

Blomstervikveien 19

Takst kr 2.950.000,-

- Godt vedlikeholdt enebolig
- Sentral beliggenhet ved Valen/Blomstervika
- Gode solforhold
- Blindvei
- Asfaltert innkjørsel og parkering
- Frittstående garasje
- Bad totalrenovert i 2018



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring Boligselgerforsikring
- Kart/grenser
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema





Blomstervikveien 19



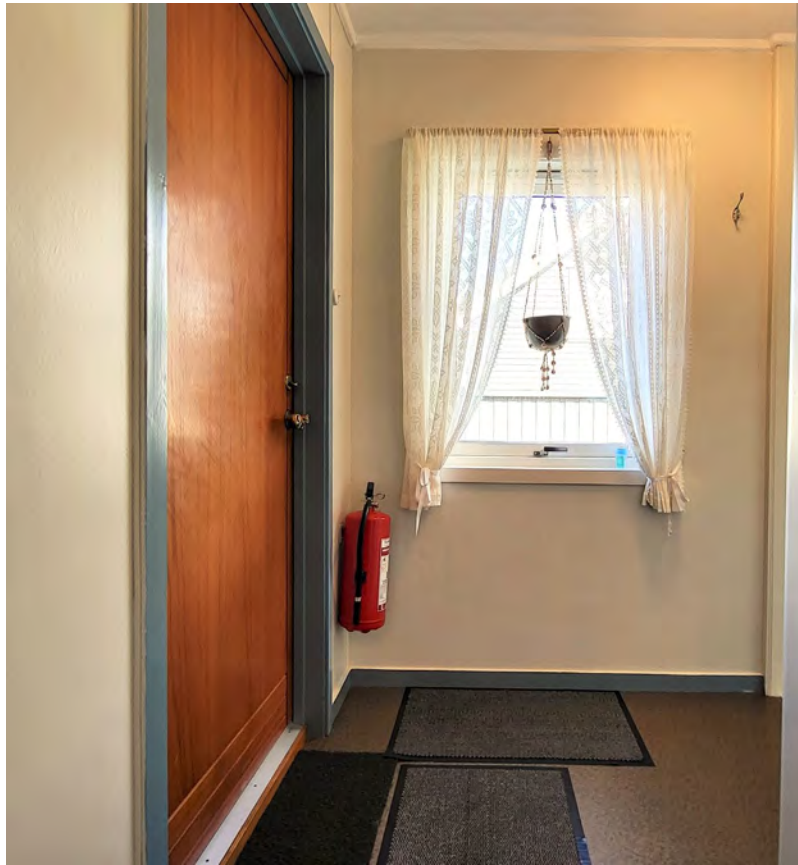
Blomstervikveien 19



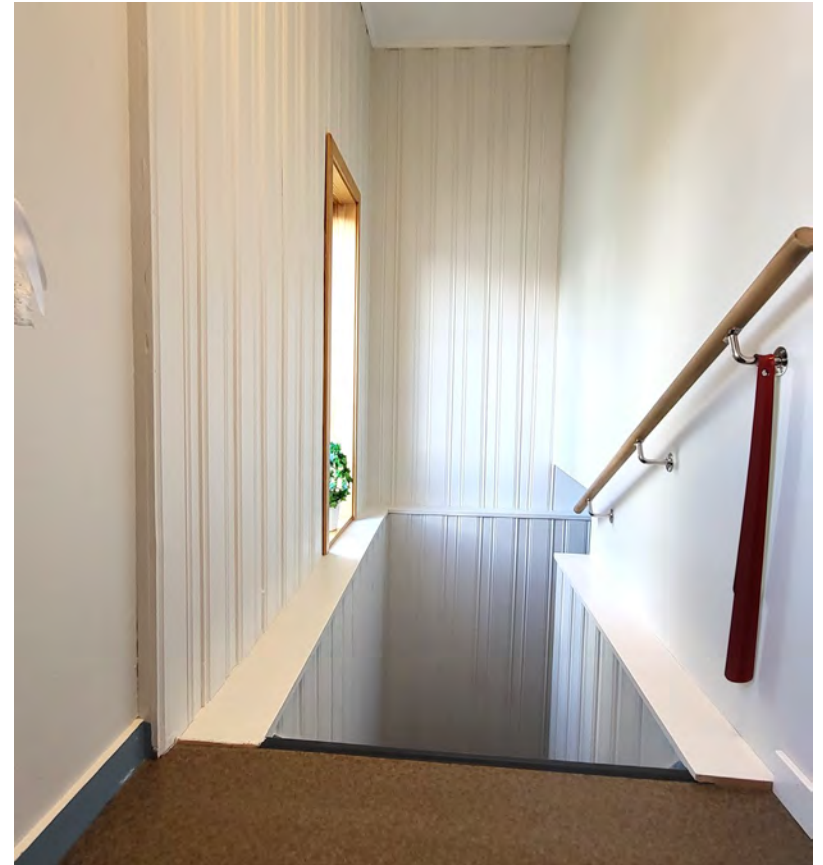
Blomstervikveien 19



Blomstervikveien 19



Blomstervikveien 19



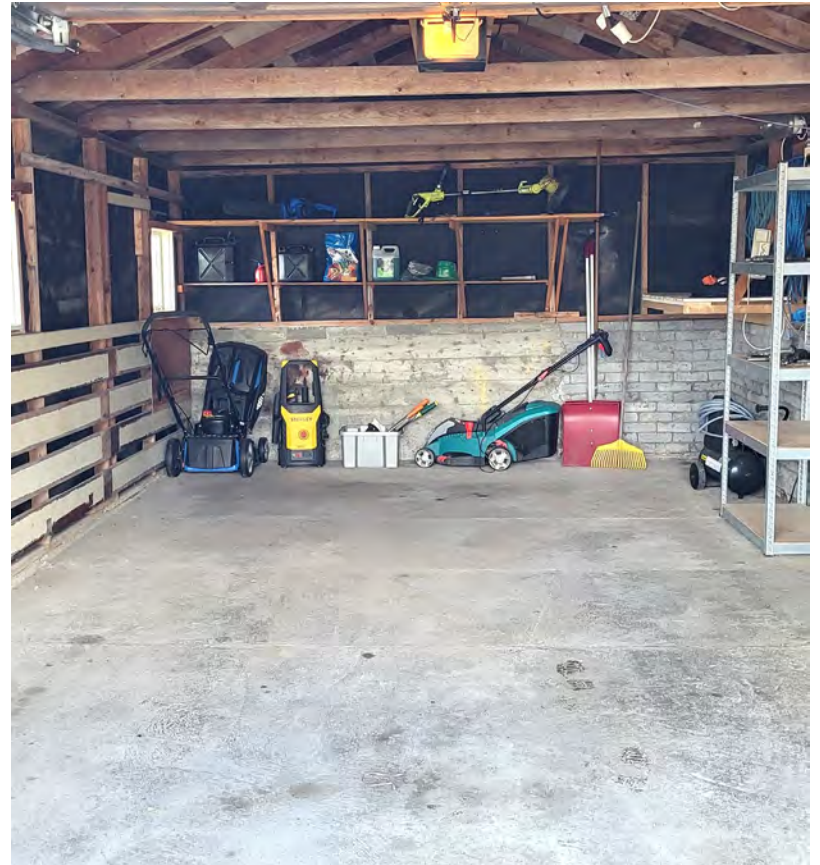
Blomstervikveien 19



Blomstervikveien 19



Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



Blomstervikveien 19

Nøkkelopplysninger Blomstervikveien 19

Takst kr 2.950.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 105 bnr 120 i Brønnøy kommune

EIER

Peder Paulsen dødsbo

EIENDOMMEN

Boligeiendom med sentral beliggenhet ved Valen/Blomstervika. Eiendommen ligger østvendt med utsikt mot Trælvikosen. Gode solforhold, hagestue mot vest. Innkjørsel fra blindvei på vestsiden av eiendommen. Gangavstand til skoler, butikker, Brønnøysundregistrene og øvrige sentrumsfunksjoner.

Ca. 680 m² selveiertomt, pent opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert innkjørsel. For nøyaktig angivelse av tomtegrenser, kreves det oppmåling. Tomten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Rørledninger til kommunalt nett ble byttet ca. 2010.

BYGNINGER

Enebolig med delvis innredet sokkeletasje og frittstående enkelgarasje. Boligen har byggeår 1962 og er senere tidvis modernisert og oppgradert. Fremstår godt vedlikeholdt og uten akutte behov for større påkostninger i forhold til videre bruk. Vesentlig renovering ble gjennomført i 2018-2021, med totalrenovering av bad/vaskerom i hovedetasje, nytt røykrør og vedovn, nytt innvendig rørsystem, utbedringer el-anlegg, skiftet flere vinduer m.m. Tak renoverert med Decra i 2010. Bruksareal 167 m², p-rom 122 m² som inneholder hovedetasje med vf, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til overbygget hagestue.

Sokkeletasje med vf, hall m/trapp, toalettrom, teknisk/fyrrom og boder. Eventuell oppgradering fra kjellerstandard i underetasjen vil kreve betydelige tiltak.

Oppvarming med vedfyring og elektrisitet med luft-luft varmepumpe og gulvvarme i bad/vaskerom for hovedetasje. Hvitevarer og annet løsøre som er i bolig og garasje på tidspunkt for visning, følger med i salget.

Frittstående enkel garasje 26 m². Uisolert med innlagt strøm, elektrisk portåpner.

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:

Boligen har en alder på ca 60 år, og har normal standard. Det må påregnes vesentlige kostnader til løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler/funksjoner som følge av brukstid. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår. Det foreligger ikke godkjente tegninger som stemmer med dagens planløsning.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater innvendig. Sprekk i malerpapp himling på soverommet. Skade på plater ved taklys kjøkken.
- Innvendig trapp mangler rekkverk
- Vaskekjeller må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringer overskredet. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I tillegg er en rekke forhold i rapporten angitt med TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

ENERGIMERKING
E - GUL

REGULERING
Boliger m/tilhørende anlegg, ref B3, jf Reguleringsplan Salhus – søndre del.

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 10.310,- pr. år for 2023. Vann/avløp beregnes etter forbruk.

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

FORMUESVERDI
kr 737.500,- 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 2.950.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 74.920,- og totalpris komme på kr 3.024.920,-.

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

BETINGELSER
Eiendommen selges fra dødsbo. Selgers representant har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at all informasjon i salgsoppgaven er gjennomgått før bud formidles.

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

Selger har 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).

ANSVARLIG MEGLER

Advokat Tore Walle-Jensen org.nr. 912 304 450



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 eiendom (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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle bodere, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodere, 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

📍 Blomstervikveien 19, 8907 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 105, bnr. 120

Markedsverdi

2 950 000

Areal (BRA): Enebolig 167 m², Garasje 26 m²



Befaringsdato: 30.08.2023

Rapportdato: 18.09.2023

Oppdragsnr.: 20320-1367

Referansenummer: XV9882

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
18.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

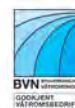
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Sentralt beliggende eiendom med enebolig og garasje på pent opparbeidet tomt i etablert bo-område. Boligen er opprinnelig fra ca.1962. Normalt vedlikeholdt bolig, jevnlig pusset og stedvis renovert fram til ca. 2020. Tidsangivelser er fra tidligere takst fra 2020, meglerpakken samt observasjoner ved befaring. Skiftet deler av bordkledning, skiftet flere vinduer og innvendige dører, lagt Decratk, renovert pipe og montert ny vedovn, renovert deler av røropplegget, renovert bad/vaskerom, nytt toalettrom med videre. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i takst og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Det er ikke åpnet/revet for kontroll av lukkede flater og gulv, vegger og tak. 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. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon, plassbygget. Adkomst til kaldt loft fra luke med stige. Undertak av armert plast. Flere eldre fuktmerker, antas å stamme fra før det det pålagt Decra. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er tekket med Decra, ca. 13 år gammel tekking. Noe mose/alger på taket. Montert vannbordbeslag. Plassbygget skråtak/pulttak. Ikke adkomst for kontroll av takets oppbygning. Pulttak over vf tekket med papp. Tekkingen kan være ca. 13 år eller eldre. Kasser, hengbord og vindskier av tre. Skiftet en vindskie i sør. Takrenner og nedløp i plast, alder ukjent, mulig 90-tallet. Vegger av bindingsverk i hovedplan og for vf i kjeller. Veggene er utvendig kledd med stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Kledning av variert opprinnelse. Eier opplyste i 2020 at kledningen sist ble malt i 2018. Observert noe avflaset maling på liggende kledning mot sør. Vinduer i boligen av tre med tolags glass, variert kvalitet og opprinnelse. Vinduer fra 90-tallet, skiftet glass i noen vinduer på 90-tallet. Badevinduet fra 2017 og montert tre nye vinduer på soverommene i vest i 2020. Koblede vinduer i kjellerboder fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør og tredør med tolags glass til veranda. Tredør med enkelt glass til sokkel. Veranda av tre mot vest av eldre opprinnelse. Det ble i ca. 2017 oppført lettbygget tak og vegger med enkeltglass rundt verandaen. Verandaen har adkomst fra plen og stue og er på ca. 13,8 m2 Strekkmetalltrapp til hovedinngang, dør skjernet under ca. 1,6 m2 tak.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det blant annet gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Et lite støpt dekke mot krypkjeller under stue mot sørøst fra tidligere veranda.

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

Teglsteinspipe fra byggeår. Fra takst 2020:

«Eier opplyser at pipen er renoverert med ny feieluke. Nytt røykrør og ny vedovn i ca. 2018. Pipen er tekket med beslag over taket, det er montert takstige og plattform.»

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Observert noe fuktvandring fra grunn i kjeller på flere murer. En mur er kledd med bord.

Innredet trapperom og toalettrom med oppforende gulv og vegger, ikke kontrollert inne i konstruksjonen.

Det opplyses på generelt grunnlag at utforede kjellervegger og oppforende gulv i rom under terreng, er erfaringsmessige risikokonstruksjoner hva skade angår

Fra takst i 2020: Det ble pigget opp en del av gulvet for nye vann og avløpsledninger, eier opplyser at det ligger tregulv over rør i vf.

Det er indikasjoner på oppfukning av gulvet, svake partier.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører i kjeller er lettdører av eldre opprinnelse, Ny skyvedør til toalettrom. Nye profilerte lettdører i hovedplan. Foldedør ved trapp i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i hovedplan totalrenoverert i 2018.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Montert en innredning med underskap, en vask, overskap, høyskap, speil og belysning. Montert et toalett og et dusjkabinett. Montert opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft under dør.

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

Yttervegg og kjøkkeninnredning.

Det har ikke vært vann på vegg fra bruk/dusjing, avløp fra kabinett er ført med i sluk.

Det er pr. i dag ikke påregne med etablerte skader fra bruk av våtrommet.

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

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det er et vindu i våt sone, det forutsettes alltid benyttet tett dusjkabinett

Annet fuktutsatt rom

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

Vaskekjeller med sluk og skyllekar. Ikke et våtrom pr. i dag.

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

Ikke påregnelig med etablerte skade fra tidligere bruk av rommet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken med belegg på gulvet. Eldre innredning.

Montert nye profilerte fronter på 90-tallet.

Laminert benkeplate med tokummers vask. Fliser

på vegg mellom over og underskap. Ventilator over komfyrplass og opplegg for smal oppvaskmaskin. Noe bruksslitasje, ingen større

skader. 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. Alt

teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner

utover fabrikkgarantier.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom i kjeller fra 2019 med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørinstallasjon i boligen ble oppgradert i ca. 2018-2019. Avløpsledninger ble skiftet til plast, nye vannrør av plast til bad/vaskerom med rør i rørsentral plassert på bad/vaskerom. Deler av eldre røropplegg ved bereder ble skiftet ut. Eldre bereder, ny trykktank. Det gamle radiatoranlegget er koblet vekk, noen vannrør gjenstår fjernet. Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Eier opplyste i 2020 at vann og avløpsrør frem til kommunalt nett ble skiftet for ca. 10 år siden. Rørinstallasjon i boligen ble oppgradert i ca. 2018-2019. Interne avløpsledninger ble skiftet til plast. Om dette gjeldt samtlige avløpsrør er ukjent. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre bereder, nyere trykktank. EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet. El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i kjeller med vippesikringer. Sikringsskap i hovedplan med skrusikringer og to vippesikringer. Røykvarslere i begge etasjer fra 2013 samt et brannsløkkingsapparat fra 2014. Må byttes/utføre service i år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, mulig noe fylling mot nordøst. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Ingen visuelle observasjoner ved befarings på negative avvik av betydning i byggegrunn. Ingen moderne fuktsikring, takvann til terreng ved mur. Fuktvandring fra grunn i kjeller. Støpt dekke på grunn med plass-støpte kjellermurer. Lecamurer mot krypkjeller og under stue mot sørøst. Antatt plass-støpte ringmurer med noe støptdekke for vf. i sokkel. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Ingen visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene. Forstøtningsmurer er av betong. Det er en plass-støpt mur mot øst, virker å være av normal kvalitet. Det er ikke opparbeidet fall på terreng fra murer. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2010. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger hentet fra takst i 2020. "Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Eier opplyser at vann og avløpsrør frem til kommunalt nett ble skiftet for ca. 10 år siden"

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	68	23	45
Hovedetasje	99	99	0
Sum	167	122	45
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	26	0	26
Sum	26	0	26

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fra Meglerpakken: "Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdig attest i arkiv."

Ingen inf. om byggesak i meglerpakken. Tegning i meglerpakken er en lite lesbar kopi. Denne er ikke påtegnet tilbygget i nordøst eller rett innredning av kjeller. Det ser ut for å være avvik på planløsningen i hovedetasje, utbygget på stuen er heller ikke med. Altan med overbygg mot sørvest er ikke tegnet inn.

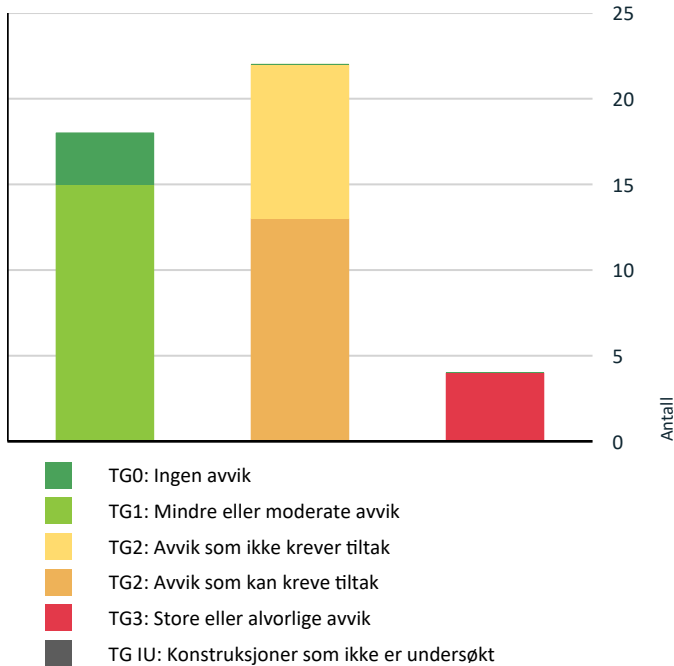
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Det foreligger midlertidig tillatelse fra 1964. Kontakt kommune for avklaring.

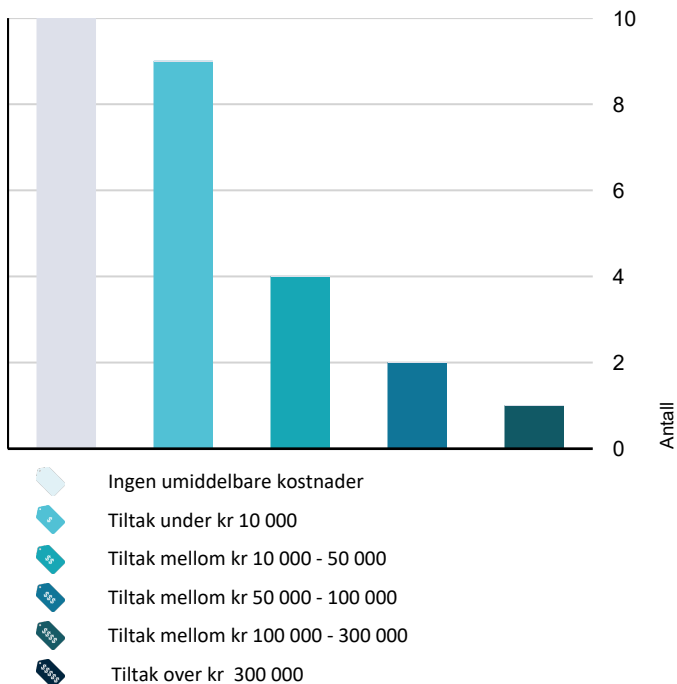
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekk i malerpapp himling på soverommet. Skade på plater ved taklys kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Generell > Annet fuktutsatt rom [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking tilbygget [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tekket fremstår med synlig slitasje, alder usikker. Ikke adkomst for kontroll av takets oppbygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kan være noe begynnende skader på eldre vindskier som i endevend. En vindskie er ikke malt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er underdimensjonert. Løst nedløp i øst.
Lekkasjer fra noen renneskjøter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke isolering under eller på kanten av støpt dekke.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Fukt i utforer vegg i bod, 32,9%. Ikke målt for høye verdier i gulvlist på toalett 17,5 % og bakvegg i trapperom 16,6 %.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Underkledde plater har ikke vindtette skjøter. Tregulv har ikke adkomst for kontroll under gulvet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon for innebygget sistern. Løs ledning til avtrekk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Kostnadsestimat: Under 10 000



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: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dok. for El ved renovering av bad i 2017/2018.

Det er fremlagt dok. fra El-tilsynet, kontroll i 12.01.2018, ser ikke at anmerkinger er lukket.

Dok. fra utbedringsarbeider i 16.02.2018.

EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

El-installasjon av variert opprinnelse.

Sikringsskap i kjeller med vippesikringer. Sikringsskap i hovedplan med skrusikringer og to vippesikringer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

102 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon vf sokkel

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen synlig luftespalte eller indikasjon på hvordan taket er oppbygget. .



Utvendig > Vinduer eldre

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Elde og slitasje.



Utvendig > Dør sokkel

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke beslag under dør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lettbygget konstruksjon.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



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

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

Deler av eldre røropplegg ved bereder ble skiftet ut. Det gamle radiatoranlegget er koblet vekk, noen vannrør gjenstår fjernet



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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Noe sprekker på innvendig puss over tresnit samt en del sprekker/riss i gulvene.

Noe avflasset maling mot øst.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1962

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Tilbygg / modernisering

2010	Renovering	Taktekke på hovedtaket. Fra tidligere takst i 2020.
2017	Tilbygg	Tak/vegg over altan i vest. Fra tidligere takst i 2020.
2018	Renovering	Renovert pipe og nytt ildsted. Fra tidligere takst i 2020.
2019	Oppgradering	Variert oppgradering rørinstallasjonen. Fra tidligere takst i 2020.
2019	Renovering	Nytt bad/Vaskerom. Fra tidligere takst i 2020.
2020	Renovering	Badevinduet 2017, 3 soveromsvinduer 2020, fra tidligere takst i 2020. Kjøkkenvindu ca. 2021.

UTVENDIG

Taktekking tilbygget

 TG 2

Pulttak over vf tekket med papp. Tekkingen kan være ca. 13 år eller eldre.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tekket fremstår med synlig slitasje, alder usikker. Ikke adkomst for kontroll av takets oppbygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt. Vurder nytt tekke etter hvert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vindskier

 TG 2

Kasser, hengbord og vindskier av tre. Skiftet en vindskie i sør.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være noe begynnende skader på eldre vindskier som i endevend. En vindskie er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Male vindskie. Skifte noen ender.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er tekket med Decra, ca. 13 år gammel tekking. Noe mose/alger på taket. Montert vannbordbeslag.



Årstall: 2010

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i plast, alder ukjent, mulig 90-tallet.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er underdimensjonert. Løst nedløp i øst. Lekkasjer fra noen renneskjøter.

Konsekvens/tiltak

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

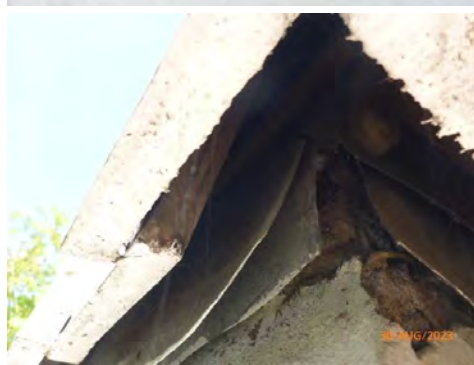
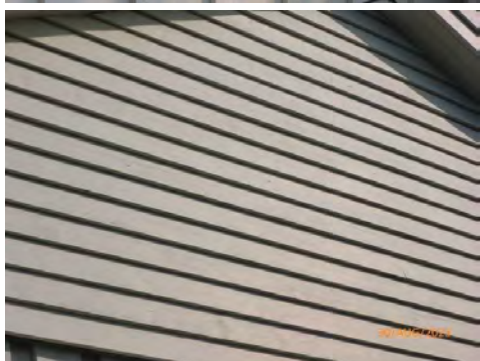
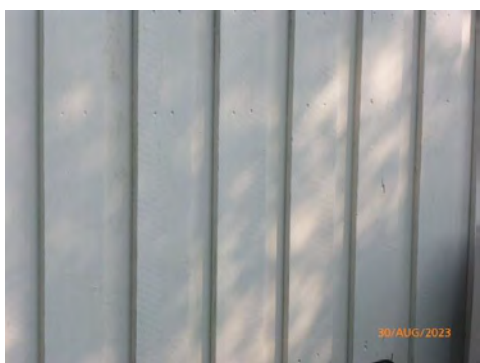
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegger av bindingsverk i hovedplan og for vf i kjeller. Veggene er utvendig kledd med stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Kledning av variert opprinnelse.

Eier opplyste i 2020 at kledningen sist ble malt i 2018. Observert noe avflasset maling på liggende kledning mot sør.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakskonstruksjon, plassbygget. Adkomst til kaldt loft fra luke med stige. Undertak av armert plast. Flere eldre fuktmerker, antas å stamme fra før det pålagt Decra.



Tilstandsrapport



Ingen synlig luftespalte eller indikasjon på hvordan taket er oppbygget. .

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Vurder konstruksjonen ved etablering av nytt taktekke.

Vinduer eldre

TG 2

Koblede vinduer i kjellerboder fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon vf sokkel

TG 2

Plassbygget skråtak/pulttak. Ikke adkomst for kontroll av takets oppbygning.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer

TG 1

Vinduer i boligen av tre med tolags glass, variert kvalitet og opprinnelse. Vinduer fra 90-tallet, skiftet glass i noen vinduer på 90-tallet. Badevinduet fra 2017 og montert tre nye vinduer på soverommene i vest i 2020.

Tilstandsrapport



Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Ikke beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
Monter beslag når døren byttes ut.

Dører

! TG 1

Bygningen har teak hovedytterdør og tredør med tolags glass til veranda.



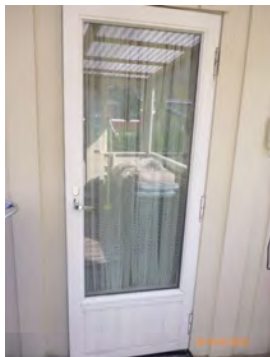
Hovedinngang

Dør sokkel

! TG 2

Tredør med enkelt glass til sokkel.

Tilstandsrapport



Verandadør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda av tre mot vest av eldre opprinnelse. Det ble i ca. 2017 oppført lettbygget tak og vegger med enkeltglass rundt verandaen. Verandaen har adkomst fra plen og stue og er på ca. 13,8 m²



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lettbygget konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må sikres ved storm og mye snø.

Utvendige trapper

TG 2

Strekkmalltrapp til hovedinngang, dør skjermet under ca. 1,6 m² tak.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

TG 3

Innendig er det blant annet gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Sprekk i malerpapp himling på soverommet. Skade på plater ved taklys kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Svært variable kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Et lite støpt dekke mot krypkjeller under stue mot sørøst fra tidligere veranda.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke isolering under eller på kanten av støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder tilleggisolering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Teglsteinspipe fra byggeår. Fra takst 2020:

«Eier opplyser at pipen er renoverert med ny feieluke. Nytt røykrør og ny vedovn i ca. 2018. Pipen er tekket med beslag over taket, det er montert takstige og plattform.»

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

 TG 2

Observert noe fuktvandring fra grunn i kjeller på flere murer. En mur er kledd med bord.

Innredet trapperom og toalettrom med oppforende gulv og vegger, ikke kontrollert inne i konstruksjonen.

Det opplyses på generelt grunnlag at utforede kjellervegger og oppforede gulv i rom under terreng, er erfaringsmessige risikokonstruksjoner hva skade angår

Fra takst i 2020: Det ble pigget opp en del av gulvet for nye vann og avløpsledninger, eier opplyser at det ligger tregulv over rør i vf. Det er indikasjoner på oppfukning av gulvet, svake partier.



Bod i kjeller



Toalettrom i kjeller



Trapperom i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fukt i utforer vegg i bod, 32,9%. Ikke målt for høye verdier i gulvlister på toalett 17,5 % og bakvegg i trapperom 16,6 %.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

 TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underkleddde plater har ikke vindtette skjøter. Tregulv har ikke adkomst for kontroll under gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

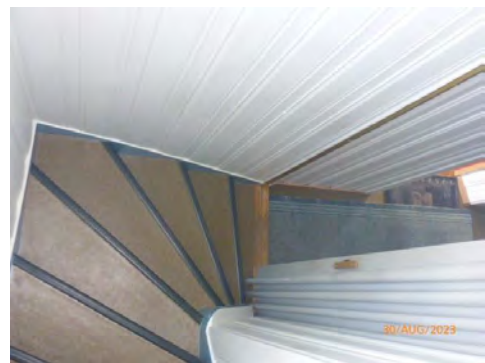
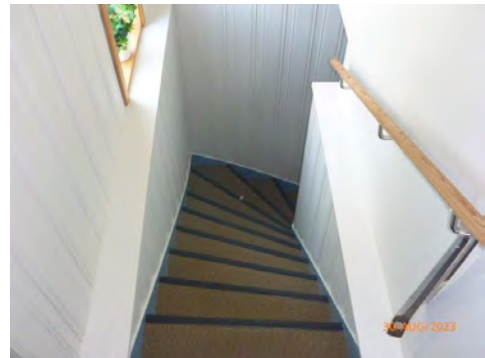
Vurder vindsperre under gulvet samt luke i tregulvet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

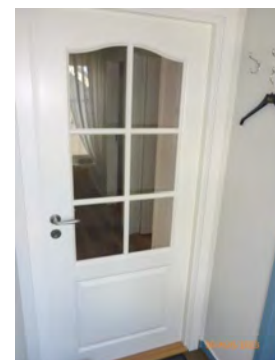
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i kjeller er lettdører av eldre opprinnelse, Ny skyvedør til toalettrom. Nye profilerte lettdører i hovedplan. Foldedør ved trapp i kjeller.



Tilstandsrapport



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk.

Årstall: 1962

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Bad/vaskerom i hovedplan totalrenovert i 2018.

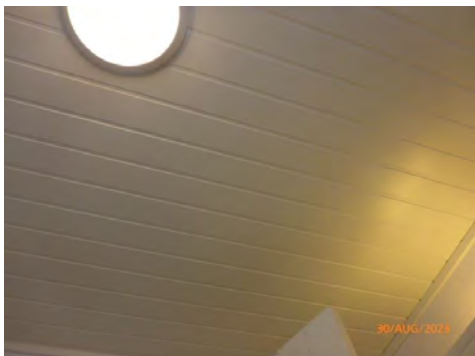
Årstall: 2018

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



Årstall: 2018

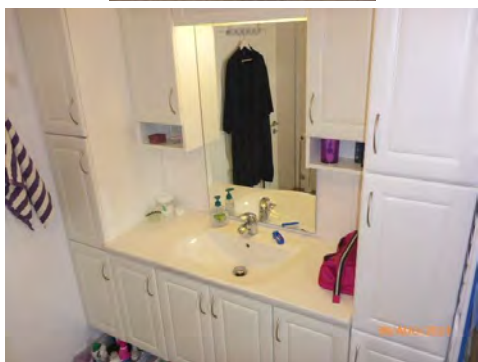
Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Montert en innredning med underskap, en vask, overskap, høyskap, speil og belysning. Montert et toalett og et dusjkabinett. Montert opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Yttervegg og kjøkkeninnredning.

Det har ikke vært vann på vegg fra bruk/dusjing, avløp fra kabinett er ført med i sluk.

Det er pr. i dag ikke påregne med etablerte skader fra bruk av våtrommet.

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

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det er et vindu i våt sone, det forutsettes alltid benyttet tett dusjkabinett

Årstall: 2018 Kilde: Eier

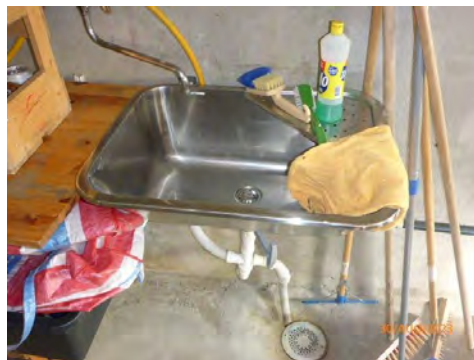
SOKKELETASJE > ANNET FUKTUTSATT ROM

Generell

TG 3

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

Vaskekjeller med sluk og skyllekar. Ikke et våtrom pr. i dag.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke et våtrom pr. i dag, ingen umiddelbare tiltak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Ikke påregnelig med etablerte skade fra tidligere bruk av rommet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken med belegg på gulvet. Eldre innredning. Montert nye profilerte fronter på 90-tallet. Laminert benkeplate med tokummers vask. Fliser på vegg mellom over og underskap. Ventilator over komfyrplass og opplegg for smal oppvaskmaskin. Noe bruksslitasje, ingen større skader. 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. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tilstandsrapport



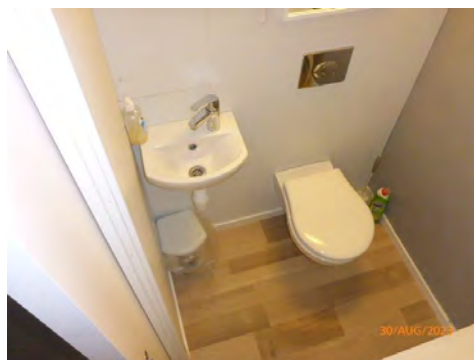
SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom i kjeller fra 2019 med et toalett og en vask. Mekanisk avtrekk.



Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon for innebygget sistern. Løs ledning til avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Etabler fast tilkobling for avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

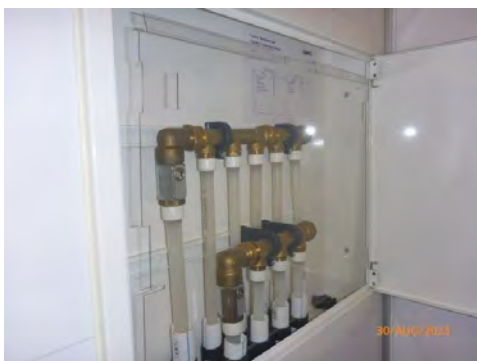
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Rørinstallasjon i boligen ble oppgradert i ca. 2018-2019. Avløpsledninger ble skiftet til plast, nye vannrør av plast til bad/vaskerom med rør i rørsentral plassert på bad/vaskerom. Deler av eldre røropplegg ved bereder ble skiftet ut. Eldre bereder, ny trykktank. Det gamle radiatoranlegget er koblet vekk, noen vannrør gjenstår fjernet. Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller.



Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vannledninger eldre

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



Vurdering av avvik:

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

Deler av eldre røropplegg ved bereder ble skiftet ut.

Det gamle radiatoranlegget er koblet vekk, noen vannrør gjenstår fjernet

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 spesiell kompetanse på vann og avløpsanlegg. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert rørlegger. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyste at vann og avløpsrør frem til kommunalt nett ble skiftet for ca. 10 år siden Rørinstallasjon i boligen ble oppgradert i ca. 2018-2019. Interne avløpsledninger ble skiftet til plast. Om dette gjeldt samtlige avløpsrør er ukjent.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre bereder, nyere trykktank.



Vurdering av avvik:

- 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.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Det er fremlagt dok. for El ved renovering av bad i 2017/2018.

Det er fremlagt dok. fra El-tilsynet, kontroll i 12.01.2018, ser ikke at anmerkinger er lukket.

Dok. fra utbedringsarbeider i 16.02.2018.

EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

El-installasjon av variert opprinnelse.

Sikringskap i kjeller med vippesikringer. Sikringskap i hovedplan med skrusikringer og to vippesikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja For renovering av bad 2017 og for el-arbeider i 2018.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er utført kontroll, men denne er akkurat over 5 år.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert El- fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det må påregnes renovering av eldre deler av anlegget.



Sikringskap på fyrrom.

Tilstandsrapport



Sikringskap i gang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere i begge etasjer fra 2013 samt et brannslukkingsapparat fra 2014.

Må byttes/utføre service i år.

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



TOMTEFORHOLD

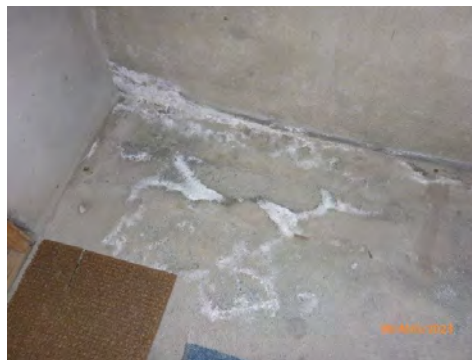
Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, mulig noe fylling mot nordøst. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Drenering

TG 3

Ingen moderne fuktsikring, takvann til terreng ved mur. Fuktvandring fra grunn i kjeller.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt dekke på grunn med plass-støpte kjellermurer. Lecamurer mot krypkjeller og under stue mot sørøst.

Antatt plass-støpte ringmurer med noe støptdekke for vf. i sokkel. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

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



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Noe sprekker på innvendig puss over tresonit samt en del sprekker/riss i gulvene.

Noe avflasket maling mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Vurder maling mot øst.

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av betong. Det er en plass-støpt mur mot øst, virker å være av normal kvalitet.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

TG 2

Det er ikke opparbeidet fall på terreng fra murer.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2010. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger hentet fra takst i 2020. "Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Eier opplyser at vann og avløpsrør frem til kommunalt nett ble skiftet for ca. 10 år siden"



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1970

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Antatt. Det foreligger tillatelse fra 1964.

Beskrivelse

Garasje oppført på stedlige og tilkjørte masser. Plass-støp dekke og ringmurer. Skade på mur i vest, denne ble da forsterket med betongstein på innsiden. Noen sprekker i ringmurer. Ingen moderne fuktsikring. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Mye vegetasjon mot vegg. Plassbygget saltak med profilerte metallplater, undertak av bord. Takrenner og nedløp av plast. Kasser, hengbord og vindskier av tre. Leddport av tre med portåpner og vindu med enkelt glass. Bygget er funksjonelt til formålet, trenger noe oppgradering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

167 m²/122 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, 2 Bod, Fyrrom, Annet fuktutsatt rom, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på eneboliger i denne prisklassen, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i område over tid, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Salhus alle 1 ,8907 BRØNNØYSUND 106 m ² 1976 3 sov	07-03-2023	3 200 000	3 150 000	0	3 150 000	29 717
2 Valneskroken 1B ,8906 BRØNNØYSUND 120 m ² 1960 4 sov	10-02-2019	2 850 000	2 750 000	0	2 750 000	22 917
3 Blomstervikveien 11 ,8907 BRØNNØYSUND 103 m ² 1961 2 sov	07-04-2021	0	2 300 000	0	2 300 000	22 330
4 Valveien 29 ,8906 BRØNNØYSUND 162 m ² 1964 4 sov	17-06-2019	3 700 000	3 580 000	0	3 580 000	22 099
5 Mellomveien 13 ,8906 BRØNNØYSUND 135 m ² 1932 4 sov	13-10-2021	3 240 000	2 900 000	0	2 900 000	21 481
6 Valveien 41 ,8906 BRØNNØYSUND 143 m ² 1963 3 sov	18-10-2020	2 670 000	2 400 000	0	2 400 000	16 783
7 Blomstervikveien 26 ,8907 BRØNNØYSUND 171 m ² 1962 4 sov	11-02-2021	2 490 000	2 490 000	0	2 490 000	14 561
8 Blomstervikveien 25 ,8907 BRØNNØYSUND 144 m ² 1964 4 sov	23-11-2022	2 700 000	2 000 000	0	2 000 000	13 889

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2023 totalt kr. 10.310,- p.r. år inkl. MVA.	Kr.	10 310
Renovasjon 240 liters dunk.	Kr.	5 508
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 110 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Sokkeletasje	68	23	45	Vindfang , Hall m/trapp , Toalettrom	Bod , Bod 2, Fyrrom , Annet fuktutsatt rom
Hovedetasje	99	99	0	Vindfang , Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom 2, Soverom 3, Stue	
Sum	167	122	45		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fra Meglerpakken: "Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdig attest i arkiv."

Ingen inf. om byggesak i meglerpakken. Tegning i meglerpakken er en lite lesbar kopi. Denne er ikke påtegnet tilbygget i nordøst eller rett innredning av kjeller. Det ser ut for å være avvik på planløsningen i hovedetasje, utbygget på stuen er heller ikke med. Altan med overbygg mot sørvest er ikke tegnet inn.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fra tidligere takst i 2020. Renovert bad/vaskerom, skiftet flere vinduer, noe arbeider på rørinstallasjonen. Renovert pipe.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Romhøyden i sokkel er under 2,4 meter. Varierer fra ca. 1,99 til ca. 2,14.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	26	0	26		Garasje
Sum	26	0	26		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Det foreligger midlertidig tillatelse fra 1964. Kontakt kommune for avklaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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
30.8.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Peder Paulsens dødsbo v/ Kirsti Paulsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	120		0	680 m ²	Målt i kart, kan avvike	Eiet
Adresse Blomstervikveien 19							
Hjemmelshaver Paulsen Peder(død)							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert bo-område med gode solforhold. Blindvei forbi eiendommen pr. i dag, område oppfattes som barnevennlig. Trafikkert fylkesvei forbi eiendommen i øst, trafikkstøy må påregnes. Ca. 1,2 km til sentrum, ca. 0,15 km til nærmeste dagligvarehandel, ca. 0,4 km til Salhus skole.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, B 3, 25 % BYA.

Navn: Reguleringsplan Salhus, søndre del

PlanID: 2003003

Status: Endelig vedtatt arealplan

Dato for ikrafttredelse: 18.06.2003

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til Brønnøy kommune

Om tomten

Fra takst i i 2020:

"Tomtearealet var i skylddelingsforretning fra 1959 angitt til 748 m2. Eier opplyste da at det er avgitt grunn til gang og sykkelsti mot øst. 680 m2 er målt i kart som eiendommens opparbeide areal, arealet kan avvike."

I meglerpakken er det opplyst forretning/feilretting 22.02.2010 og skylddeling fra 05.11.1959.

"Eier opplyser at vann og avløpsrør frem til kommunalt nett ble skiftet for ca. 13 år siden."

Opparbeidet tomt med plen, busket, trær og hekk. Plass-støpt støttemur mot øst. Asfalterte arealer nord for boligen til asfaltert gårdsplassen i øst. Asfaltert og noe plass-støpte betongheller på terreng for parkeringsplass mot vest, parkering for tre til fire biler på eiendommen.

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

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

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 005 000	2023	Skattetakst: kr 2.005.000,- Grunnlag: kr 1.303.500,- Skatt: kr 5.214,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1960

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	124638	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2023	Ikke utfylt ihht. villkår.	Gjennomgått	9	Nei
Meglerpakke	05.09.2023	Variert dokument dato	Gjennomgått	23	Nei
Verdirapport, omsetningsoversikt, situasjonskart og eiendomsinfo.	30.08.2023		Gjennomgått	11	Nei
Tidl. takst	03.09.2020		Gjennomgått	8	Nei
Boligmappa El-anlegget	16.02.2018		Gjennomgått	13	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/

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/XV9882>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1939		
Adresse	Blomstervikveien 19		
Postnummer	8907	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Peder Paulsen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Peder Paulsen		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Linda	Selger1etternavn	Kristiansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

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

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

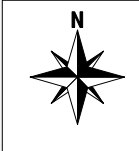
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Kristiansen, Linda

Signert av





Kartutsnitt over 105/120
 Ikke juridisk eiendomsinformasjon
 Situasjon ikke kontrollert i marken
 31.08.2023
 Målestokk 1:500
 BRØNNØY KOMMUNE

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 29/10 1959 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Blomstervik" g.-nr. 105 br.-nr. 7 av skyld mark 0,04 i Brønnøy herred. Forretningen er forlangt av Simon Blomstervik.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samtlige.

Ved forretaingen møtte:³⁾ Selgeren Simon Blomstervik og kjøperen Peder Paulsen. Ingen tilstøtende naboer.

Mennene valgte til formann Joh. A. Moe.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾ Grensa tar til med hugget + i berg ved rikvegen til Br.sund, og går i N.V. retning 32 m. til hugget + i berg derfra i S. V. 23 m. til + i satt stein, og videre i S. O. 33 m. til hugget + i berg ved riksvegen og følger denne veg til først beskrevne merke. Parsellens størrelse blir ~~101x~~ 0,748. dek. og er udyrkbare mark.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Blank lined paper with horizontal ruling lines.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken
-
-

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 0,01. mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04. "idet der ikke gjøres noe fradrag.

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "~~Solbrøtt~~ "Star-Home"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

.....

.....

.....

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

606.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Joh. A. Moe. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

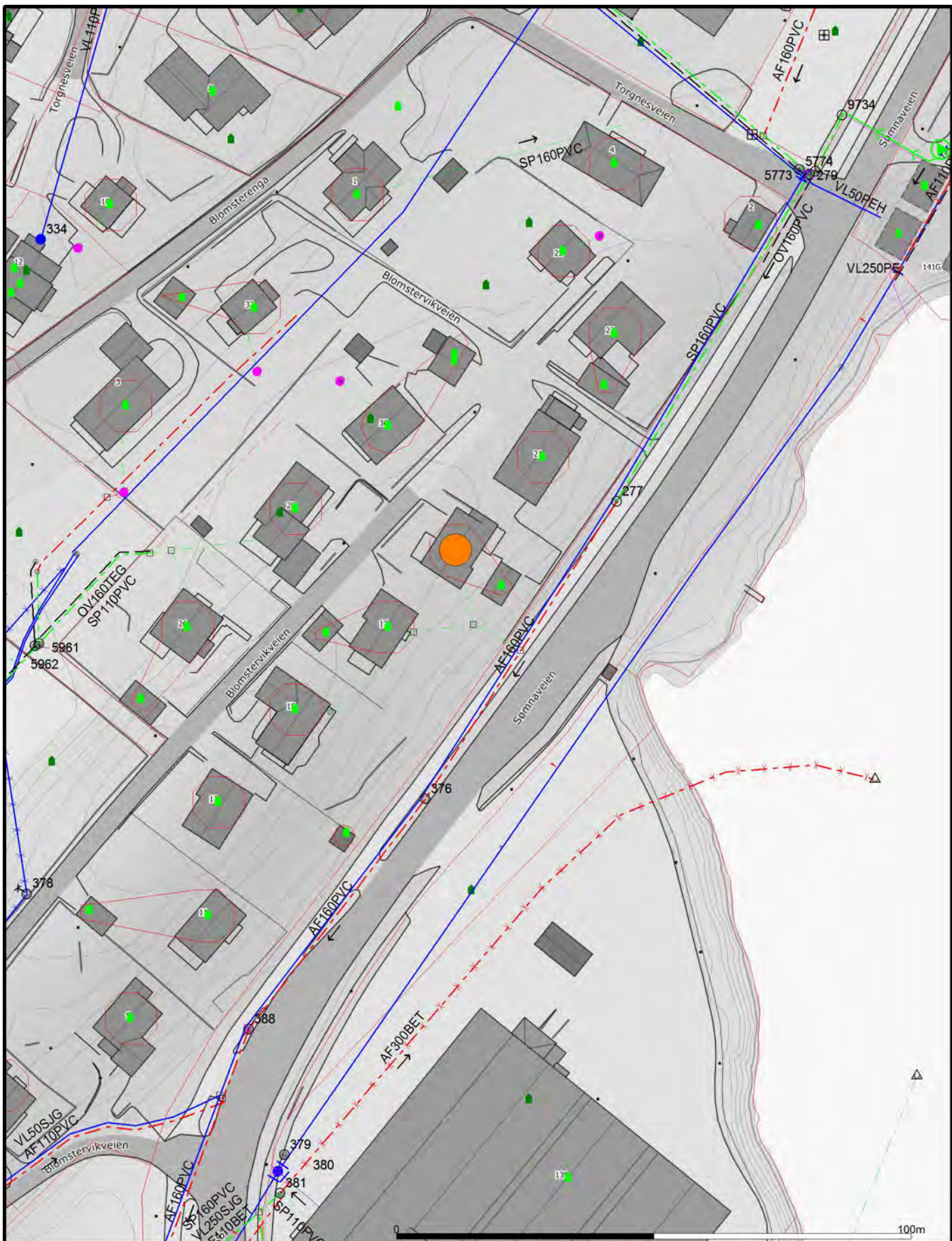
*Joh. St hse
Lundberg Mosheim*

Gunnar Jensen

~~Antatt til tinglysing~~ ~~19~~

~~Tinglyst ved~~

De fraskilte del har fått g.nr. 105 br.nr. 120



- Overvann
- Spillvann
- Vannledning
- Kum
- ☒ Sluk
- ☒ Sluk med sandfang
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

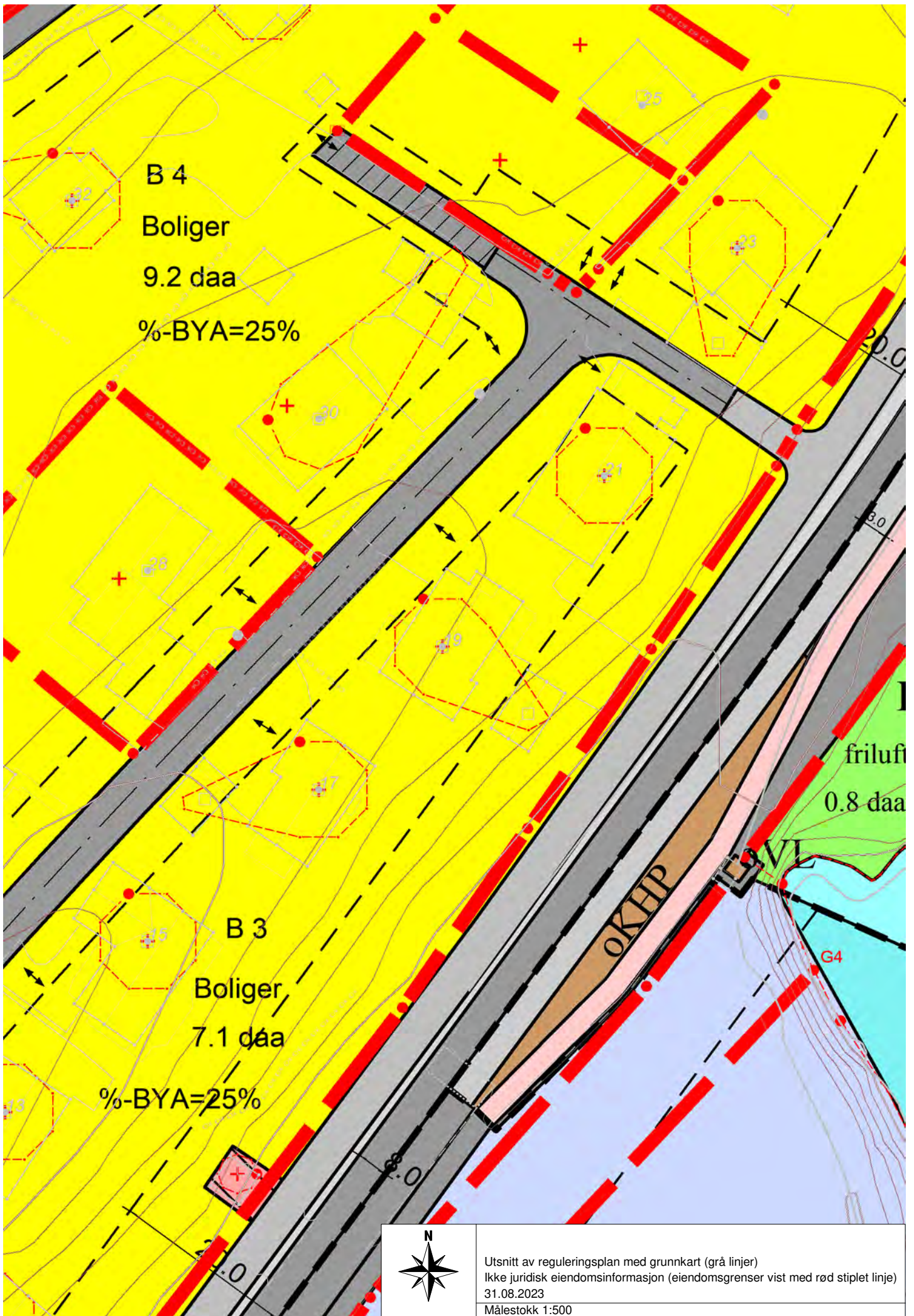


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2023.09.05
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN SALHUS - SØNDRE DEL, datert 30.05.02, revidert den 17.12.02.

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 30 og B 31)*

1 FORMÅL.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å tilrettelegge for nye arealer til boligformål samtidig som viktige friluftsområder skal sikres både på land og i sjø. Planen skal ivareta intensjonene i Trafikksikkerhetsplanen vedtatt den 05.05.00.

2 GENERELT.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Bygeområder.

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B 28)
Konsentrert småhusbebyggelse (B 29 – B 37)
Konsentrert *bolig*bebyggelse (B 30 – B 31)*
Forretninger (F1 – F 2)
Industri/lager (I/L 2, I/L 3)
Offentlig formål, skole (O 1)
Offentlig formål, barnehage (O 2)
Almennyttig – forsamlingslokale (A 1)
Naust/sjøhus (N/S 1 – N/S 9)

2.2 Landbruksområder.

Landbruksområder generelt. (L 1 – L 2)

2.3 Offentlige trafikkområder.

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger
Parkering (T 1 – T 2)
Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder.

Park, idrett, lek. (FR 1 – FR 4)

2.5 Fareområder

Trafo/høyspenningsanlegg

2.6 Spesialområder

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)
Friluftsområder i sjø (FLS 1)
Småbåtanlegg på land (SP 3, SP 4)
Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2, SP 5)
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder

Felles adkomst/parkering
Felles lekeplass (LEK 1 – LEK 3)

2.8 Kombinerte formål

Forretning/bolig (F/B 1 – F/B 2)
Forretning/kontor (F/K 1- F/K 2)

Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 5)
Havn/industri/fiskeriformål (H/I/F 1 – H/I/F 4)

§ 3 **FELLES BESTEMMELSER**

Byggegrenser.

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense.
- 3.2 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.

Byggehøyder.

- 3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg/Kiosker.

- 3.5 Kiosker, utsalgsboder, pumpestasjoner, mindre transformator kiosker og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Ubebygde areal.

- 3.6 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafiksikker utkjøring til offentlig veg.

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

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG: (B 1- B 28).

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Plassering i forhold til terrengets topografi kan det også legges vekt på der dette er naturlig. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeommelding for boligen.

4.1.3 **Tillegg for B 7:**

Området kan bebygges med boliger i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal ha maks bredde på 5,0 m og skal være fri for rekkeverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 80 m². Maks. gesimshøyde: 3,7 m. Gavlvegg skal vende mot sundet. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosser i tre.

4.1.4 **Tillegg for B 25 og B 26:**

Forholdet til kulturminner er ikke avklart. Dette innebærer at eventuelle tiltak i områdene ikke kan igangsettes før rette myndighet etter kulturminneloven har behandlet saken.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B 29, B 32 – B 37)

- 4.1.3 Arealene i områdene B 29, B32 – B 37 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet. Mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå skal være maks. 8.3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

4.2.1 **Tillegg for B 35:**

Før det igangsettes bygging i B 35 skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området.

4.2.2 **Tillegg for B 37:**

Før det igangsettes bygging, skal bygningsmyndighetene forelegges helhetlig utbyggingsplan for området. Under planleggingen av området må det tas hensyn til nærliggende bygninger i forhold til utsikt og adgang til sjøen og området for marina. Eventuell steinfylling skal avsluttes med maskinmur. Offentlig kloakk skal tilknyttes før boligene tas i bruk. Området skal oppryddes i henhold til Forurensningsmyndighetenes krav.

KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE (B 30 – B 31)*

- 4.3 Arealene i områdene B 30 – B 31 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

For tomt B 30 skal mønehøyde være maks 7, 5 m og gesimshøyde maks 5,0 m.
For tomt B 31 skal mønehøyde være maks. 8,3 m og gesimshøyde maks 5,8 m.
Høydene måles fra gjennomsnittlig terrengnivå.

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

langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

OMRÅDER FOR FORRETNINGER: (F1 – F2)

- 4.5 Områdene skal bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

INDUSTRI/LAGER: (I/L 2, I/L 3)

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

4.6.1 Tillegg for I/L 3:

Arealbruken for området I/L 3 avklares endelig etter at Riksantikvaren som frigivningsmyndighet har behandlet søknaden om frigivning av kulturminnene som er berørt av planen.

ALMENNYTTIG (A 1)

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

4.8 OFFENTLIG FORMÅL, SKOLE (O 1)

Området skal nyttes til skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

4.9 OFFENTLIG FORMÅL, BARNEHAGE (O 2)

Området skal nyttes til barnehage/skole inkl. funksjoner som har naturlig tilknytning til formålets drift.

NAUST/SJØHUS (N/S 1 – N/S 9)

- 4.10 Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust/sjøhus. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres sjøhus i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m². Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 3.7 m. og 5.2 m. Gavlvegg skal være rettet mot Salhussundet.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling sprosset i tre.

4.10.1 Tillegg for N/S 7:

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Tak skal ha mørk og matt overflate (torv, skifer, pappshingel eller teglelementer). Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling med sprosset i tre.

Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og farge.

5 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 2)

- 5.1 Landbruksområdene, L 1 og L 2 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.

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

Avkjørsler

- 6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

Havneområde i sjø

- 6.2 Sjøområdet (HS) skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR 1 – FR 4)

- 7.1 I friområdene kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

8 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)

- 8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11)

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde.

Friluftsområder i sjø (FLS 1)

Området skal ha eksklusiv bruk til bading, brettseiling og lignende. Fortøyningsanlegg og opplag av båter tillates ikke.

Småbåtanlegg på land (SP 3)

Området skal benyttes til fasiliteter i tilknytning til småbåthavn som klubbhus, slipp, bunkeringsanlegg, landfeste for flytebrygger etc.

(SP 4)

Området skal benyttes til forankring/landfeste for flytebrygge/marina. Opplag av båter er ikke tillatt i dette området.

Småbåtanlegg i sjø (SP 1, SP 2 og SP5)

Sjøområdene skal benyttes til marina med nødvendig adgang til utlegging av fortøyningsanlegg m.v. etter anvisning fra havnevesenet.

9.5 Område for drift av kommunalteknisk anlegg

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

9.6 Parkbelte i industristrøk

Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

9.7 Frisiktssone veg

Innenfor disse område som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelers plan.

10 **FELLESOMRÅDER** (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)

10.1 **Felles avkjørsel.**

Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsel for tilgrensende eiendommer.

10.2 **Felles lekeplass. (LEK 1 – LEK 3)**

I områdene som i planen er definert som LEK kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til- eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

11 **KOMBINERTE FORMÅL** (PBL. § 25, 2. ledd)

Forretning/bolig: (F/B 1 – F/B 2)

- 11.1 Områdene kan kombineres med bolig- og forretningsformål hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning(møneretning) parallelt med veg.

Forretning/kontor: (F/K 1, F/K 2)

- 11.2 Området skal nyttes til forretning- og kontor. Bebygd areal kan tillates med inntil 40% av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 8,3 m og 5,8 m.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 5)

- 11.3 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Intensjonene i reguleringsplanen for omr. F/K/I 5 på gnr. 105/39, (stenging av avkjøring til Rv. 76), gjelder ikke før eiendommen har skiftet eier.

Områder for Havn-/Industri/Fiskeriformål: (H/I/F 1 – H/I/F 4)

- 11.4 Arealene skal nyttes til havne-/industri- og fiskeriformål med tilhørende kaier, adkomstveger og parkeringsarealer. Bebygd areal kan tillates med inntil 50% av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 12,0 m, jfr. tekniske forskrifters § 4.2.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, søndre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 18.06.03, sak 0042/03.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Alf Harald Aune
Saksbehandler



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, akseptert 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 1813/105/120 – BLOMSTERVIKVEIEN 19

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**