

Salhusåsen 17 B

Takst kr 3.450.000,-

- Familiebolig på Salhus
- Barnevennlig område
- 4 soverom
- God og moderne standard



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



Salhusåsen 17 B



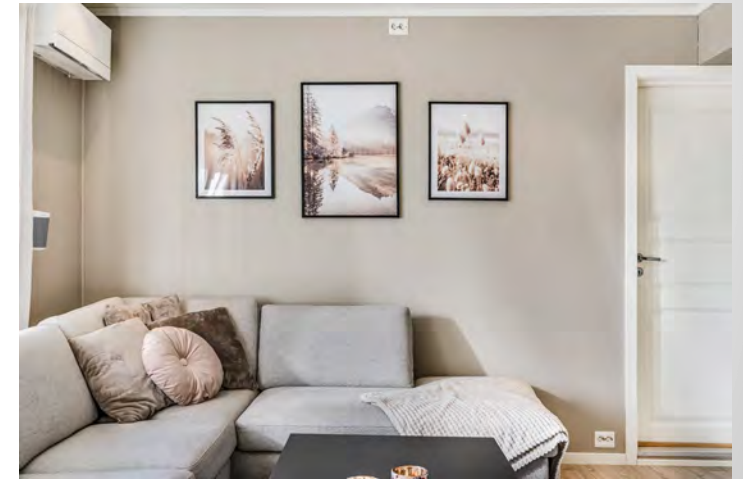
Salhusåsen 17 B



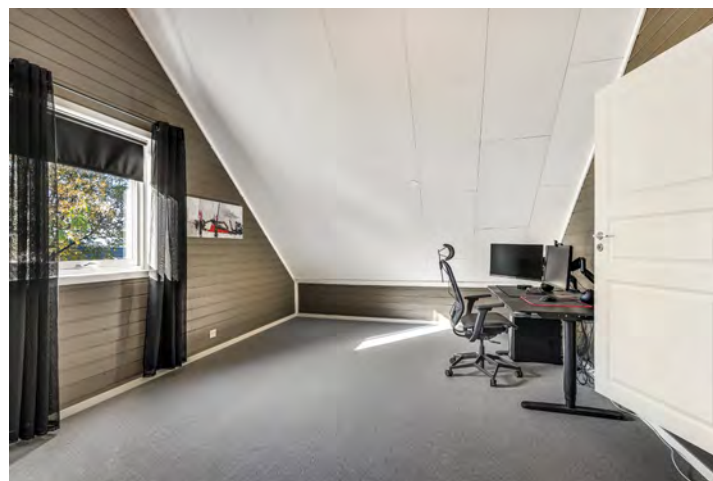
Salhusåsen 17 B



Salhusåsen 17 B



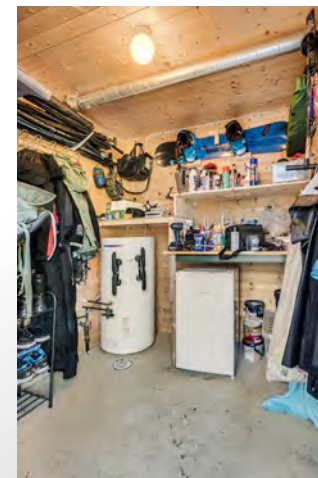
Salhusåsen 17 B



Salhusåsen 17 B



Salhusåsen 17 B



Salhusåsen 17 B

8907 Brønnøysund

Familiebolig med 4 soverom og god standard.

Barnevennlig område på Salhus, med gangavstand til barneskole, barnehage og butikker. Lite trafikk forbi eiendommen.

Seksjonert tomannsbolig i tettbebygd del av etablert boligfelt, hvorav denne delen er mot sør. Stor terrasse mot sørøst og overbygget terrasse mot vest. For øvrig begrenset uteareal og parkering.

Boligen er tilbygget og vesentlig oppgradert siden byggeår 1996. Bad renoverert i 2010 og 2023. Større renovering i 2015 av kjøkken og stue, el-anlegg, miniventilasjon, vedovn, isolering m.m. Gulvvarme i hele hovedetasjen.

Fremstår generelt med god, moderne standard, stilfullt innredet og en meget effektiv planløsning.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/105/573/0/2
- **TYPE BOLIG**
Tomannsbolig
- **EIERFORHOLD**
Eierseksjon med eierbrøk 84/168
- **EIER**
Morten Andre Ulriksen Lorentsen
- **TOMT**
960 m2 fellestomt
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, ref. B6, jf. reguleringsplan Salhus nordre del.
- **BYGGEÅR**
1996
- **AREAL**
BRA 148 m2
- **FERDIGATTEST**
19.06.2006 etter tilbygg.
- **ENERGIMERKING**
D - GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 3 450 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 86 250,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 537 250,-
- **BOLIGSAMEIET**
Det foreligger ingen formell avtale mellom seksjonene på fellestiltak eller utgifter.
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 13 872,- pr. år for 2024
Boligen har vannmåler
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 862 500,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHOLD

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

- BRA-i:	135	Internt bruksareal
- BRA-e:	13	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	121	Terrasse- og balkongareal
- ALH:	18	Ikke måleverdig areal *

- 1. etasje: Bad/vaskerom, soverom, kott, entrè, stue/kjøkken
- 2. etasje: 3 soverom, gang, bod
- Bod på loft har ikke målbart areal pga at det ikke har tilstrekkelig høyde i hht måleregler.

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Integrerte hvitevarer følger med.
Boligen er tilkoblet internett via fiber.

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmepumpe og gulvvarme i hele hovedetasjen..
Vedfyring med lukket ovn i stue.

ADGANG TIL UTLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Pengeheftelser slettes ved overdragelse

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Boligen er bygget i 1996, med tilbygg fra 2006. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Sluk på bad/vaskerom er vanskelig tilgjengelig for renhold og kontroll siden denne er plassert under dusjkabinett.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i støttemuren til oppbygget parkering. Det er ikke rekkverk i topp av støttemuren. Muren har også noen skader mot sør som bør utbedres.
- Terrenget faller inn mot bygningen fra vei i vest og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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

Selger har i sin egenerklæring presisert: «Takvinduer har overgått sin levetid og burde byttes. Har trekt inn fukt i vindu begge sider. I tillegg en liten sprekk i takvindu mot øst. - Taksruer på overbygg i vest over inngangsparti burde byttes og se på takplater, lekker vann inn på platten.»

Dagens planløsning stemmer ikke fullt ut med tegninger i kommunens arkiv og seksjoneringstegninger. Det er ikke foretatt reseksjonering etter tilbygg.

I kommunens kartløsning synes platt mot sør utenfor tomtegrense. Kartpunkt i sørøstlig hjørne stemmer tilsynelatende ikke med fysisk grensemerke. Eventuell videre avklaring og ansvar for eventuelle tiltak overtas av kjøper.

Ferdigattest 19.06.2006 etter tilbygg. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg 22.08.1996. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

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

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

Det er angitt formelle avvik vedrørende seksjonering og tomtegrense. Ansvar for eventuelle følger overtas av kjøper.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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




Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Salhusåsen 17 B, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 # gnr. 105, bnr. 573, snr. 2

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 13960-1578

Referansenummer: LR5981

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalg rapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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

Halvpart av vertikalt del to-mannsbolig. Byggeår er 1996 med tilbygg i 2002 og 2006. Renoveret stue/kjøkken innvendig i 2015.

Godt vedlikeholdt bolig med store terrasser.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke som betongtakstein fra byggeår. Ukjent undertak på bolig og tilbygg.

Eier opplyser at tilbygget bod har tro med papptekking før det ble lagt takstein.

Taktekket er malt for ca 5 år siden

Takrenner fra byggeår. Eier opplyser at nedløp på boligen er tilkoblet rør i bakken. Nedløp fra tilbyggene (bod og tak over terrasse og inngang) går direkte til bakken.

Stigetrinn til pipe.

Takkonstruksjon som A-takstoler på opprinnelig bolig, sperretak med limtre i møne på tilbygg og taksperer på tilbygget bod.

Vegger som bindingsverk fra byggeår. Liggende malt kledning.

På loft er det knekott med luke i vegg på soverom. Kottene er isolert.

Vinduer i stue og kjøkken som pvc vinduer med 3-lags glass. Fra 2015

Soverom i sør har vindu fra 2023, Malt tre med 2-lags glass.

Noen vinduer i malt tre med 2-lags glass fra byggeår.

Hoved dør fra 2022 som malt dør i tre med glass.

Bod dører fra byggeår i malt tre.

Balkongdør på soverom som malt dør i tre med glass.

Balkongdør i stue som PVC dør med 3-lags glass. Fra 2015

Terrasse ved inngangsparti og terrasse i sør og øst. Lav høyde over bakken men er etablert rekkverk og levegg. Terrassen er bygget i flere omganger. Siste utvidelse i 2023.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater som malte himlingsplater og malte profilerte himlingsplater.

Gulv som laminatgulv og teppegulv.

Vegger som malt trepanel og malte plater.

Eier opplyser at det i 2015 ble etterisolert på innside i stue/kjøkken med nye himlingsplater, gulv og veggplater. På loft ble det i 2016 lagt nye gulv.

Etasjeskille for hobvedplan som støpt plate på mark.

Etasjeskille mellom etasjer som trebjelkelag.

Tilbygg i sør er senket ett trinn i hht resten av boligen både på hovedplan og på loft.

På hovedplan ble det målt 10mm høydeforskjell i stue/kjøkken/gang, noe som er bra.

Pipe som elementpipe fra byggeår med feieluke plassert i stue.

Vedovn i stue. Ovn ble montert i 2015.

Innvendig trapp fra hovedplan som loft fra byggeår. Tatt trapp i malt tre. Retur rekkverk på loft.

Innvendige dører som hvite profilerte dører.

Sentralstøvsuger plassert i utebod. Eier sier denne ikke er i bruk og tilstand er ukjent.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad med varmekabler og gulvbelegg på gulv.

Vegger med baderomsplater og hvite himlingsplater.

Toalett, innredning for vaskemaskin med benkeplate og overskap. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med heldekkende servant med speil og sideskap.

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider med gulvbelegg og skifte av toalett.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og laminat benkeplate. Oppvask kum i sort farge.

Plater på vegg bak benkeplate. Integret koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Avtrekk innfelt i himling med avkast ut over tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i boligen som kobber rør for bad og utvendig vannkran. Til kjøkken er det lagt plast vannrør. Disse er lagt i varerør i grunnen. Stoppekran og vannmåler er plassert i utebod. Avløpsrør av plast fra byggeår.

I stue er det montert "miniventilasjon" på vegg. Denne har varmegjenvinner og skifter luft i stue/kjøkken.

Miniventilasjon fra 2015

For resten av boligen er det naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Varmepumpe luft/luft i stue

Ca 200 ltr varmtvannsbereder plassert på utebod. Sluk i gulvet.

Sikringsskap og installasjon i stue/kjøkken ble oppgradert i 2015.

Noe installasjon fra byggeår.

6kg brannslukker og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av stedlige masser/sprengt stein
Drenering av ukjent type og ukjent utførelse.
Bygget har ikke kjeller eller rom under bakkenivå.
Grunnmur som plate på mark. Ikke registrert avvik på murer

Støttemur ved parkering mot bolig som betongstein.

Eiendommen ligger noe lavt i terrenget i forhold til kommunal vei i vest.

Vann og avløpsrør fra 1996. I 2008 oppgraderte kommunen kommunalt nett i gaten.

Vann og avløpsrør av plast. Tilkoblet kommunalt nett med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

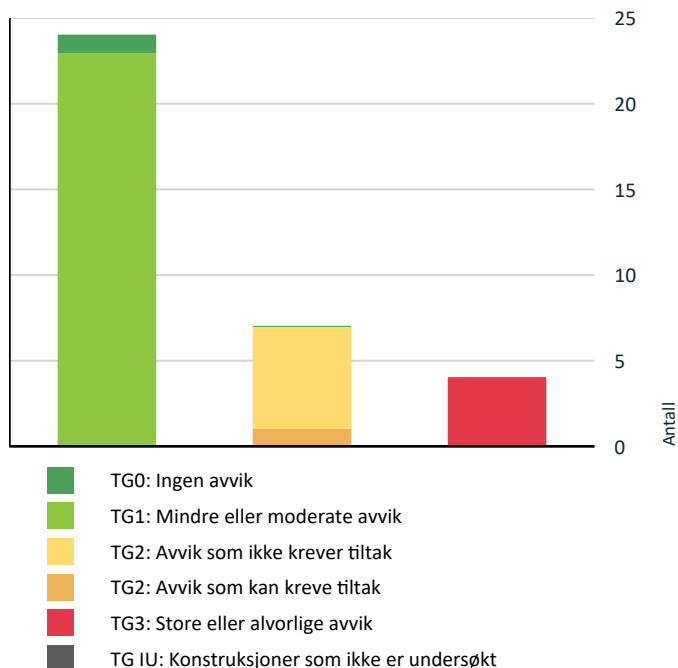
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

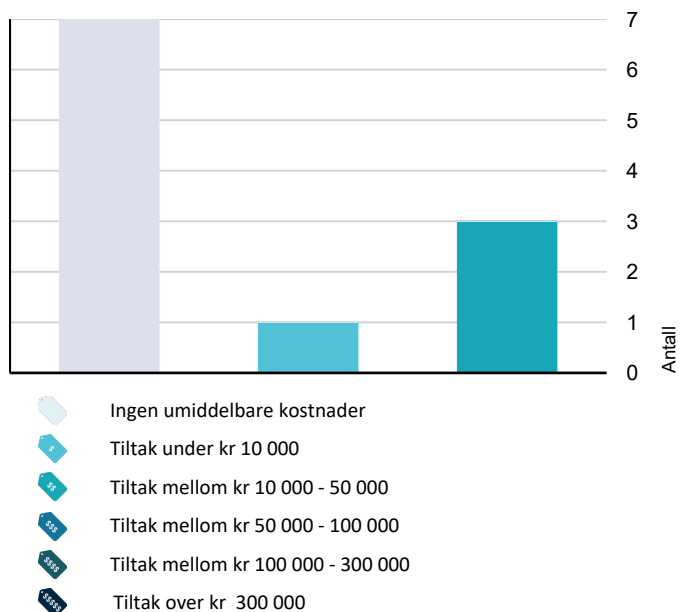
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger fra kommunen. Men fremlagte tegninger på tilbygg og påbygg. Utifra eiers sine tegninger fra byggeår er det mindre endringer på loft mht boder og soverom som ikke er utført slik som omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det overskyet og ca 8°.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takoverbygg inngang og terrasse [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygget soverom i sør med altan over
2006	Påbygg	Påbygget soverom over tilbygg fra 2002
2010	Modernisering	Renovert bad
2015	Modernisering	Renovering av stue/kjøkken i boligen. Ny vedovn, nye overflater, vinduer, innredning mv.
2023	Modernisering	Nytt vindu på soverom på loft
2023	Modernisering	Nytt gulvbelegg på bad
2023	Modernisering	Tak over inngang og utvidet balkong i øst

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som betongtakstein fra byggeår. Ukjent undertak på bolig og tilbygg.
Eier opplyser at tilbygget bod har tro med papptekking før det ble lagt takstein.
Taktekket er malt for ca 5 år siden



Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeår. Eier opplyser at nedløp på boligen er tilkoblet rør i bakken. Nedløp fra tilbyggene (bod og tak over terrasse og inngang) går direkte til bakken.
I følge eier er stigetrinn til pipe er kontrollert og godkjent av feier i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stigetrinn til pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger som bindingsverk fra byggeår. Liggende malt kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er kort avstand fra trekledning til bakken/terrassen

Det er ikke sjekket i nedre kant av kledning for lufting eller musebånd siden underkaneten ikke er tilgjengelig for kontroll (igjennkledd)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstand fra bakken/terrassen bør økes, anbefalt avstand er minst 15cm.

Dette for å ha god lufting bak kledning samt at trekledning er mindre utsatt for fuktighet ved nedbør

Det anbefales nærmere undersøkelser bak kledningen om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grus over nedre kant av bordkledning



Kort avstand fra kledning til bakke/terrasse

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som A-takstoler på opprinnelig bolig, sperretak med limtre i møne på tilbygg og taksperre på tilbygget bod.

På loft er det knekott med luke i vegg på soverom. Kottene er isolert.

TG 2 Vinduer

Vinduer i stue og kjøkken som pvc vinduer med 3-lags glass. Fra 2015

Soverom i sør har vindu fra 2023, malt tre med 2-lags glass.

Noen vinduer i malt tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag over vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer er plassert nært takutstikk slik at beslag over vinduer ikke anses som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre vindu

Tilstandsrapport



Ikke beslag over vinduer

TG 2 Takvindu

Takvinduer fra byggeår. Plassert på to soverom på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er sprekk i glass på ett vindu. Vindu har påbegynnende skade i trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer er snart 30 år og er snart modne for utskifting for å fortsatt kunne være tette mot vær og vind.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skader på vindu innvendig



TG 2 Dører

Hoved dør fra 2022 som malt dør i tre med glass.

Bod dører fra byggeår i malt tre.

Balkongdør på soverom som malt dør i tre med glass.

Balkongdør i stue som PVC dør med 3-lags glass. Fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag/metallbeslag under dørene.

Det er ikke beslag over dørene

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør lages bedre tetting og metallbeslag under dører.

Dører er plassert nært takutstikk slik at beslag over dører ikke anses som nødvendig.

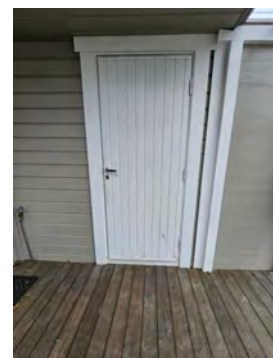
Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til bod



Hovedinngangsdør



Dør til bod

Tilstandsrapport



Manglende beslag under

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti og terrasse i sør og øst. Lav høyde over bakken men er etablert rekkverk og levegg. Terrassen er bygget i flere omganger. Siste utvidelse i 2023.

TG 2 Takoverbygg inngang og terrasse

Takoverbygg over inngang i tre med lysplater.
Takoverbygg over terrasse i øst som prefabrikkert metallkonstruksjon med lysplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takfall på lysplater ved inngang er lavere enn anbefalt minstefall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales større takvinkel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takoverbygg ved inngang

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater som malte himlingsplater og malte profilerte himlingsplater.
Gulv som laminatgulv og teppegulv.
Vegger som malt trepanel og malte plater.
Eier opplyser at det i 2015 ble etterisolert på innside i stue/kjøkken med nye himlingsplater, gulv og veggplater. På loft ble det i 2016 lagt nye gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille for hovedplan som støpt plate på mark.
Etasjeskille mellom etasjer som trebjelkelag. Tilbygg i sør er senket ett trinn i hht resten av boligen både på hovedplan og på loft.
På hovedplan ble det målt 10mm høydeforskjell i stue/kjøkken/gang, noe som er bra.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe som elementpipe fra byggeår med feieluke plassert i stue.
Vedovn i stue. Ovn ble montert i 2015.



Vedovn i stue

Tilstandsrapport



Feieluke i stue

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra hovedplan til loft fra byggeår. Tett trapp i malt tre. Retur rekkverk på loft.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som hvite profilerte dører.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger plassert i utebod. Eier sier denne ikke er i bruk og tilstand er ukjent.



VÅTROM

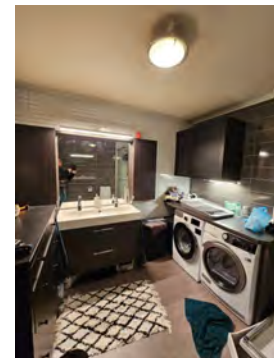
ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med varmekabler og gulvbelegg på gulv. Vegger med baderomsplater og hvite himlingsplater.

Toalett, innredning for vaskemaskin med benkeplate og overskap. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med heldekkende servant med speil og sideskap.

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider med gulvbelegg og skifte av toalett.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og himling som hvite himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv som støpt gulv med varmekabler. Målt ca 10mm fall på gulv fra forkant dusjkabinett til gulv ved dør, inkludert oppkant på terskel er det fall i hht krav ved byggeår.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk som plast sluk fra byggeår. Membran på gulv som synlig vinylbelegg lagt av malerfirma i 2023. Membran på vegger som baderomsplater fra ca 2010. Våtromsbelegg er ikke lagt bak baderomsplater, men fuget/tettet i overgang mellom baderomsplater og belegg.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er vanskelig tilgjengelig for renhold og kontroll siden denne er plassert under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det anbefales at tilgang til sluk utbedres, f.eks ved å endre feste av frontpanel på dusjkabinett slik at tilkomst blir enklere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanskelig tilgjengelig sluk



Plast sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning som toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett og Innredning for vaskemaskin med benkeplate og overskap. Toalett fra 2024.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

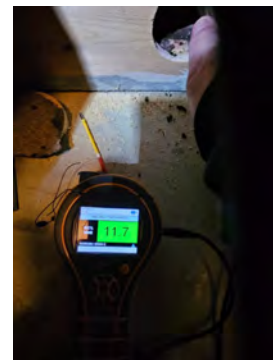
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som elektrisk vifte i himling og tilluft under dørbled.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i vegg fra utebod til vegg bak dusj. Måling i svill ga ikke utslag på skadelig fukt i bunnline. Måling viste 11v% som er tørt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og laminat benkeplate. Oppvask kum i sort farge. Plater på vegg bak benkeplate. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskapp.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk innfelt i himling med avkast ut over tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i boligen som kobber rør for bad og utvendig vannkran. Til kjøkken er det lagt plast vannrør. Disse er lagt i varerør i grunnen. Stoppekran og vannmåler er plassert i utebod



Røropplegg med stoppekran og vannmåler.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

I stue er det montert "miniventilasjon" på vegg. Denne har varmegjenvinner og skifter luft i stue/kjøkken.

Miniventilasjon fra 2015

For resten av boligen er det naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue

Årstell: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 ltr varmtvannsbereider plassert på utebod. Sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Bereideren er tilkoblet elnennet via stikk kontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilkobling av bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap og installasjon i stue/kjøkken ble oppgradert i 2015.

Noe installasjon fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Sikringsskap og installasjon i stue/kjøkken ble oppgradert i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring for installasjon i soverom og for installasjon/renovering av bolig. Installert utestikk
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6kg brannslukker og brannvarsler i begge etasjer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige masser/sprengt stein

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og ukjent utførelse. Bygget har ikke kjeller eller rom under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som plate på mark. Ikke registrert avvik på murer

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur ved parkering mot bolig som betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke rekkverk i topp av støttemuren. Muren har også noen skader mot sør som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger noe lavt i terrenget i forhold til kommunal vei i vest.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall på terrenget fra kommunal vei og mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales at det etableres avskjæringsgrøft eller lignende slik at vann ikke renner mot boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrenget faller inn mot bygningen ved inngang

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra 1996. I 2008 oppgraderte kommunen kommunalt nett i gaten.

Vann og avløpsrør av plast. Tilkoblet kommunalt nett med private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
148 m²/135 m²

Tomannsbolig: 3 Bod, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Kott, Entré, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Salhusodan 9A ,8907 BRØNNØYSUND 101 m ² 1999 3 sov		3 000 000	2 940 000		2 940 000	29 109
2 Bjønnåsen 13B ,8907 BRØNNØYSUND 108 m ² 1998 3 sov		3 050 000	2 950 000		2 950 000	27 315
3 Bokfinkveien 3B ,8907 BRØNNØYSUND 106 m ² 2013 3 sov	30-11-2020	640 000	620 000	2 120 589	2 740 589	25 855
4 Mosheimsjøveien 45B ,8907 BRØNNØYSUND 98 m ² 1997 3 sov	18-08-2021	2 440 000	2 350 000		2 350 000	23 980
5 Husholmbukta 8B ,8907 BRØNNØYSUND 133 m ² 1995 3 sov	29-05-2022	3 000 000	3 100 000		3 100 000	23 308
6 Salhusåsen 9 ,8907 BRØNNØYSUND 151 m ² 1970 3 sov	20-11-2023	3 250 000	3 200 000		3 200 000	21 192
7 Salhusåsen 15 ,8907 BRØNNØYSUND 190 m ² 1970 0 sov	04-03-2021	3 820 000	3 800 000		3 800 000	20 000
8 Salhusodan 15B ,8907 BRØNNØYSUND 136 m ² 2001 4 sov	07-09-2020	2 590 000	2 350 000		2 350 000	17 279

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 380 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

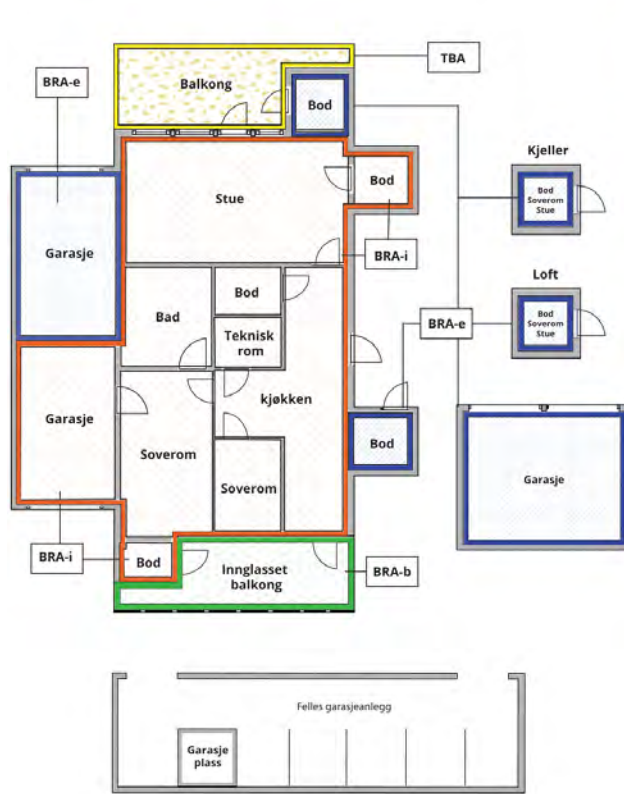
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	87	13		100	121		100
Loft	48			48		18	66
SUM	135	13			121	18	166
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Soverom , Kott , Entré , Stue/kjøkken	Bod , Bod 2	
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bod		

Kommentar

Treplatt ved inngangsparti er ca 16m²

Terrasse utenfor stue er ca 105m²

Bod på loft har ikke målbart areal pga at det ikke har tilstrekkelig høyde i hht måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger fra kommunen. Men fremlagte tegninger på tilbygg og påbygg.

Utifra eiers sine tegninger fra byggeår er det mindre endringer på loft mht boder og soverom som ikke er utført slik som omsøkt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom på loft er godkjent med takvindu for lys og rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	135	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Morten Andre Ulriksen Lorentsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	573		2	867 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Salhusåsen 17 B

Hjemmelshaver

Lorentsen Morten Andre Ulriksen

Kommentar

Areal gjelder hele eiendommen

Eierandel

84 / 168

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Salhusåsen, kort avstand til butikker på Salhus. ca 2,9 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Salhus nordre del.
Formål: Boliger. %BYA= 25%

Om tomten

Tomt med gruset parkering med støttemur mot bolig. Terrasse rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Tomt som seksjonert eiendom. Seksjoneringspapirer er ikke fremlagt. Det er ikke foretatt reseksjonering etter at tilbygg er etablert.

Parkering og terrasse mot sør virker å være utenfor gjeldende eiendomsgrenser, dette basert på kart fra kommunen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 800 000	2024	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.09.2024		Gjennomgått	13	Ja
Eiendomsverdi.no	16.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunal informasjon	30.09.2024		Gjennomgått		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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR5981>

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	2031		
Adresse	Salhusåsen 17B		
Postnummer	8907	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16år8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	GJENSIDIGE	Polise/avtalenr.	82954390
Selger1fornavn	Morten Andre Ulriksen	Selger1etternavn	Lorentsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Rune Moe AS, Brønnøysund Rør AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Installertevåtroms plater selv i 2010, Ny IKEA baderoms innredning i 2010, Oppkobling av vann/armatur utført av Rune Moe AS, Nytt toalett installert 2021 av Brønnøysund Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ble lagt nytt gulvbelegg i 2020 av Øyvind Ellingsen AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

Ikke trekt opp noe nytt iforhold til rør og avløp, kunn utsende messig utbedringer gjort og oppkobling på originalt rør opplegg utført av rørlegger.

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

- Råte/fuktinnslag i asfalt plate etter beslag havnet under takstein under takvindu i øst, utbedret og byttet ved oppussing i 2015.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

- Råte/fuktinnslag i asfalt plate etter beslag havnet under takstein under takvindu i øst, utbedret og byttet ved oppussing i 2015. Tak overbygg over inngangs dør har noen utettheter.

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

Redegjør for hva som er gjort og når

- Ny tak stein ble lakt sammen med utvidelse av bolig i 2005. - Taket ble malet fra rødt til svart i 2019. - Ble bygget et lite tak ut ovenfor ytterdør i 2022, takrenner flyttet til utside av påbygd tak. - La OSB, undertak og tak stein på kald bod i 2015. Montert nytt aluminiums tak i 2023 på øst siden.

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

Firmanavn

Sinus Brønnøysund

Redegjør for hva som er gjort og når

- Elektrisk ble utført av Sinus Brønnøysund AS - Meste parten av arbeidet ble utført i 2015, dokumentasjon ligger på boligmappa.no

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Se boligmappa.no

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Er lagt ut en egen kurs til utestikk, hvor det kan kobles om til lader ved senere anledning hvis ønskelig.

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

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Elektrisk og rørlegger arbeid utført av firma. Tømmer arbeid utført selv ved hjelp av dugnad.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

- Ble bygget ut en del av boligen i 2 omganger, først 2 soverom i sør med platting på taket i 2002. Så ble det bygget rom i 2.etasje i 2005.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ble utført av tidligere eier, søknader og tilatelse ligger på kommunen.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Arbeid utført av tidligere eier: 2002 Leiligheten ble påbygd med 2 soverom i sør med platting på tak. 2003 Ble bygget kaldbod i vest. 2005 Ble bygget soverom i 2.etasje på påbygg, platting fjernet. Elektrisk utført av Brønnøysund Elektriske (tidligere navn ukjent) Oppsummering av arbeid gjort av meg selv siden 2008 inkludert elektrikere og rørleggere, hvorav mesteparten utført under stor oppussing i 2015: Utvendig: - Malet taket svart. - Platting rundt huset og foran inngangsparti, bygd i etapper. - Tak overbygg over ytterdør og veranda dør. - OSB, asfalt belegg og takstein på kald bod. - Innredet kald bod med OSB plater og malet samme. - Byttet bordkledning på vegg med ytterdør + vindspærre. - Byttet bordkledning på vegg med altan dør i 3 lags PVC + vindspærre. - Byttet vinduer i kjøkken og stue 3 lags PVC - Byttet husmors vindu på soverom nede i første etasje. - Byttet bordkledning på sør vegg i overkant + nytt 2 lags tre vindu i 2 etasje. Innvendig: - Vegg til vegg teppe gulv i stor soverom 2.etasje. - Nye vegg plater loft stue 2. etasje - Nytt laminat gulv i 2 etasje stue og soverom. - Nye innvendige dører til soverom. - Installert vannmåler i varm bod. - Nye baderoms plater på bad. - Nytt gulvbelegg på bad. - Nytt toalett på bad. - Nytt dusj kabinett. - Ny innredning til vask og tørketrommel. - Ny baderoms innredning. - Lektet ut 5 cm mot kald vegger i hele 1.etasje, etterisolerte med ny dampspærre. - Alt av strøm i 1.etasje bortsett fra bad er nytt inkludert nye sikringer med jordfeilbrytere i skap. - Astro ur og utelys. - Lagt ut egen kurs til utestikk på kaldbod (Tiltentk montering av bil lader) - Installert varmpumpe, på egen kurs i skap med service bryter ute. - Åpnet opp vegg fra kjøkken til stue for en mer åpen løsning. - Nytt IKEA kjøkken med borsch / gorenje hvitevarer. - Etter isolert i etasje skille 20cm - Nytt gulv i hele 1.etasje. - Nye plater på vegg i hele 1.etasje. - Nytt innvendig tak i hele 1. etasje. - Nye spotter på kjøkken, stue, gang og soverom i 1.etasje. - Nye dører innvendig i 1.etasje alle rom. - Pusset ned trapp og fornyet samme + lekter på vegg. - Gips lagt rundt trappehull for å bygge inn samme. - Trakk rør til fiber kabel som kommer inn under trapp. - Ny ovn og flislagt pipe. - Ny IKEA walk in garderobe på soverom i 1.etasje. - Ny IKEA garderobe i gang. - Mini ventilasjon installert samtidig som varmpumpe. Ting som burde utbedres etterhvert av kjøper ved anledning: - Tak vinduer har overgått sin levetid og burde byttes. Har trekt inn fukt i vindu. Begge sider i tillegg til en liten sprekk i tak vindu mot øst. - Tak skruer på overbygg i vest, over inngangs parti burde byttes og se på tak plater, lekker vann inn på platten. - Renovere tapet på 2 soverom i 2.etasje og male. - Friske opp tak ess med maling i 2.etasje. - Nedre vegg på vegg mot sør burde byttes bordkledning ved senere anledning. - Rette opp parkerings mur.

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 oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må generklærings skjemaet 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.

Lorentsen, Morten Andre Ulriksen

Signert av



Salhusåsen 17 B

1. Etg.



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

Salhusåsen 17 B

2. Etg.



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



Vår dato: 19.06.2006
Vår referanse: Ark.s.nr.: 05/01701

Vår arkivkode:
G/BNR
105/573 -2

Vår saksbehandler:
Finn Magnar Haraldsvik, 75 01 25 11

Løpenr.: 005638/06
Deres dato: Deres referanse:

Charles Lorentsen
Salhusåsen 17 B

8900 BRØNNØYSUND

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr.3, endret 1.juni 1997

Rammetillatelse / igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt

Gjelder: Tilbygg Del av 2.mannsbolig
Byggested: Salhusåsen 17 B, Gnr.105/573
Tiltakshaver: Charles Lorentsen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Merknader: Det er innlevert ny avstandserklæring og reviderte tegninger.
Kommunen var på befarings/tilsyn den 15.06.06, bygget var ferdigstilt ihht. revidert tegning.

Med vennlig hilsen
for Brønnøy kommune


Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Kopi til: Oppmålingskontoret.

(Kommune)

BRØNNØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

P.Tre Eiendom AS
Postboks 3725
7002 TRONDHEIM

Byggherre (navn, adresse)

Samme

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

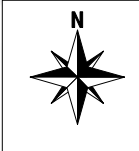
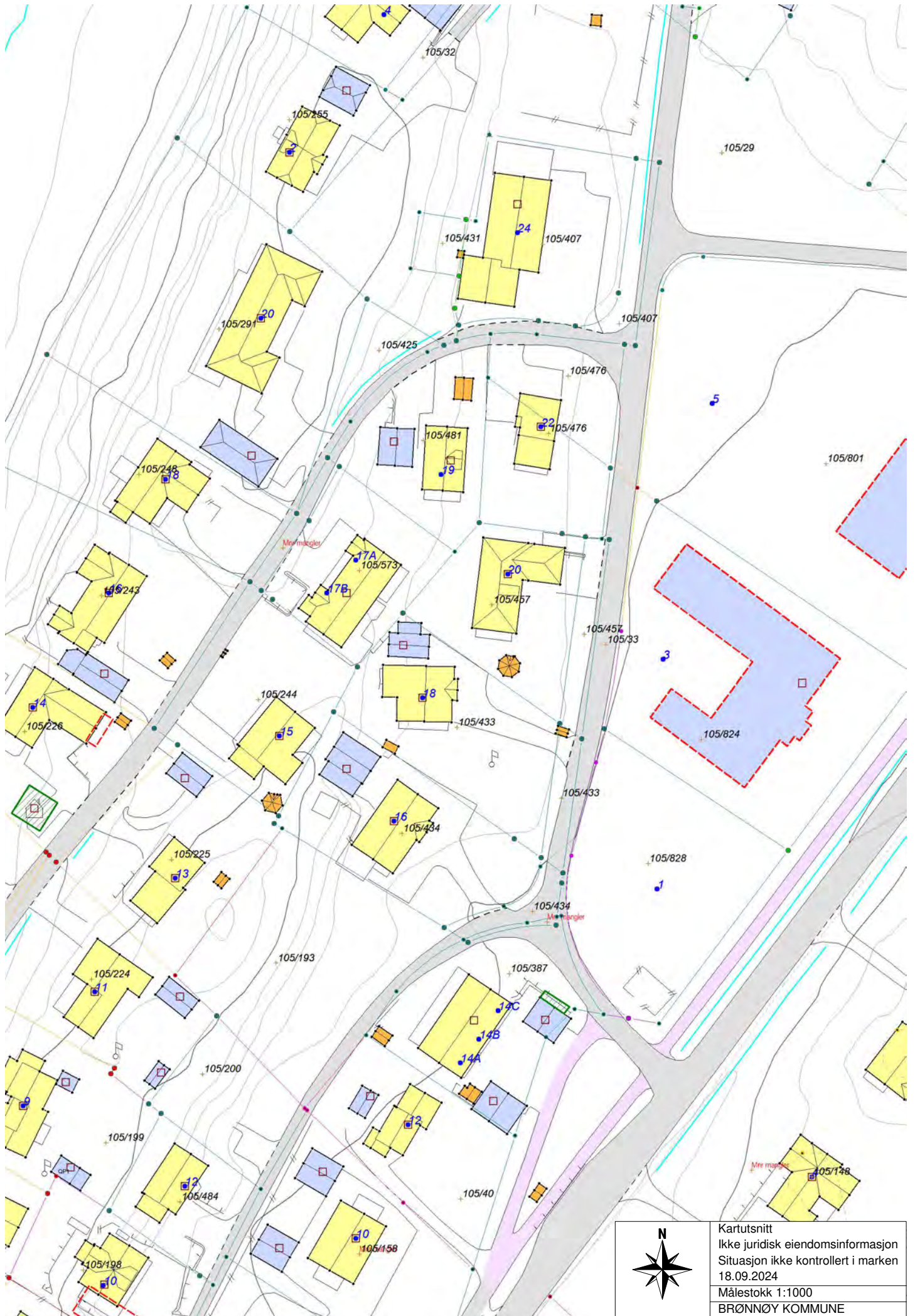
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Salhusåsen 17	105	33		1-2

Deres søknad	Dato		
	20.06.96		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	To-mannsbolig vert. delt		
Behandling/vedtak	Bygningssjefen	Vedtaks dato	Saksnr.
		22.08.96	168/95
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input type="checkbox"/> hele bygget <input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: Leilighet 17 A Ferdiggattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført <p style="text-align: center;">- Ildsted ikke montert</p>		
	Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Brønnøysund	24.12.96	

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Stein Terje Tretli	Jakobsliv.20B, 7058 Jakobsli
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse



Kartutsnitt
 Ikke juridisk eiendomsinformasjon
 Situasjon ikke kontrollert i marken
 18.09.2024
 Målestokk 1:1000
 BRØNNØY KOMMUNE

Kommune
1813 Brønnøy

J.nr.	810/95
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over


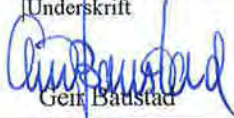
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	105	573	
	Bruksnavn/adresse Salhusåsen 17		
Areal	960 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	07.12.95
Rekvirent	Åse Ditlefsen
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	<p>Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 105, bnr. 33.</p> <p>Parsellen er i henhold til reguleringsplan for Salhusåsen. Teig 1 er netto boligtomt, teig 2 er vegareal. Dette målebrevet erstatter den midlertidige forretningen den 22.11.95.</p> <p>Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	07.12.95	 Tony E. Grimstad	 Geir Baustad

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l)

--

Gnr	Bnr	Festnr
105	573	
Representasjonspunkt		
X 835362	Y -45219	Z
Kartblad		X Landsnett
DF175-5-4		
Målestokk	Samlet areal	
1:600	960 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
810/1995
Målebrev nr

Teig nr.: 1

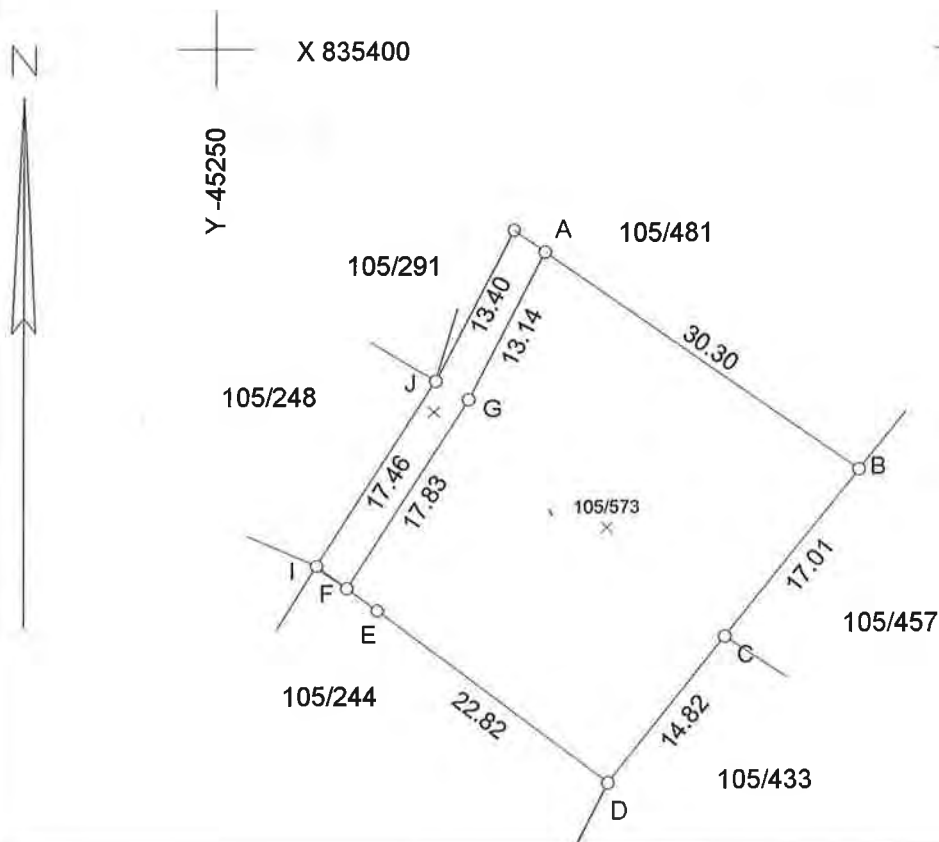
Areal 867 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 274	835383.87	-45223.88			
B 14	835366.58	-45199.00	30.30		
C 2	835353.30	-45209.63	17.01		Off. godkj. grensemerke i jord
D 38	835341.71	-45218.86	14.82		Off. godkj. grensemerke i jord
E 266	835355.39	-45237.13	22.82		
F 276	835357.18	-45239.53	2.99		
G 275	835372.20	-45229.92	17.83		
			13.14		

Teig nr.: 2

Areal 93 m²

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 274	835383.87	-45223.88			
G 275	835372.20	-45229.92	13.14		
F 276	835357.18	-45239.53	17.83		
I 265	835358.98	-45241.94	3.01		
J 269	835373.69	-45232.53	17.46		
K 15	835385.59	-45226.36	13.40		



(Returernes til:

P. TRE EIENDOM $\frac{A}{S}$
 P.B. 3725, GRANÅSLIA
 7002 TRONDHEIM

**Begjæring¹⁾ om tinglysning av
 oppdeling i eierseksjoner**
TINGLYST
 24 JAN. 1996

 BRØNNØY
 SORENSKRIVEREMBETE
 DAGBOK NR: 239

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenr.	Kommunenavn	Fest.nr.
1813	BRØNNØY	105 573

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
937153953	P. TRE EIENDOM $\frac{A}{S}$	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	84/168	11			21			31			41					51
2	B	84/168	12			22			32			42					52
3			13			23			33			43					53
4			14			24			34			44					54
5			15			25			35			45					55
6			16			26			36			46					56
7			17			27			37			47					57
8			18			28			38			48					58
9			19			29			39			49					59
10			20			30			40			50					60
Sum tellere:						168	= nevner:	168									

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 239 Tinglyst: 24.01.1996 Emb. 070 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3. annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4. første ledd)
 bruksenhetenes areal
 eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4. tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4. tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4. tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenståing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a)
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg.

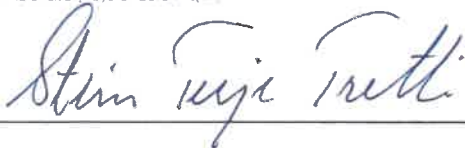
- a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7. annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenståing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

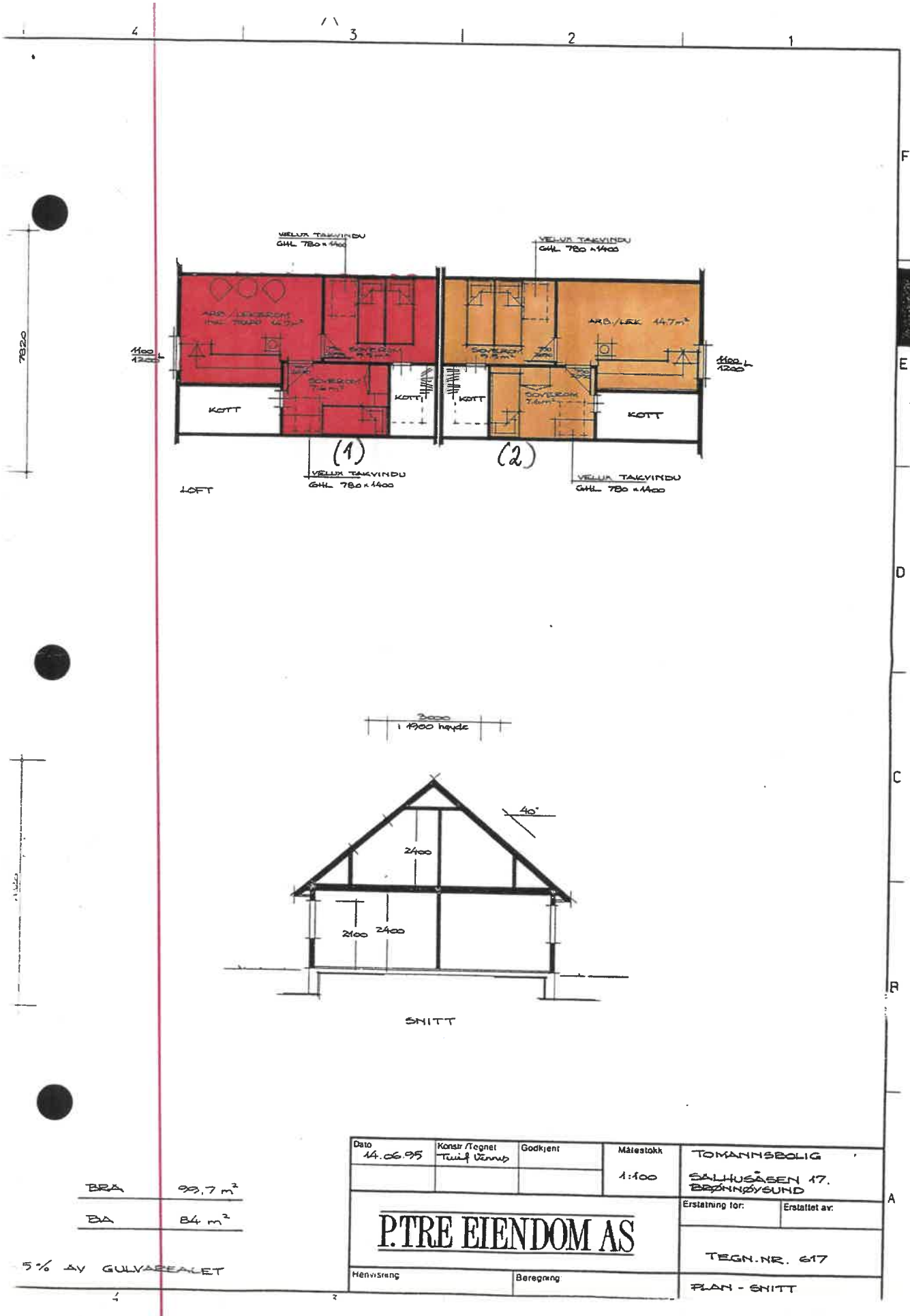
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Tr. heim. 16/1-25



Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

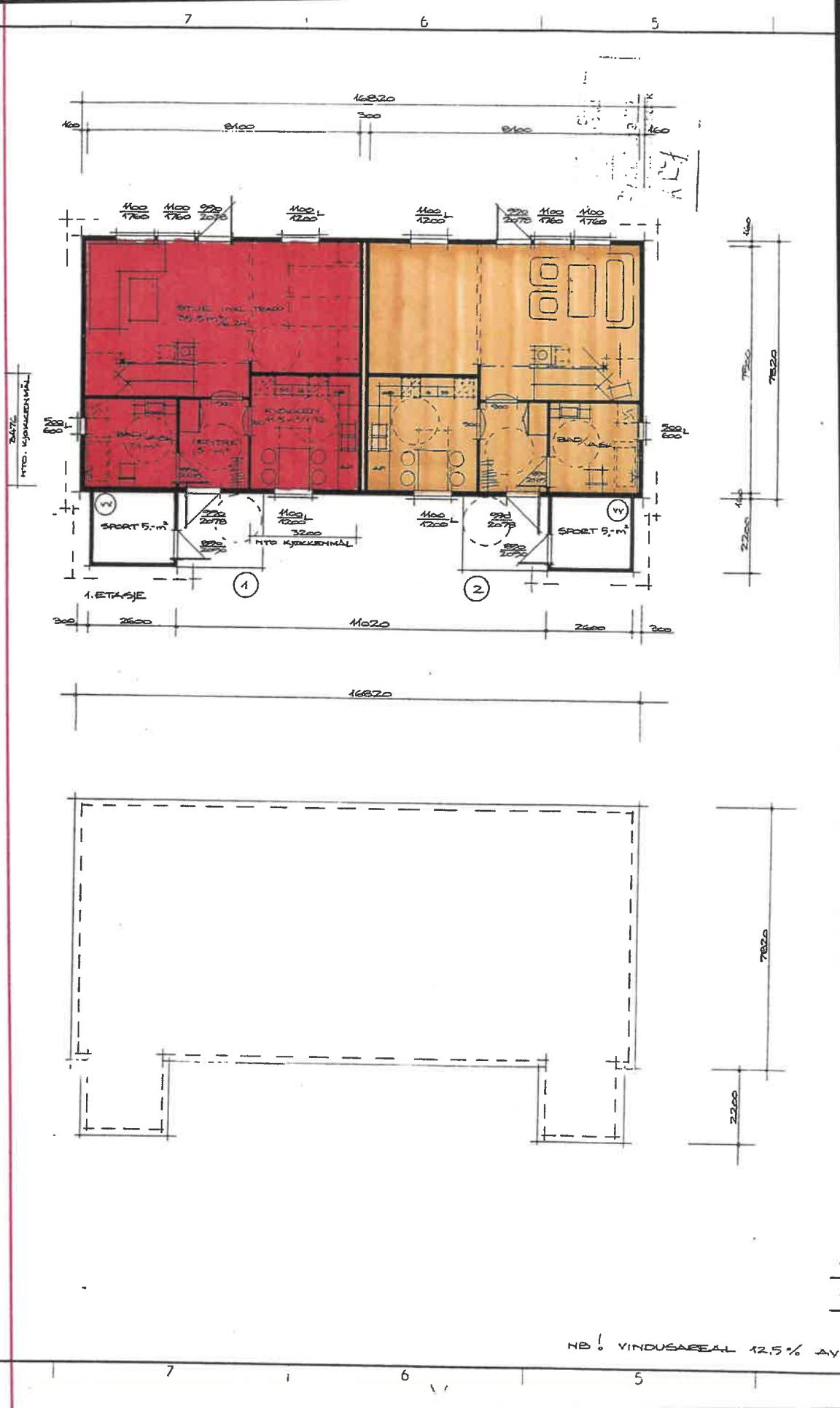


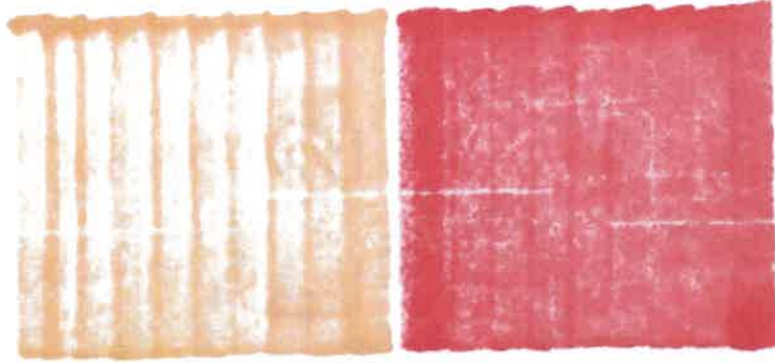
BRA	99,7 m ²
BA	84 m ²

5% AV GULVAREALET

Dato 14.06.95	Konstr./Tegnet Tullf Vennø	Godkjent	Målestokk 1:100	TOMANNSBOLIG	
				SALLUSÅSEN 17. BRUNNØYSUND	
			Erstatning for:	Erstattet av:	
P.TRE EIENDOM AS				TEGN.NR. 617	
				PLAN - SNITT	
Henvireng		Beregning			

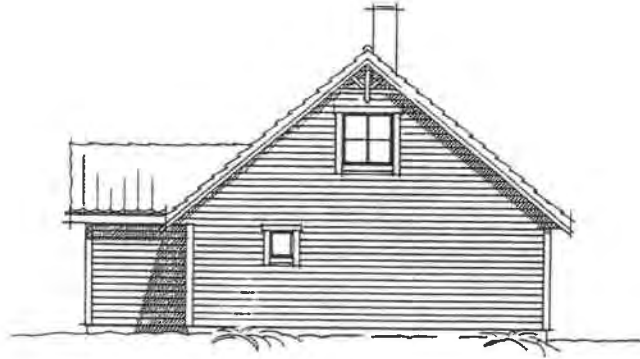




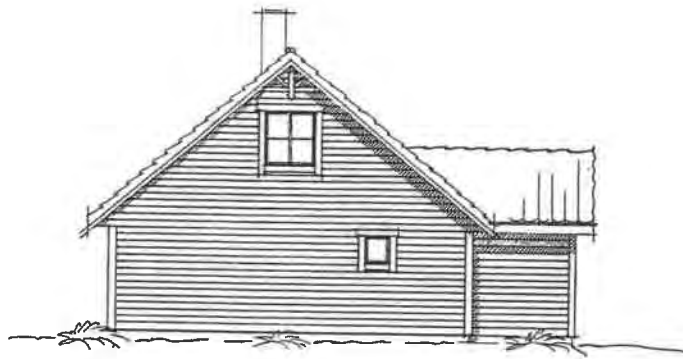








②

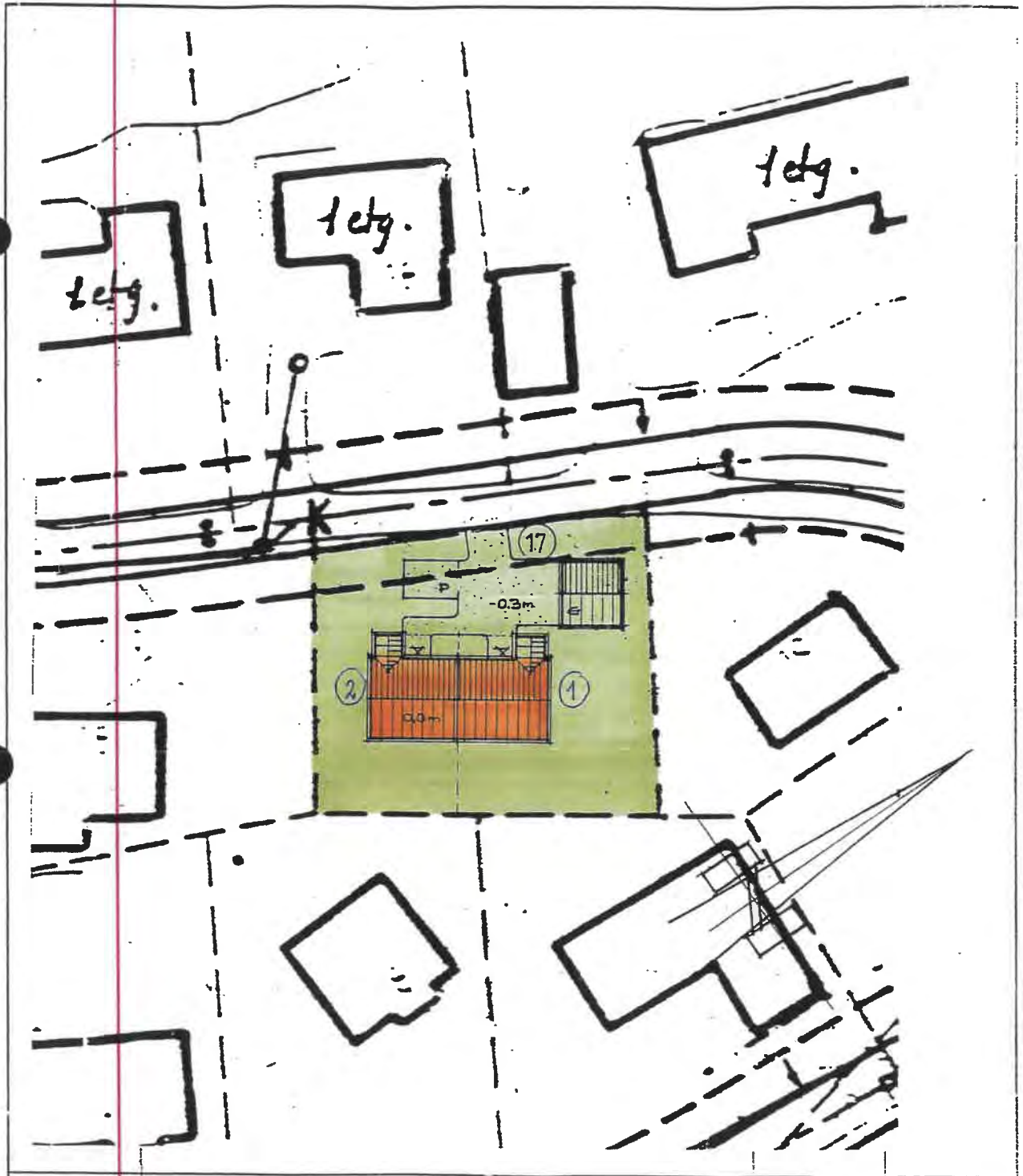


①

Handwritten notes and a signature in the bottom left corner of the drawing area.

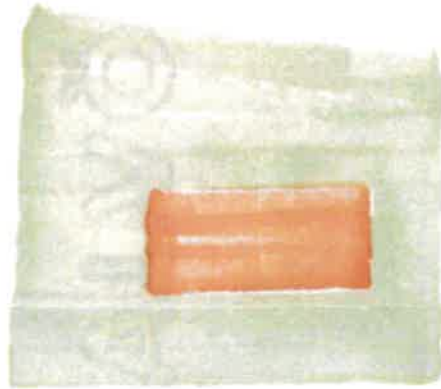
Dato 14.06.95	Konstl./Tegnet Tore Ulland	Godkjent	Målestikk 1:100	TOMANNSBOLIG	
				SALHUSÅSEN 17. BRØNNØYUND	
Erstatning for:			Erstattet av:		
P.TRE EIENDOM AS					
Referansing			Beregning		TEGN.NR. 618
					FASADER





Rev. nr	Revisjon gjelder	Rev. dato	Rev. sign
SALHUSÅSEN 17, BRÖNNÖYSUND	P. TRE EIENDOM AS	Uttørt dato 14.06.95	Skala 1:500
		Uttørt sign Terje Tennus	Prosj. sign
	Uttørt dato		
	Uttørt sign		
	Uttørt dato		
	Uttørt sign		
	Uttørt dato		
	Uttørt sign		

Uttørt dato
 SITUASJONSPLAN



Pat. d. 2334/94

Erklæring om forsikring (tinglyses ikke)

Undertegnede eier (hjemmelshaver) av den pantsatte faste eiendommen erklærer herved at eiendommen er/vil bli (stryk det som ikke passer) fullverdiforsikret i:

Forsikringsselskapets navn:

og vil bli holdt forsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap så lenge eiendommen tjener som pantesikkerhet.
Jeg er kjent med at unnlatt forsikring innebærer mislighold av låneavtalen og at lånet da kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

Sted og dato:

Terråk 9.8.1994

Underskrift av den som har hjemmel iflg. grunnbok

Asbjørn Welde

KAN AVLYSES

STED/DATO

Terråk 09.01.96

~~SPARBANKEN MIDT-NOR~~

Asbjørn Welde

TINGLYST

24 JAN. 1996

BRØNNØY

SORENSKIVEREMBEDE

DAGBOK NR: *241*

**DOKUMENTET ER
SLETTET**





Planbestemmelser

Arkivsak: 03/00177
Arkivkode: L12
Sakstittel: REGULERINGSPLAN SALHUS NORDRE DEL
Datering: 07.01.2004, revidert den 21.06.2004 og 25.11.2005
Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014
(omr. B 31, B34-38, B 45, B 52-54)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk og infrastruktur i hittil uregulerte områder. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til bolig, næring, skole, barnehager, idrettsanlegg m.v. samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B30)

Konsentrert *bolig*bebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*

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

Industri/lager (I/L1)

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

Offentlig formål, barnehage (O2)

Allmennyttig – forsamlingslokale (A1)

Sjøhus

Naust

2.2 Landbruksområder:

Landbruksområder generelt. (L2–L5)

Gartneri (L1)

2.3 Offentlige trafikkområder:

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

Parkering (T1)

Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder:

Park, idrett, lek (Fr)

Anlegg for idrett og sport

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg/Trafo

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land

Friluftsområder i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg

Parkbelte i industristrøk

Klimavernsone

Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder:

Felles adkomst/parkering

- Felles lekeplass
- 2.8 **Kombinerte formål:**
Kontor/forretning/bolig (F/K/B 1 – F/K/B 2)
Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 – F/K/I 6)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
- 3.2 Før utbygging av planens større flateregulerte tomter (såkalte stortomter), B35, B36, B37, B 38, B52, B53 og B54 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling. Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal. Parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (minimum 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta. Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom veksling mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.

Byggegrenser.

- 3.3 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.
- 3.4 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.
- 3.5 Utbyggingsområder som berøres av høyspentlinjer kan ikke bebygges før tillatelse er innhentet fra HelgelandsKraft.

Byggehøyder.

- 3.6 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. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

Form og fasader.

- 3.7 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte

fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Tekniske anlegg:

- 3.8 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.9 Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

- 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. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet. På Vikaveien 4, gnr. 105/275, må bebygd areal ikke overstige 35 % 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 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Konsentrert boligbebyggelse (B31, B34-B38, B45, B52-B54)*

- 4.2 Arealene i områdene B31, B34-B38, B45, B52-B54* skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 40 % av tomtearealet.

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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

Sjøhus:

- 4.10 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus. Sjøhusene skal være 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 ikke overstige 3,7 m og 5,2 m, målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates. Søknad må sendes havnemyndighetene. I området ved Mosheimsjøen kan det også oppføres naust hvor forholdene ligger til rette for det. Hva angår generelle bestemmelser vises det til pkt. 4.10. Sjøhus skal ha rød farge.

Naust:

- 4.10 Områder for naust er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m². Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

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

- 5.1 Landbruksområdene, L2–L5 skal benyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdrift.
- 5.2 Område L1 skal benyttes til gartneridrift. Området kan kun utbygges med bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring.

§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.
Avkjørsler som i planen forutsettes stengt mot riksveien er gitt følgende symbol: =

Gang-/sykkelveger:

- 6.2 Nye gang-/sykkelveger langs Rv.17 skal i utgangspunktet bygges i 3 m avstand fra kjørebansens kant. G-/s-vegens bredde er 3 m mens areal til annen veggrunn er 1 m.

Parkering: (T1)

- 6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

- 6.3 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§7 **FRIOMRÅDER** (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder:

- 7.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

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

Anlegg for idrett og sport:

- 7.2 I området kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av området.
Høyspentlinje i området må fjernes før utbygging kan skje.

§8 **FAREOMRÅDER** (PBL. § 25, ledd nr. 5)

Høyspenninganlegg/Trafo:

- 8.1 Områder som høyspenninganlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

- 9.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Gang-/sykkelveier som adkomst til skoleområdet O1 tillates etablert i området.

Friluftsområde i sjø:

- 9.2 Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området. Regulert vannstand skal ikke overstige 0,9 m (NGO).

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

- 9.4 Områdene i planen benevnt som parkbelte skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Parkbeltet skal være ferdig opparbeidet samtidig som industriområdene tas i bruk. De kan ikke bebygges eller nyttes til lagring av div.

Klimavernsone:

- 9.5 Inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon tillates ikke.
Evt. supplerer av vegetasjon for å oppnå klimavern kan tillates.

Frisiktsone veg:

- 9.6 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

Automatisk fredete kulturminner:

- 9.7 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner av 1978 og plan- og bygningsloven. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. tegnforklaring (rune-R).

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

- 10.2 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. Naturgitte kvaliteter skal vektlegges, ivaretas og skjøttes ved utforming og opparbeidelse av lekeplassen. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til, eller har naturlig tilknytning til området. Ved planlegging, utbygging og opparbeidelse av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn. Lekeplass skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

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

Kontor/forretning/bolig: (F/K/B 1 – F/K/B 2)

- 11.1 Områdene kan kombineres forretning-/kontor/boligformål 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 riksveg.

Forretning/kontor/industri: (F/K/I 1 – F/K/I 6)

- 11.2 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.

Ovenstående bestemmelser for reguleringsplan Salhus, nordre del, er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 14.12.2005, under sak 92/05.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/105/573/0/2 – SALHUSÅSEN 17 B

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	500,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	500,-
	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...../.....2024

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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