruksjonen fra bruk av våtrommet.



## KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet med laminat på gulvet, noe slitt. Kjøkkenet ble pusset opp i ca. 2013. Innredning fra byggeår, lakkerte fronter i 2013, skiftet benkeplate i 06. Laminert benkeplate. Tokummers beslag med avrenningsrist. Opplegg for oppvaskmaskin. 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 påvist at overflater har noe skader.

Begynnende fuktskader på skap under vask. Løs laminat på benkeplate. Slark i hengsler.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

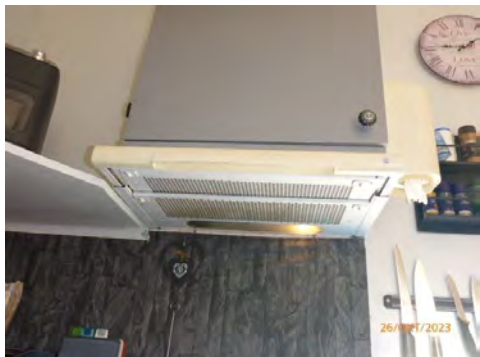
HOVEDETASJE > KJØKKEN

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



Årstall: 2010

Kilde: Eier

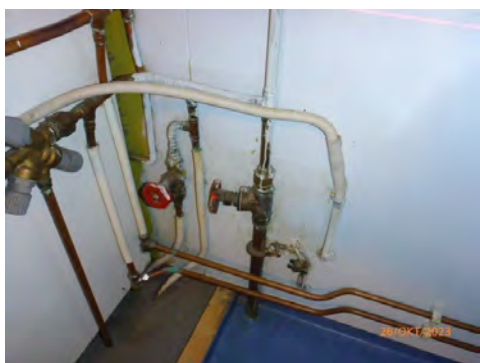


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

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



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Blandebatterier med togreps kraner fra byggeår. Blandebatteri på badekar i sokkel, bad i hovedplan og kjøkkenet er ettgreps kraner av nyere opprinnelse. Plast i avløpsrør og kobber i vannrør i boligen i hovedsak fra byggeår. Slag i vannrør ved tapping på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostand er for kontroll.

**Kostnadsestimert: Under 10 000**

### Avløpsrør

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.

### Ventilasjon

TG 2

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.

**Kostnadsestimert: Under 10 000**

### Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider fra rundt byggeår er plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen, denne er på 142,5 liter.



#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Bereder virker pr i dag, men har sannsynligvis liten restlevetid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

TG 1

Mekanisk avtrekk på kaldt loft, vifte fra ca. 2012.

Luft til luft varmepumpe montert i 2016.

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



Årstall: 2012

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringskapet er plassert på vegg i vf. Installasjon fra ca. 1980 og ca. 1990.

Sikringskapet er plassert på vegg i sokkeletasjen. Hovedinntaket er skiftet. Takvarme i tilbygget, eier har ikke brukt denne. Gulvvarme i vf, entre', bad/vaskerom og bad.

Installasjonen er godkjent av El-tilsynet 08.08.2023

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



## Branntekniske forhold

TG 0

Det er to skumapparater og 6 røykvarslere i boligen.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av sprengsteinsfylling. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

## Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1980. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.

Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.

Det er synlig grunnmursplast på mur. Tilbakefylling av større steiner, tilstand på grunnmursplast og drenering under terreng er ukjent.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har støpt dekke på grunn og grunnmur i antatt lettklinkerblokker. For ringmurer er det plass-støpt fundament og murer i leca.

Store deler av murene er under terreng og innvendig kledd, frontveggen er dekket med fasadeplater. Disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Frontvegg

TG 2

Det er montert fasadeplater på frontvegg i sokkel, ca. 2014.

# Tilstandsrapport



Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadeplater på frontvegg i sokkel er ikke ferdig montert mot overgangen til overliggende kledning.  
Noen plater med lite feste til underlaget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

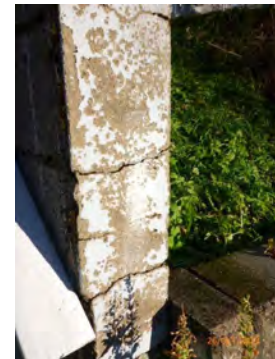
Montere beslag, gå over plater.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur ved siden av trapp ved garasje er av betongstein.  
Lecamur ved garasje.



## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Rette opp betongsteinsmur. følge med lecamur, denne bør etter hvert erstattes med en mer stabil løsning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen ligger i en sørvestendt skråning. Fall mot byggegrøp fra nordøst.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eier opplyser at det aldri samler seg vann på terreng ved boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige avløpsledninger er fra 1980.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av kobber eller jernrør, synlig på vaskerommet.

Utvendige vannledninger er fra 1980. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eksakt hvor disse er nedgravd og den faktiske tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1983

**Standard**

Lav

**Vedlikehold**

Etterslep

**Kommentar****Beskrivelse**

Garasje har støpt dekke og lecamurer. Noe innsing av vann fra port og mulig fra grunn mot vest. Slitt puss, det vokser mose på pussede utvendige vegger. Synlig grunnmursplast, funksjon ukjent. Det er støpt dekke over garasjen, slitt. Frontvegg i tre med stående kledning, noe skadet. Leddport i tre, skadet. Det er montert nytt rekkverk på garasjetaket i ca. 2014 som danner en takterrasse på ca. 22 m<sup>2</sup>. Rekkverket er under 90 cm. Bygget er pr. i dag funksjonert til sitt bruk, men har et stedvis overhengende renoveringsbehov.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

205 m<sup>2</sup>/186 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, 5 Soverom, Vaskerom, 4 Bod, Gang, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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 uten fradrag

2 450 000

Fradrag for festet tomt

-

70 000

### Konklusjon markedsverdi

2 400 000

### Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 566	01.01.2019	Kr. 2 779	Kr. 70 000

### Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Sammenlignbare salg over tid i det aktuelle område samt et noe utvidet område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens markedstørrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Einerveien 10 ,8908 BRØNNØYSUND 156 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	06-09-2023	2 800 000	3 050 000	0	3 050 000	19 551
2 Einerveien 8 ,8908 BRØNNØYSUND 134 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	04-05-2022	2 200 000	2 480 000	0	2 480 000	18 507
3 Lyngveien 7 ,8908 BRØNNØYSUND 159 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	05-01-2023	0	2 720 000	0	2 720 000	17 107
4 Einerveien 12 ,8908 BRØNNØYSUND 161 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	13-04-2023	2 850 000	2 620 000	0	2 620 000	16 273

### 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

240 I dunk kr 5 507,87. I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	5 508
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2023 totalt kr. 19.244,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing	Kr.	19 244
Festeavgift, kan inneholde avvik.	Kr.	2 566
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>27 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>

#### Garasje

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

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 440 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	500 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 950 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brytning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



### 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sokkeletasje	80	61	19	Vindfang , Hall m/trapp , Kjellerstue , Soverom , Vaskerom/bad/wc	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Hovedetasje	125	125	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken , Spisestue , Stue	
<b>Sum</b>	<b>205</b>	<b>186</b>	<b>19</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Sokkeletasje	80			80	12	
Hovedetasje	125			125	44	
<b>SUM</b>	<b>205</b>				<b>56</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>					

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetillatelse fra 20.11.1980. Midlertidig brukstillatelse datert 09.03.1982.  
Byggevedtak tilbygg 06.07.1990. Ferdigattest datert 26.06.1991.  
Se tegninger i meglerpakken, det avdelt til en ekstra bod.

### 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?

*Kommentar:* Taktekke, noe bordkledning, terrasse, oppussing, noen vinduer.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	20	0	20		Garasje
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>		

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Etasje	20			20	22	
<b>SUM</b>	<b>20</b>				<b>22</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>					

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Garasjen er litt mindre enn vist på tegning.

#### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Bjørn Peder Fauske	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	82	56	7	0	1251.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Lyngveien 3	01.01.1979			01.01.2029	01.01.2078		

### Hjemmelshaver

Fauske Bjørn Peder

### Kommentar

Festeavgift opplyst av selger.

Angående siste justering, neste justering, oppjustert festeavgift og kapitalisert verdi til fradraget for festet tomt, kan dette ha vesentlige avvik. Kontakt juridisk ekspertise på fagområdet tomtefeste.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i et område bestående av boliger, byggefelt. Eiendommen ligger i en blindvei. Det er direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark. Det er kort vei til rekreasjonsområder som sjø, tur og til skiterreng. Vidstrakt utsikt mot vest. Noe trafikkstøy fra vei mot sør må påregnes. Det er ca. 8 km til nærmeste dagligvarehandel, ca. 9,1 km til Salhus skole og ca. 10,5 km til Brønnøysund sentrum.

### Adkomstvei

Ut fra Statenes Vegvesen sitt veikart er veien en kommunal vei.  
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:topo4/@377404,7265500,16/vegssystemreferanse:377453.849:7265519.313>  
I meglerpakken opplyser kommunen at veien er privat.  
Det vises til kommunen for avklaring.  
Veien er en blindvei pr. i dag.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Navn: Reguleringsplan for (boligfelt) Skillevik. Plan ID: 1977001.  
Dato for ikrafttredelse: 12.05.1977  
Formål er Frittliggende bolighus, U=0,1.  
Det er friområdet mot nord, noe av tomten går inn på dette område.  
Det er kjørevei mot sør, noe av tomten går inn på dette område.  
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til Brønnøy kommune.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Noe naturtomt på eiendommen, noe av tomten i sørøst er veigrunn. Mot veien i sør-sørvest er grensen i kart og terreng ikke sammenfallende, eier er usikker på om kartgrunlaget her er rett. Bør undersøkes nærmere.  
Gruset i innkjørsel. Parkering for to biler i innkjørsel og en liten bil i garasje.  
Midlertidig gangbane på terreng forbi garasjen anbefales fjernet.  
Det går kommunale vann og avløpsledninger i veikant sør på eiendommen, se ledningskart i meglerpakken.  
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.  
Luftspenn over eiendommen i veikant mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.  
Angående siste justering, neste justering, oppjustert festeavgift og kapitalisert verdi til fradraget for festet tomt, kan dette ha vesentlige avvik. Kontakt juridisk ekspertise på fagområdet tomtefeste.  
Det er ikke kjent om festeavgiften er oppregulert etter 2002/engangsløftet, eller om denne blir oppregulert til makspris frem i tid eller ved salg.  
Der det er tale om en festekontrakt er dette hensyntatt i verdifastsettelsen av eiendommen. Imidlertid gjøres det oppmerksom på at dette er basert på takstmannens egen forståelse av gitte opplysninger uten juridisk bistand. Det forutsettes avklart eventuell regulering av festeavgift ved eierskiftet, vurdering av festeavgiftens oppjustering til markedsverdi samt eventuell innløsning av festet. Kontakt juridisk kompetanse på fagområdet.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 315 000	2023	Skattetakst: kr 2.315.000,- Grunnlag: kr 1.520.500,- Skatt: kr 6.082,-



## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
700 000	2013	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1925017	Fullverdi		

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart og omsetningsoversikt.	26.10.2023		Gjennomgått	2	Nei
El-tilsynet	08.08.2023		Gjennomgått	1	Nei
Takst	21.10.2022		Gjennomgått	16	Nei
Meglerpakke		Variert dokumentdato	Gjennomgått	33	Nei
Egenerklæring	26.10.2023		Gjennomgått	10	Nei
Festekontrakt	09.03.1979		Gjennomgått	6	Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenesteytere.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH1041>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
82	56				7
Adresse Lyngveien 3			Byggeår		
Postnr. 8903			Når kjøpte du boligen		2000
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

FREMTIND (Sporebank 1)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale 1925017

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	FAUSKE	Fornavn	BJØRN
Ny adresse	Boks 213	E-post	bfausk@online.no
Postnr.	8922	Sted	SØRNA
		Mobil	90943990

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
Postnr.		Sted	
		Mobil	



## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt gulvbelegg / Robert Brå Veggvinyl bad  
vaskerom Robert Brå

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Last nytt tak, montert nye takrenner  
Eddy Valan

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Syltem bygg og meg selv + ufaglært snekker



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

Horn Elektrisk, august 2023

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

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

 Nei  Ja

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

Mai 2023 ; Linea ved tilsynsingeniør  
Ivar Benjaminsen

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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



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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Lagt nye gulv, malt vegger etc.  
Har utført arbeidet selv

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



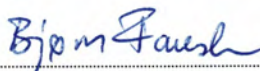
## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

26/10 - 23

Sign. selger 1



Sign. selger 2

DAGEBOKFØRT 21

08 SEP 80 02970 1

SØRENDRIVEREN I  
BRØNNØY

## F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Judith Mortensen, f.nr 120628 42065, som eier av eiendommen Skillevikheia, gnr. 82 bnr. 56 i Brønnøy kommune, fester bort til

.....Tor Skjørdal.....f.nr. 070447 46713

Adresse. 8910 Skillebøtn.....

en parsell av eiendommen. Parsellen skal benyttes til oppføring av bolighus.

Parsellen er på 1069,74 m<sup>2</sup> i henhold til målebrev datert tinglyst 1979. Parsellen er regnet til midt i tilleggende veg.

Fellesareal og interne friareal i området er fordelt med lik andel og utgjør 184,62 m<sup>2</sup> på hver parsell.

Parsellen har fått betegnelsen

Feste nr. 7 av gnr. 82 bnr. 56 i Brønnøy.

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festet er betinget av at festeren får festeretten til parsellen. Dersom så ikke oppnås, får han tilbakebetalt den del av festesummen som han har betalt, med unntak for nødvendige og påløpne utgifter. Festeren må selv innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.
2. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 569,78 ... Den er beregnet på grunnlag av en tomteverdi på kr. 6.000.- pr. da og 6 % p.a. renter.

Festeavgiften skal betales ukrevet og forskuddsvis senest 10. januar hvert år. Festeren har ikke rett til å betale festeavgiften før første virkedag i januar måned hvert år. Festeavgiften betales første gang 10. januar 1979. Avgiften innbetales grunneierens konto i Nordlandsbanken, med mindre grunneieren gir varsel om noe annet. Festeavgiften løper fra 10. januar 1979 også for festekontrakter inngått etter denne dato.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, betales renter i samsvar med lov om morarente og med den rentesats som er

22

- 2 -

fastsatt i medhold av loven til enhver tid. For tiden utgjør morarenten 10 % p.a.

Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tømter, skal begge parter hvert 10. år regnet fra 1. januar 1979 være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal skje i samsvar med de bestemmelser om dette, som er eller måtte være fastsatt i lover og forskrifter til enhver tid. Dersom ikke annet er fastsatt i lover og forskrifter, skal reguleringen skje på grunnlag av endringene i konsumprisindeksen og rentenivået i vedkommende periode.

Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgangen til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner 1 medlem og sorenskriveren i Brønnøy det tredje, som skal være voldgiftsrettens formann, med mindre sorenskriveren bestemmer noe annet. Formannen skal i så fall være embedsdommer eller praktiserende advokat. Voldgiftsrettens avgjørelse er endelig.

Forøvrig gjelder tvistemålslovens bestemmelser om voldgift for voldgiftsnemndas behandling.

3. Opparbeidelseskostnad med veg, vann og avløp fordeles med lik andel på hver parsell og utgjør pr. 1.1. 1979 ca. kr. 48.000.-.

Den foreløpige beregnede opparbeidelseskostnad betales slik:

- a. Kontant ved underskrift av festekontrakten minimum kr. 20.000.-.
- b. Restbeløpet betales ved tinglysing av festekontrakten.
- c. Av opparbeidelseskostnaden eller den til enhver tid ubetalte del av den, betaler festeren morarente i samsvar med det som er bestemt under post



23

- 3 -

2. Forfall regnes fra 1.1.1979.

Hvis innbetaling av forskudd har funnet sted før 1.1.1979, godskrives kjøperen rente med 10 % p.a.

Endelig sluttoppgjør blir å foreta etter regnskapsavslutning for feltet.

4. Som sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på parsellen. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, eller til annen offentlig godkjent kredittinstitusjon, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1 år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

5. Festetiden skal være 99 år, regnet fra 1. januar 1979. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse parsellen etter dens verdi på løsningsdagen, med fradrag for verdiøkning, som følge av påkostninger og forbedringer, som festeren eller hans rettsetterfølgere har tilført parsellen, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår.

I tilfelle partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i post 2.

6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten etter denne kontrakt, når dette skjer sammen med overdragelse eller pantsettelse av bygning, som er eller skal oppføres på parsellen. I tilfelle tvangssalg av "bygningen(e)", er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

7. Så lenge det hviler lån på festeparsellen til Den Norske Stats Husbank eller annen offentlig kredittinstitusjon eller offentlig godkjent privat kredittinstitusjon, mot pant i tomtefestet med påstående bygninger på parsellen, skal

24

- 4 -

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
  - b. Parsellen ikke kunne forlanges ryddet.
  - c. Vedkommende kredittinstitusjon, i tilfelle av festedledighet, skal være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, eventuelt lånets løpetid.
8. Hvis parsellen ikke skulle være bebygget eller bebyggelse påbegynt innen 2 - to - år etter inngåelsen av denne kontrakt, er eieren berettiget til å si opp kontrakten.
9. Grunneieren plikter å sørge for at festearealet er fritt for pengeheftelser som har bedre prioritet enn festekontrakten. Grunneieren kan kreve at festeren uten omkostninger for grunneieren setter opp gjerde mot grunneierens øvrige eiendom. Gjerdeplikt i forhold til eventuelle andre grunneiere/festere er eieren av Skillevikbeia og eierne av Skillevik, gnr. 82 bnr. 7 i Brønnøy uvedkommende. Festeren påtar seg følgelig den gjerdeplikt som allerede måtte hefte på festearealet.
10. Eventuelle refusjonskrav fra kommunen er grunneieren uvedkommende. Det samme gjelder andre utgifter i forbindelse med opparbeidelse eller bruk av parsellen. Festeren betaler alle eiendommens faste utgifter, kommunale og offentlige avgifter, m.v. av enhver art, som måtte falle på parsellen. Grunneieren har ingen risiko eller ansvar for eventuell regulering eller påbud av offentlig myndighet når det gjelder bruken av parsellen, og kan kreve festeavgiften uavkortet.
- Grunneieren fraskriver seg enhver risiko og ansvar for byggegrunnens beskaffenhet.

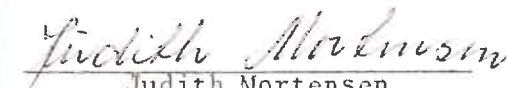
25

- 5 -

11. Festeren og andre festere av parseller på eiendommen har en gjensidig plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellen veg, vann, avløp, kraft- og teleledninger m.v., nødvendige reparasjonsarbeider ell.lign., i den utstrekning dette er påkrevet for bebyggelse m.v. på parsellene.
12. Festeren betaler alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten, slik som tinglygingsgebyr, oppmålingsgebyr og utgifter ved utstedelse av målebrev, og utgifter til juridisk og teknisk bistand.
13. Enhver tvist som direkte eller indirekte har sammenheng med inngåelse og/eller dette kontraktsforhold mellom grunneier og fester, skal såfremt loven ikke er til hinder for det, skje ved voldgift i samsvar med det som er bestemt under post 2 i denne avtale.
14. Kontrakten er utferdiget i 1 - ett - eksemplar til hver av partene samt en gjenpart for tinglysing.

Steinkjer, den 9/3 1979.

Som bortfester:

  
Judith Mortensen  
F.nr. 120628 42065

Som bortfesterens ektefelle samtykker jeg herved i denne festekontrakt.

D.u.s.

  
Ole Mortensen  
F.nr. 200322 38395



26

- 6 -

Vi bekrefter herved at Judith og Ole Mortensen under-  
skrev i vårt nærvær og at de begge er over 20 år.

D.a.r.

Johan Neoborg  
Alder: 40  
Adresse: Karjolom 44

Olav Sævi  
Alder: 33  
Adresse: Samvollaen

Brønnøy, den 1979.

Som fester:

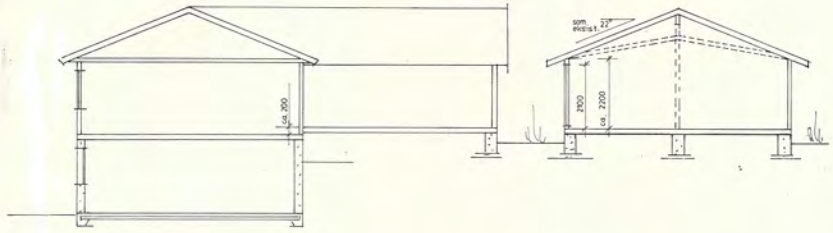
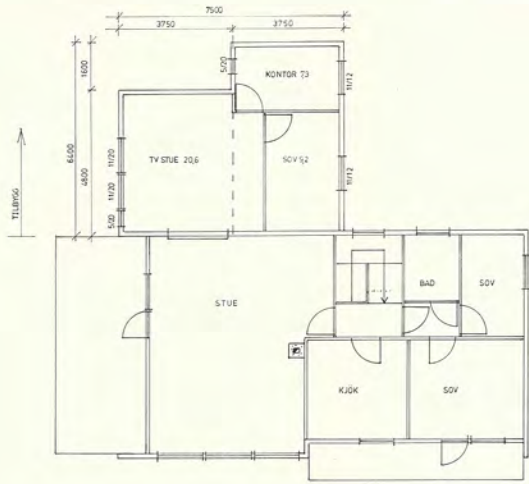
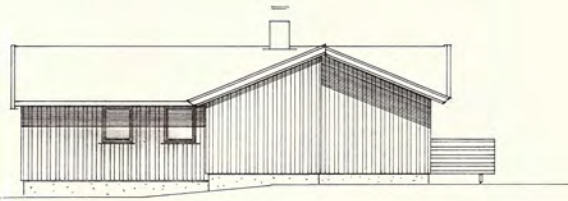
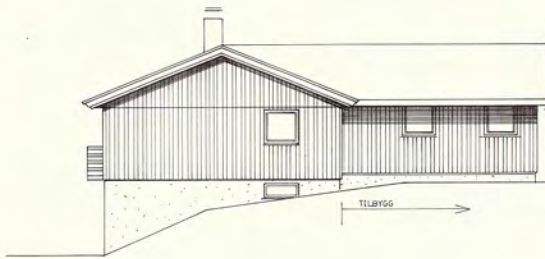
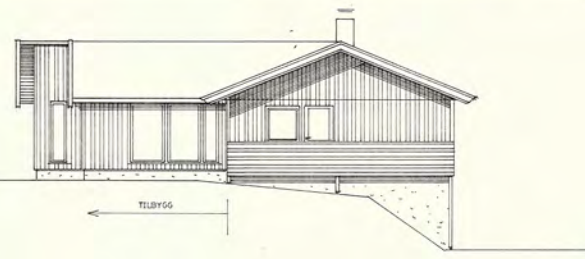
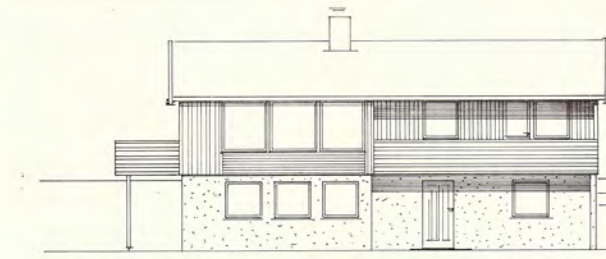
Tor J. Skjvelal

Vi bekrefter herved at \_\_\_\_\_ under-  
skrev denne festekontrakt i vårt nærvær og at han/hun er  
over 20 år.

D.O.S.

J. Eegm  
Alder: 20/135  
Adresse:

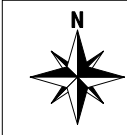
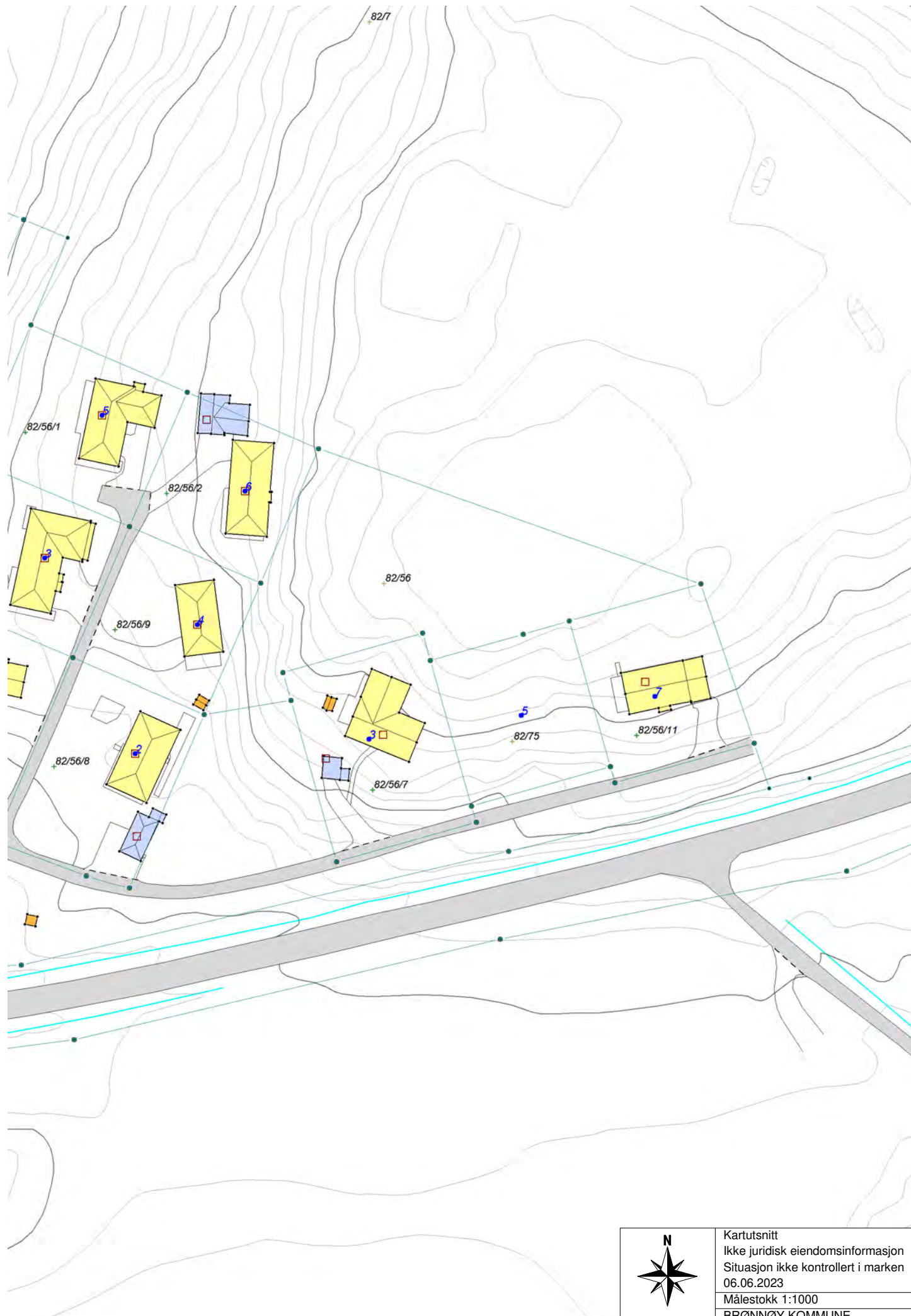
S. Johansen  
Alder: 020548.  
Adresse:



Opprisset av 12/90  
E. J. Skjold  
i Brønnøya

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER, PLAN OG SNITT	
9 - 3 - 90	EMS		1:100	Erstatning for:	Erstattet:
TILBYGG BOLLIG TOR SKJØRDAL SKILLEBOTN					
Henvisning:		Beregning:			

*1. etg 35m*



Kartutsnitt
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
06.06.2023
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 82  
Bruksnummer: 56  
Festenummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.06.2023 kl. 10:34  
Produsert av: Wenche Lill Fagerland  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 08.09.1980  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 82 / 56 / 7	1 251,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120628	SKILLEVIK JUDITH SOFIE		THOMASLENNINGA 14 D 8906 BRØNNØYSUND	1 / 1
Fester		190362	FAUSKE BJØRN PEDER		LYNGVEIEN 3 8908 BRØNNØYSUND	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7265530	377451		1 251,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endring av festegrunn	20.03.2023	Tinglyst		06.04.2023	1813hjr 29.03.2023
Oppmålingsforretning/Endring av festegrunn	23/643				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 82/56		-182,4
		Mottaker	1813 - 82/56/7		182,4
		Berørt	1813 - 82/75		0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Lyngveien	3400	3		Grunnkrets: 0206 Skille-Eidet Stemmekrets: 5 SYLTEREN Kirkesokn: 10020101 Brønnøy Postnr.område: 8908 BRØNNØYSUND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7265541	377450		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 11 045 707	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	201	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7265542 Øst: 377453	Bruksareal totalt:	201	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	120	0	120	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3400 Lyngveien 3	H0101	Bolig	201	0		0	0	82/56/7



**Bygningsnr:** 11 045 707  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7265536 Øst: 377450  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 38 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.  
 Bruksareal totalt: 38 vannverk  
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig  
 Bruttoareal annet: 0 kloakk  
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 01.09.1990  
 Igangsettingstillatelse: 01.01.1991  
 Tatt i bruk: 21.06.1991  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	38	0	38	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3400 Lyngveien 3		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/56/7

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKJØRDAL TOR		SKILLEVIK 8900 BRØNNØYSUND

**Bygningsnr:** 187 605 520  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7265537 Øst: 377441  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 23 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 23 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	23	23	0	0	0	0	0

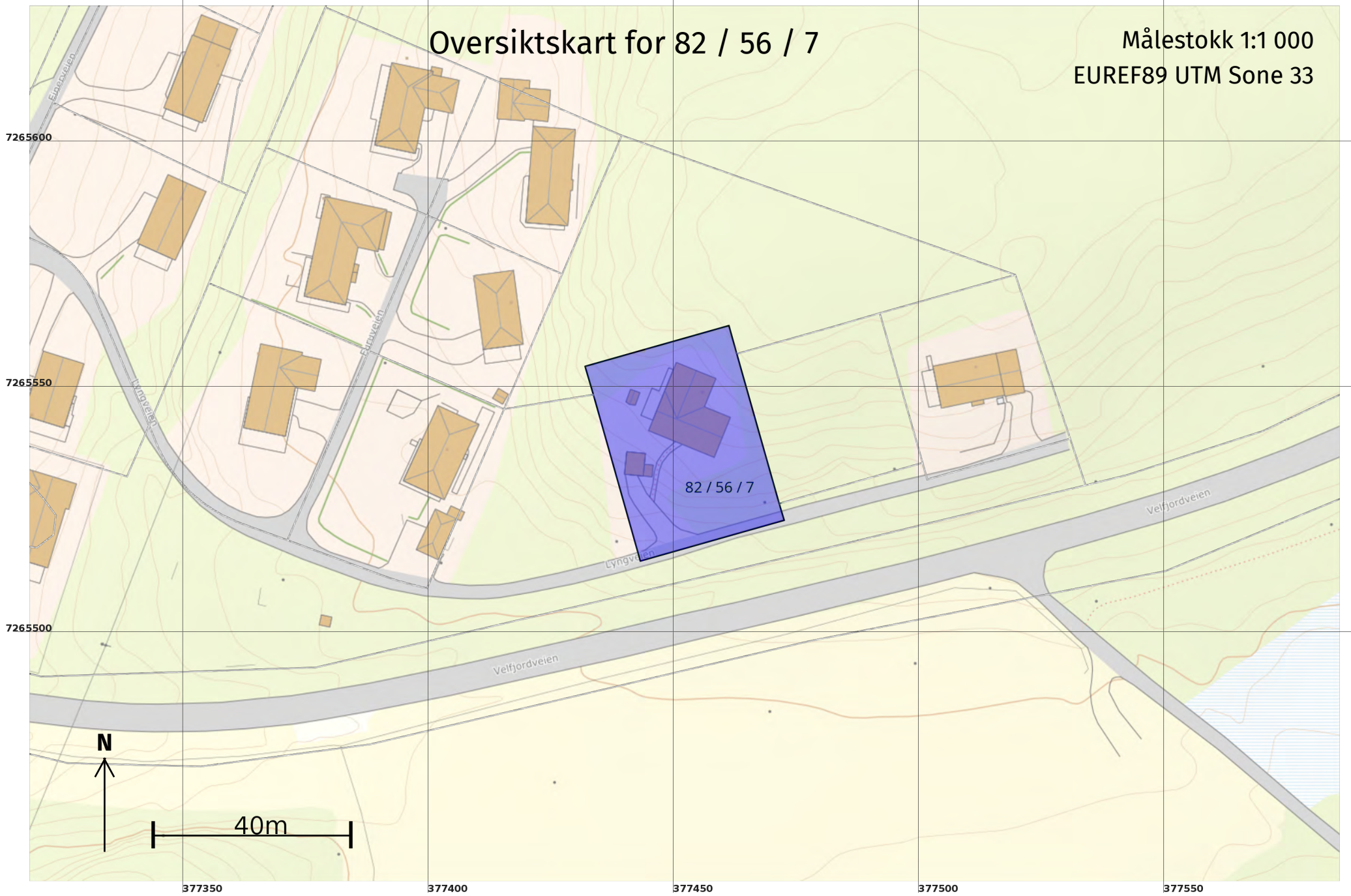
### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	82/56/7



# Oversiktskart for 82 / 56 / 7

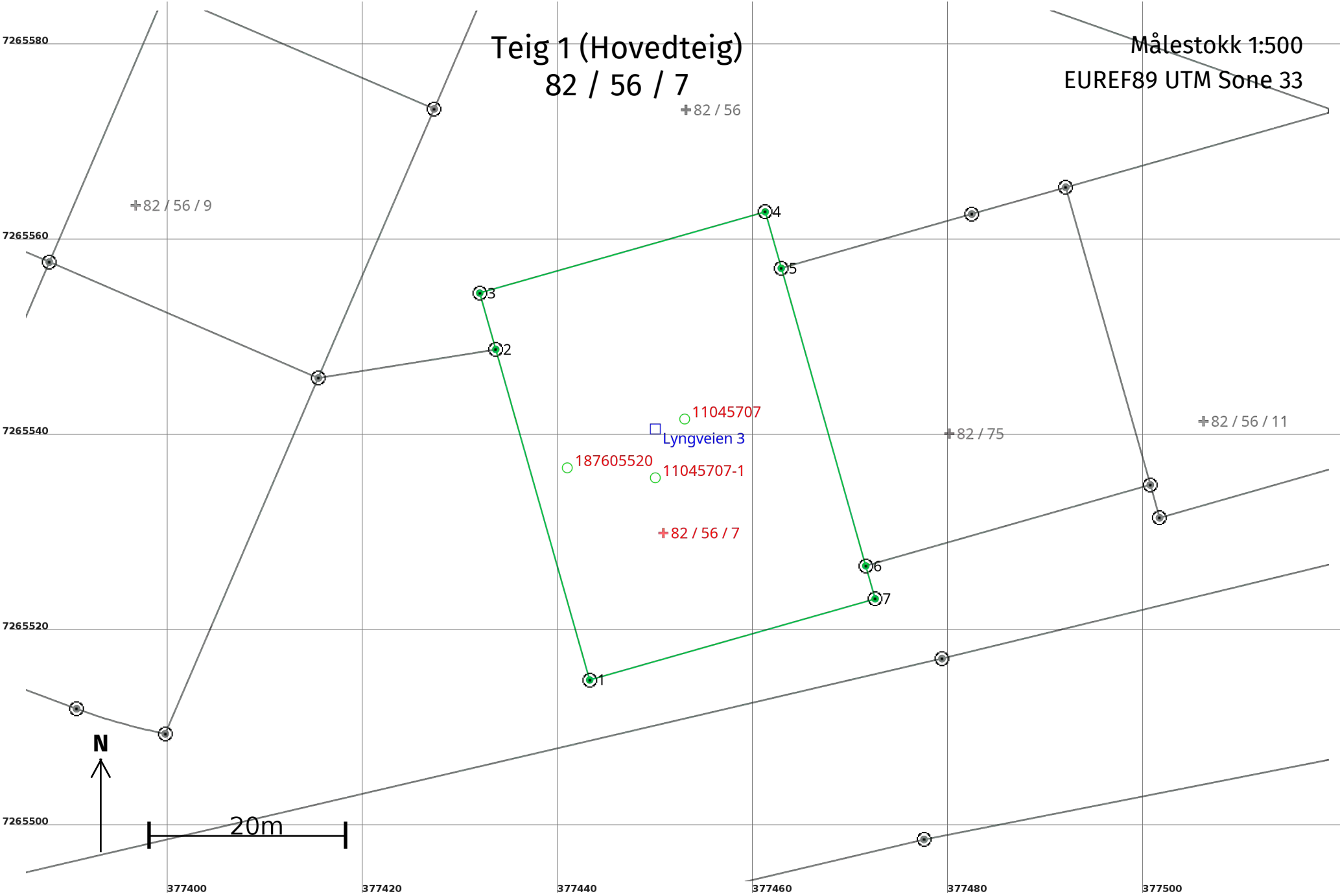
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33





Teig 1 (Hovedteig)  
82 / 56 / 7

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

**Areal:** 1 251,8

**Arealmerknad:**

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7265530 **Øst:** 377451

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7265515,30	377443,28		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,18				
2	7265549,14	377433,66		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,00				
3	7265554,91	377432,02		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	13	
			30,40				
4	7265563,22	377461,26		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	13	
			6,00				
5	7265557,45	377462,90		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			31,68				
6	7265526,98	377471,56		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,50				
7	7265523,61	377472,52		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			30,40				

(Kommune)

BRØNNØY

### FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Tor Skjerdal  
Lyngveien 3  
8910 SKILLEBOTN

Byggherre (navn, adresse)

Tor Skjerdal  
Lyngveien 3  
8910 SKILLEBOTN

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skillebotn	82	56	7	

Deres søknad	Dato 20.03.90		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtak dato 06.07.90	Saksnr. 123/90
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p>		

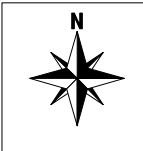
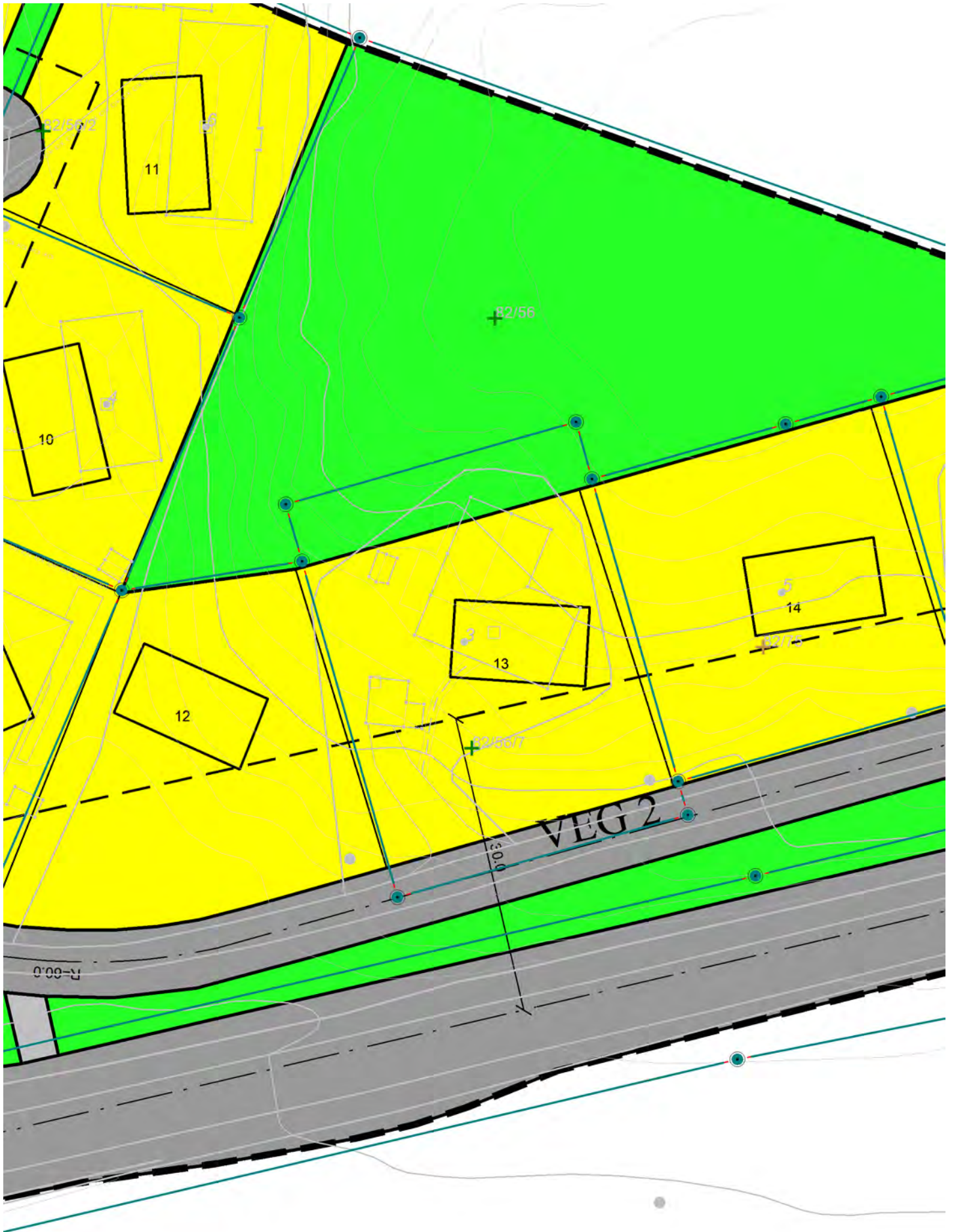
### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Brønnøysund	26.06.91	Bygningssjefen i Brønnøy

KOPI  
SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	Harald Haugen	8910 Skillebotn
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse





Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)  
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplede linje)  
12.06.2023  
Målestokk 1:500

# VVA-PROSJEKT A/S

SIVILINGENIØRENE MINSAAS, HAARSTAD OG GULLING  
RÅDGIVENDE INGENIØRER I KOMMUNAL TEKNIKK  
STEINKJER  
Hamnegt. 20  
Tlf.: (077) 63 118

VERDAL  
Postboks 106  
Tlf.: (076) 78 037

PlanID: 1977001  
V.dato: 10.11.1977

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGFELT SKILLEVIK I BRØNNØY KOMMUNE

### § 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres og området utnyttet som vist på planen.

### § 2

I området skal det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Tomt nr. 6, 7 og 8 tillates ikke bebygget med hus med sokkeletasje.

### § 3

For hver enkel leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighus, og tilpasses dette når det gjelder materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasjer. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal føres opp samtidig med dette.

### § 4

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

### § 5

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

### § 6

Gjerders utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

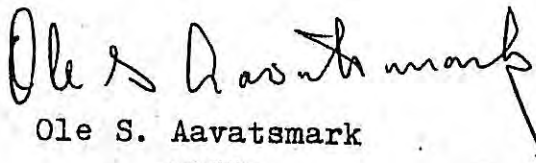
§ 7

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.


§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggevedtektene for Brønnøy kommune.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland den 10. november 1977.

  
Ole S. Aavatsmark



  
Arild Sletten  
fylkesreg.ark.





# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler:

### Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsiendom:  
**Kr 5 100**

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

### Garantifond for skadeforsikring

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

### Klage

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

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

## VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



### SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

### SKADE/KRAV

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

## Informasjon om budgivning

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

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

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

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

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

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





# BUDSKJEMA

**Eiendommen 1813/82/56/7 – LYGVEIEN 3**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
	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...../.....2023

.....  
underskrift

.....  
navn med blokkbokstaver

.....  
adresse

.....  
telefon

.....  
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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